Bundel van de Raadsvoorstellen weekoverzicht van 24 december 2017

1 Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, Horecaverordening 2018 en het Terrassenreglement 2018

AANPASSING: In het weekoverzicht raadsvoorstellen van 4 februari 2018 is een aangepaste versie van het raadsvoorstel Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, Horecaverordening 2018 en het Terrassenreglement 2018 en de bijlage Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 gepubliceerd.

- Voorstel_9354
- VERVALLEN Bijlage 1 Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018
- Bijlage 2A Horecaverordening Regels
- Bijlage 2B Horecaverordening toelichting
- Bijlage 3A Terrassenreglement regels
- Bijlage 3B Terrassenreglement toelichting
- Bijlage 4A Reactienota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht - samenvatting
- Bijlage 4B Reactienota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht - Reactie op individuele zienswijzen
- Bijlage 4C Zienwijzes Totaal - deel 1
- Bijlage 4D Zienwijzes Totaal - deel 2
- Bijlage 5 Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0

2 Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Short Stay

AANPASSING: In het weekoverzicht raadsvoorstellen van 11 maart 2018 is een aangepaste versie van het raadsvoorstel 'Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Short Stay' gepubliceerd.

- Voorstel_9358
- VERVALLEN Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Short Stay
- Beleidsregels particuliere vakantie verhuur
- VERVALLEN Beleidsregels Short Stay
- Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0 (december 2017)

3 Vaststelling bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

- Voorstel_9365
- Bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat
- Verbeelding bp F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat
- Vaststellingrapport Bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat
- Besluit hogere waarde bp F.C. Donderstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat
- Omgevingsvergunning F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat
- Weblink bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

4 Vaststelling bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

- Voorstel_9332
- Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg klein
- Opaalweg link
- vaststellingsrapport incl. anonieme zienswijzen_Geredigeerd
- Besluit hogere waarde 27-11-2017
- NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMETHIST-VA01-Kader_01-000

5 Verlenen van extra krediet voor de realisatie van een Integraal Kindcentrum in Rijnvliet

- Voorstel_9335

6 Zienswijzemogelijkheid ontwerp tweede bestuursrapportage 2017 Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht

- Voorstel_9367
- Begeleidende brief zienswijze deelnemers tweede BERAP 2017 RUD Utrecht
- Ontwerp Bestuursrapportage II 2017 RUD Utrecht dd 01-12-17

voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Dijk, M.W. van (Marco)
Kenmerk	4795680/a
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Economie

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, Horecaverordening 2018 en het Terrassenreglement 2018

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 In te stemmen met de aanpassing van de horeca-categorisering in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 waaronder toevoeging van een hinderprofiel per horecacategorie, toevoeging van een nieuwe categorie Lichte Horeca Plus (D3) en loslaten van inrichtingsvoorbeelden.

2 In te stemmen met het bieden van meer ruimte voor mengvormen van detailhandel en horeca: ondersteunende horeca in winkels en ondersteunende verkoop in horecabedrijven.

3 In te stemmen met het (beperkt) toestaan van extra activiteiten voor middelzware horeca (D1) zoals restaurants.

4 In te stemmen met het ruimte bieden voor horeca in de wijk (profiel 10).

5 In te stemmen met het ruimte bieden voor enkele extra feestlocaties op bedrijventerreinen.

6 In te stemmen met actualisering van de overige profielen.

7 Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 vast te stellen en het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 in te trekken.

8 In te stemmen met de mogelijkheid in de Horecaverordening 2018 om een exploitatievergunning ook gedeeltelijk in te trekken.

9 In te stemmen met een verlaging van de leeftijdsgrens van 21 naar 18 jaar voor het verstrekken van een exploitatievergunning in de Horecaverordening 2018.

10 In te stemmen met technische wijzigingen in een aantal artikelen in de Horecaverordening 2018.

11 Er mee in te stemmen dat in het Terrassenreglement, behorende bij de Horecaverordening 2018, terrassen worden toegestaan die aan de overkant van een verkeersluwe weg gelegen zijn, nadat een verkeersveiligheidstoets heeft aangetoond dat dit toelaatbaar is.

12 In te stemmen met het verlenen van een ontheffingsmogelijkheid aan de burgemeester in het Terrassenreglement voor het bieden van maatwerk.

13 In te stemmen met een verruiming van de gehanteerde maat van 3,50 meter naar 4,00 meter voor de vrije doorgang voor hulpdiensten in het Terrassenreglement.

14 De Horecaverordening 2018 en het bijbehorende Terrassenreglement vast te stellen.

15 Het Horecakader 2018 in plaats van het Horecakader 2012 in de ‘Omgevingsvisie Utrecht, versie 1.0’, het overzicht ‘Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0’ en de internetpagina https://www.utrecht.nl/bestuur-en- organisatie/beleid/omgevingsvisie op te nemen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De loco-burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen Mr. drs. V. Everhardt

Gemeente Utrecht

Conclusie commissie

Bijlages
Voorstel: Voorstel_9354

Eerdere besluitvorming
- Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012
- Aanpassing Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2016 – profiel Amsterdamsetraatweg

Uitvoering

Gemeente Utrecht

Context

Het inwonersaantal van de stad Utrecht groeit de komende jaren. Bovendien groeit het aantal bezoekers aan de stad. Meer inwoners en bezoekers willen gebruik maken van horecavoorzieningen. De vraag naar horeca in de stad neemt toe.

Naast groei zien we ook veranderingen in de vraag naar vormen van horeca. Er komen nieuwe vormen van horeca bij, waarbij soms nieuwe producten(combinaties) worden aangeboden. Andere horecavormen zoals disco's en dancings zien we in aantal verminderen, terwijl de vraag naar mengvormen van detailhandel en horeca toeneemt.

Op basis van een tussenevaluatie van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 (zie raadsbrief van 12 juni 2015 met kenmerk 15.505805) heeft op 24 november 2015 een stadsgesprek plaats gevonden waarbij samen met ondernemers, inwoners en andere belangstellenden de rol en de ontwikkeling van horeca in de stad is besproken. De sociale, verbindende en belevingsfunctie van de horeca kwam daarbij sterk naar voren. Tevens werd aandacht gevraagd voor horeca die past bij Utrecht, inclusief horeca in de wijk, met een juiste balans tussen levendigheid en leefbaarheid.

Op basis van de genoemde trends, ontwikkelingen en gesprekken met ondernemers, bewonersorganisaties (zoals wijkraden), Koninklijke Horeca Nederland afdeling Utrecht en andere betrokkenen is een zevental aanpassingen voorgesteld. Deze is via de raadsbrief van 22 december 2016 met de stad gedeeld. Deze aanpassingen zijn vervolgens, wederom met input van betrokkenen, uitgewerkt.

Van 29 september tot en met 10 november 2017 heeft het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 voor inspraak ter inzage gelegen. Dit heeft geresulteerd in 92 zienswijzen van bewoners, wijkraden, ondernemers en (belangen)organisaties. Het grootste deel van de zienswijzen heeft betrekking op horeca in relatie met de binnenstad. Op basis van de zienswijzen blijven we inzetten op meer mogelijkheden buiten de binnenstad waardoor ontmoeting kan worden versterkt. Ook kiezen we voor het beter faciliteren van gemengde functies van detailhandel en horeca waardoor vernieuwde horecaconcepten mogelijk zijn en de winkelfunctie wordt versterkt. In de binnenstad willen we op die plaatsen waar de woon- of winkelfunctie dominant is, deze ook behouden. We stellen daarom een aantal uitbreidingslocaties die in de inspraak zijn geweest niet voor zoals Pausdam, en we beperken op sommige plaatsen de mogelijkheden tot daghoreca zoals bij Sonnenborgh.

Naast een aangepast Ontwikkelingskader, wordt ook de Horecaverordening en het bijbehorende Terrassenreglement vernieuwd. Het huidige Terrassenreglement is 13 jaar oud en verouderd. Er is gekozen om de bestaande opzet van het Terrassenreglement zoveel mogelijk te behouden. Daarbij is het aantal artikelen teruggebracht en zijn de regels, om de leesbaarheid te verbeteren, per onderdeel bij elkaar gebracht. Regels die in de praktijk weinig werden gebruikt, zijn verwijderd. Ten slotte is, door het opnemen van extra ontheffingsmogelijkheden voor de burgemeester, de flexibiliteit van het reglement vergroot. Hierdoor biedt het nieuwe reglement ruimte voor maatwerk. Om het nieuwe Terrassenreglement uitvoerbaar te maken, is ook de Horecaverordening hierop aangepast. Zowel de vernieuwde Horecaverordening als het Terrassenreglement kunnen ook al onder het huidige Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 gelden.

De nieuwe gemeentelijke horecaregelgeving is daarmee toekomstbestendig gemaakt.

Doordat besluitvorming van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, de Horecaverordening en het bijbehorende Terrassenreglement in 2018 door de gemeenteraad wordt behandeld, heeft deze –in afwijking van het concept dat ter inzage is gelegd – het jaartal 2018 in de naam meegekregen, dus concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 etc.

Gemeente Utrecht

Beslispunt

1 In te stemmen met de aanpassing van de horeca-categorisering in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 waaronder toevoeging van een hinderprofiel per horecacategorie, toevoeging van een nieuwe categorie Lichte Horeca Plus (D3) en loslaten van inrichtingsvoorbeelden.

Argumenten

1.1 Actualisering van de horecacategorieën gekoppeld aan een hinderprofiel geeft meer duidelijkheid.
Bij de nieuwe categorisering zijn hinderprofielen gekoppeld aan de categorieën. Hierdoor wordt het makkelijker om beter te kunnen toetsen bij het verlenen van een omgevingsvergunning en/of exploitatievergunning. Door koppeling met hinderprofielen wordt ook de handhaafbaarheid vergroot.

1.2 Toevoeging van Lichte Horeca Plus (D3) geeft meer (ruimtelijke) mogelijkheden voor horeca in de wijk
De indeling van de Utrechtse horecacategorieën kent nu lichte horeca (daghoreca, met een sluitingstijd van 22.00 uur) en restaurants D1 (zonder sluitingstijd). Doordat restaurants geen sluitingstijden hebben, is het moeilijk – door de kans op overlast – een geschikte plek in een woonwijk te vinden. Door de sluitingstijd van lichte horeca daghoreca is het anderszins niet goed mogelijk om gasten op een rustige manier een maaltijd te serveren. Door toevoeging van de nieuwe categorie Lichte Horeca Plus (D3), die om 23.00 uur sluit, kan de ondernemer op een rustige manier zijn gasten een maaltijd serveren. Met het tijdstip van 23.00 uur sluiten we aan bij de strengere geluidsnormen na 23.00 uur die staan vermeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Kanttekeningen

1.1 Van de nieuwe categorie Lichte Horeca Plus (D3) kan alleen gebruik worden gemaakt na aanvraag van een omgevingsvergunning.
Omdat Lichte Horeca Plus (D3) een nieuw in te voeren categorie is, is deze op dit moment nog niet opgenomen in een bestemmingsplan. Daardoor kan niet automatisch gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden van D3. Hiervoor moet eerst een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het ruimtelijk toetsingskader van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 toegepast. Daarna kan een exploitatievergunning worden aangevraagd.

Beslispunt

2 In te stemmen met het bieden van meer ruimte voor mengvormen van detailhandel en horeca: ondersteunende horeca in winkels en ondersteunende verkoop in horecabedrijven.

Argumenten

2.1 Door ondersteunende horeca in winkels wordt detailhandel relatief aantrekkelijker en versterken we de voorzieningen in de stad.
Sinds de afgelopen economische recessie staat de detailhandel onder druk. Meer en meer kopen consumenten producten via internet, bijvoorbeeld via webshops. Dit gaat ten koste van het aantal en aanbod van winkels in de stad. Het voorzieningenniveau dreigt hierdoor te worden aangetast.

Door winkels de gelegenheid te bieden (nieuwere) combinatiefuncties met ondersteunende horeca in hun winkelformules op te nemen, kan meer beleving aan klanten worden geboden. Meer ruimte voor ondersteunende horeca kan een voordeel bieden voor de gewone winkel t.o.v. de webwinkel en de aantrekkelijkheid vergroten. Dit sluit ook aan op

de vraag van consumenten naar vernieuwende winkel & horecaconcepten. De regels voor ondersteunende horeca zijn in het huidige Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 zeer stringent (beperkte ruimte, koppeling product & horeca alleen achterin). Met de nieuwe regels voor ondersteunende horeca maken we meer combinatiefuncties mogelijk.

2.2 Door ondersteunende verkoop in horecabedrijven stijgt het aantal mogelijke verkooppunten in de stad waardoor het voorzieningenniveau ook weer verbetert.
Naast een sterkere detailhandelsstructuur door ondersteunende horeca in winkels, kan het voorzieningenniveau ook stijgen door ondersteunende verkoop in horecabedrijven toe te staan. Hierdoor wordt het voorzieningenniveau versterkt en ontstaat een gelijker speelveld tussen detailhandel en horeca.

2.3 Door voorwaarden aan ondersteunende horeca in winkels en ondersteunende verkoop in horecabedrijven blijft het oorspronkelijke karakter (horeca, winkel) in stand.
Alhoewel ondersteunende verkoop en ondersteunende zorgt voor mengvormen, wordt niet gekozen om alles vrij te geven. Een straat waar de winkelfunctie dominant is, vraagt om andere loopstromen dan plekken waar veel horeca is gevestigd. Daarom mag bij ondersteunende horeca in winkels wel een gevelbankje, maar geen terras. Ook in het grootste gedeelte van een winkel of horecabedrijf blijft de oorspronkelijke bestemming gelden. En tenslotte geldt dat de bestemming niet gaat veranderen. Een winkel kan wel voor een deel ondersteunende horeca hebben, maar de bestemming van dat pand verandert daardoor niet automatisch naar volledige horeca.

Kanttekeningen

2.1 Voor de Amsterdamsestraatweg blijven de in december 2016 aangebrachte beperkingen (in zowel ontwikkelingskader en bestemmingsplan) van kracht voor het gebied Acaciastraat Concordiastraat en het viaduct van de spoorlijn Utrecht Centraal – Utrecht Overvecht.
Het horecaprofiel voor de Amsterdamsestraatweg is na een intensief afstemmingstraject (inclusief inspraakperiode) in december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierbij was speciale aandacht voor het gebied tussen de Acaciastraat, Concordiastraat en het viaduct van de spoorlijn Utrecht Centraal – Utrecht Overvecht. Hier staat de leefbaarheid meer dan elders onder druk. Hierdoor is er nu voor gekozen om dit gedeelte van het profiel niet aan te passen. Dit betekent voor het gedeelte Acaciastraat – Concordiastraat dat de vigerende stringentere regels voor ondersteunende horeca blijven gelden.

2.2 Bij ondersteunende horeca mag geen alcohol worden geschonken.
Bij ondersteunende horeca mag geen alcohol worden geschonken. Conform de drank- en horecawet (DHW) mag in een horecagelegenheid waar alcohol wordt geschonken (en dus een DHW-vergunning moet hebben) geen producten worden verkocht. Hierdoor is het schenken van alcohol niet toegestaan bij ondersteunende horeca.

2.3 Ondersteunende verkoop in horecabedrijven is alleen mogelijk bij lichte horeca (D2) zonder alcohol.
Conform de winkelsluitingstijden is ondersteunende verkoop alleen mogelijk bij lichte horeca (D2). Daarnaast verbiedt de Drank- en Horecawet de combinatie van verkoop en het schenken van alcohol.

2.4 Monitoring van de effecten is noodzakelijk.
Doordat horecaruimte ook aan de voorzijde van de winkel mogelijk is, kan dit bij een onverwacht groot gebruik een negatief effect hebben op het winkelklimaat. Het ruimtelijke toetsingskader biedt ruimte om dan stringenter met vergunningverlening om te gaan. Hiervoor is goede monitoring van effecten noodzakelijk.

Beslispunt

3 In te stemmen met het (beperkt) toestaan van extra activiteiten voor middelzware horeca (D1) zoals restaurants.

Argumenten

3.1 Dit geeft meer ruimte – zij het beperkt – voor ondernemers om extra activiteiten te organiseren.
Ondernemers willen graag extra activiteiten organiseren voor hun gasten. Bijvoorbeeld het organiseren van een besloten feest. Dit is onder de huidige regels echter niet mogelijk door de bestemming en beschrijving van de horecacategorie van middelzware horeca (D1) waarin bijvoorbeeld restaurants vallen. Middels een aan te vragen vergunning willen we dit – zij het beperkt - mogelijk maken. Per aanvrager geldt een maximum van vier vergunningen per jaar. Om in aanmerking te komen voor een vergunning moet de aanvrager verplicht afstemmen met de directe omgeving.

3.2 Hiermee wordt goed gedrag beloond.
Alleen ondernemers die extra activiteiten kunnen organiseren zonder dat dit klachten oplevert, kunnen over een dergelijke ontheffing (blijven) beschikken. Bij een structureel klachtenpatroon zal een dergelijke ontheffing niet meer mogelijk zijn.

Kanttekeningen

3.1 Alhoewel dit zoveel mogelijk wordt voorkomen, kunnen extra activiteiten leiden tot extra overlast.
Met deze verruiming kan een restaurant 4 keer per jaar worden gebruikt om andere activiteiten te organiseren. Niet elke locatie is hiervoor geschikt. Indien dit het geval is wordt er vooraf al geen vergunning verleend. Geluid, schenkbeleid en beheersing vertrekkende feestgangers zal voor menige horeca-exploitant een uitdaging zijn. Dit kan leiden tot een toename van het aantal klachten en meldingen. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen, moet vooraf actief met de buurt worden gecommuniceerd. Als de verruiming wel tot klachten leidt, wordt de vergunning ingetrokken en daarna niet meer verleend.

Beslispunt

4 In te stemmen met het ruimte bieden voor horeca in de wijk (profiel 10).

Argumenten

4.1 Met de invulling van dit profiel wordt ruimte geboden voor horeca in de wijken.
Met de invulling van dit profiel wordt ruimte geboden voor horeca in de wijken. Het huidige horecaprofiel 13 Uit eten in de wijk is niet ingevuld. Hierdoor was het niet mogelijk om op plekken waar dit ruimtelijke gezien wel zou kunnen (bijvoorbeeld hoekpand naast detailhandel), de bestemming om te zetten naar (een lichte vorm van) horeca. Met de invulling van het nieuwe profiel 10 Horeca in de wijk is dit wel mogelijk. Daarbij wordt vooral ingezet op horeca die past in de wijken (zoals lichte horeca D2 (met sluitingstijd 22.00 uur) en lichte horeca Plus D3 (sluitingstijd 23.00 uur)). Alleen bij grote herstructureringsprojecten is – daar waar dit ruimtelijk past – zwaardere horeca mogelijk.

Kanttekeningen

4.1 Horeca in de wijk kan zorgen voor meer hinder in de wijk.
Het toelaten van restaurants in woonwijken kan er toe leiden dat het aantal hindermeldingen aangaande geur- en geluidsoverlast (terrassen, buitenrokers en vertrekkende bezoekers) kan toenemen. Door toevoeging van de D3-categorie Lichte Horeca Plus wordt het voor ondernemers mogelijk om wijkrestaurants te starten die sluiten om 23.00 uur. Hiermee willen we voorkomen dat de nachtrust van bewoners wordt

verstoord. Daarnaast geldt een zwaardere toetsing op leefbaarheid.

Beslispunt

5 In te stemmen met het ruimte bieden voor enkele extra feestlocaties op bedrijventerreinen.

Argumenten

5.1 Er is een grote vraag naar grootschalige feestruimtes.
Er is een grote vraag naar grootschalige feestruimtes, op niet al te dure en goed met de auto bereikbare plekken. Met deze uitbreiding bieden we hiervoor op enkele plaatsen gelegenheid. Gezien de ruimtelijke restricties gaat het om maximaal 4 feestlocaties.

Kanttekeningen

5.1 Grootschalige feestlocaties kunnen zorgen voor overlast.
De ervaring met grootschalige feestlocaties is niet altijd positief; dit geldt ook voor de feestlocaties op bedrijventerreinen. Daarom zitten deze feestlocaties ook in de hoogste hindercategorie. De plek van de feestlocatie op het bedrijventerrein is sterk bepalend voor de hoeveelheid klachten en meldingen. Zeker als er in de directe omgeving van het pand weinig parkeermogelijkheden zijn en er sprake is van een aanliggende woonwijk zal er al snel overlast zijn van geparkeerde auto's en geluid van vertrekkende bezoekers. De eisen aan de locatie en parkeermogelijkheden zijn dan ook expliciet meegenomen in het profiel 11 Bedrijventerreinen en kantorenlocaties van concept het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018.

Beslispunt

6 In te stemmen met actualisering van de overige profielen.

Argumenten

6.1 Met de nieuwe indeling naar centrumkwartieren sluiten de profielen voor de binnenstad beter aan bij de economische ontwikkeling van de binnenstad.
Gekozen is om de 8 binnenstadprofielen uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012om te zetten naar 5 centrumkwartieren, zoals opgenomen in het convenant 'De Rode Loper' (van maart 2016). De ontwikkeling en uitwerking van deze kwartieren door de Centrum Management Utrecht partners en andere direct betrokkenen wordt door de gemeente Utrecht ondersteund. Dit moet er toe leiden dat er voor ieder kwartier een eigen profiel of identiteit ontstaat, waardoor doelgroepen meer gebonden worden. Dit geldt zowel voor bezoekers als voor ondernemersdoelgroepen.

6.2 Bij de actualisatie van de binnenstad profielen zijn ontwikkellocaties verwijderd bij gedeelten waar de woonfunctie dominant is en enkele ontwikkellocaties toegevoegd waar ontwikkeling gewenst is.
In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 zaten een aantal ontwikkellocaties op plekken waarin de woonfunctie dominant is ,of is geworden. Een voorbeeld hiervan is Wijk C in het Vredenburgkwartier. De verwijderde locaties zijn in de nieuwe profielen met rode lijnen aangegeven. Daarnaast is er op een aantal plekken – waar de woonfunctie niet of minder dominant is – enkele nieuwe ontwikkellocaties mogelijk gemaakt. Die zijn in de profielen met groen aangegeven. Op basis van de zienswijzen zijn enkele mogelijke uitbreidingslocaties in de binnenstad geschrapt (zoals Pausdam), in aantal gemaximeerd (zoals Twijnstraat, Oudegracht) of wordt een lichtere vorm van horeca toegepast (zoals Sonnenborgh).

6.3 Profiel 9 Kanaalstraat en Amsterdamsestraatweg wordt beperkt aangepast.
Het horecaprofiel voor de Amsterdamsestraatweg is na een intensief afstemmingstraject (inclusief inspraakperiode) in december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierbij was speciale aandacht voor het gebied tussen de Acaciastraat- Concordiastraat en het viaduct van de spoorlijn Utrecht Centraal – Utrecht Overvecht. Hier staat de leefbaarheid meer dan elders onder druk. Hierdoor is er nu voor gekozen om dit gedeelte van het profiel niet aan te passen. Dit betekent voor het gedeelte Acaciastraat – Concordiastraat dat de vigerende stringentere regels blijven gelden.

Voor de Kanaalstraat worden nieuwe lichte horecalocaties wèl toegestaan , zij het onder een aantal voorwaarden (aanvullend op bestaande horeca, positief advies wijkvertegenwoordiging). Indien de horeca na 5 jaar niet heeft geleid tot overlast, wordt een permanente vergunning afgegeven.

Beslispunt

7 Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 vast te stellen en het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 in te trekken.

Argumenten

7.1 Met het voorliggende concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 wordt het kader van 2012 aangepast aan de groei van de stad en bestaande trends en ontwikkelingen.
Met dit Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 willen we bijdragen aan een gezonde groei van de stad en inspelen op nieuwe trends. Dit doen we door ruimte te bieden waar dat kan en meer sturend te zijn waar dat wenselijk is. Daar waar noodzakelijk hanteren we regels om een prettige leefbaarheid voor bewoners te kunnen blijven waarborgen. Met deze aanpak werken we aan een aantrekkelijk, gezond en toekomstbestendig woon-, werk- en ondernemersklimaat. Daarbij wordt ingezet op spreiding van de groei door meer ruimte te bieden aan horeca buiten de binnenstad. In de binnenstad zelf is alleen selectieve groei mogelijk en dan vooral in het lichtere segment.

7.2 Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht is tot stands gekomen in samenspraak met stakehoders en belanghebbenden.
Op basis van een tussenevaluatie van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 (zie raadsbrief van 12 juni 2015 met kenmerk 15.505805) heeft op 24 november 2015 een stadsgesprek plaats gevonden waarbij samen met ondernemers, inwoners en andere belangstellenden de rol en de ontwikkeling van horeca in de stad is besproken.
Op basis van o.a. gesprekken met ondernemers, bewonersorganisaties (zoals wijkraden), Koninklijke Horeca Nederland afdeling Utrecht en andere betrokkenen is een zevental aanpassingen voorgesteld. Deze is via de raadsbrief van 22 december 2016 met de stad gedeeld. Deze aanpassingen zijn vervolgens, wederom na consultatie met betrokkenen, uitgewerkt.

Kanttekeningen

7.1 Het Ontwikkelingskader kan (op termijn) de druk op de uitvoering (vergunningverlening, toezicht en handhaving) doen toenemen.
Het voorliggende horecakader biedt ruimte voor nieuwe horeca initiatieven. De capaciteit van de uitvoering moet hierop worden aangepast. Dit geldt voor zowel vergunningverlening (de leges zijn niet dekkend) als voor het toezicht en handhaving.

7.2 Door reeds geplande ontwikkelingen in de stad neemt de druk op vergunningverlening, toezicht en handhaving toe.
Door reeds genomen besluiten neemt de druk op de stad toe. Dit betreft met name de toevoeging van horeca in Leidsche Rijn Centrum (12.000 m2) en Stationsgebied (15.000

m2). Om de kwaliteit van de vergunningverlening, toezicht en handhaving op het huidige niveau te waarborgen, is het noodzakelijk dat de uitvoeringscapaciteit meegroeit met de groei van en ontwikkelingen in de stad. Financiering hiervan is deels meegenomen in het referentiekader Leidsche Rijn c.q. moet nog beschikbaar worden gesteld bij het nieuwe groeikader (waarmee de verdere groei van de stad wordt geaccommodeerd).

Beslispunt

8 In te stemmen met de mogelijkheid in de Horecaverordening 2018 om een exploitatievergunning ook gedeeltelijk in te trekken.

Argumenten

8.1 Hiermee wordt voorkomen dat bij intrekking van de toestemming voor het terras de gehele exploitatievergunning ingetrokken moet worden.
Zonder een exploitatievergunning moet een bedrijf namelijk sluiten. Met deze wijziging in de Horecaverordening voorkomen wij dat onnodige schade wordt geleden of onkosten worden gemaakt door de ondernemer.

Beslispunt

9 In te stemmen met een verlaging van de leeftijdsgrens van 21 naar 18 jaar voor het verstrekken van een exploitatievergunning in de Horecaverordening 2018.

Argumenten

9.1 Hiermee krijgen volwassen ondernemers tussen de achttien en 21 jaar de mogelijkheid om een exploitatievergunning te krijgen als zij geen alcoholhoudende dranken wensen te schenken.
De leeftijdsgrens voor het verkrijgen van een exploitatievergunning is volgens de vigerende horecaverordening 21 jaar. Deze leeftijd komt overeen met de leeftijdseis van 21 jaar die is opgenomen in de Drank- en Horecawet. Dit belemmert de mogelijkheid van een volwassen/meerderjarig persoon van achttien jaar om een horecabedrijf te openen wanneer ervoor gekozen wordt om geen alcoholhoudende dranken te schenken. Van personen van achttien jaar mag voldoende levenservaring, verantwoordelijkheidsgevoel en overwicht worden verwacht om eventuele hinder die gepaard kan gaan met de exploitatie van een horecabedrijf tegen te gaan. Om die reden kan de leeftijdseis worden verlaagd.

Beslispunt

10 In te stemmen met technische wijzigingen in een aantal artikelen in de Horecaverordening 2018.

Argumenten

10.1 De toelichting van de Horecaverordening wordt hiermee verduidelijkt en de juridische grondslag is verbeterd.
De huidige toelichting van de Horecaverordening biedt bij een aantal artikelen geen verheldering. Daarom is de toelichting aangepast zodat dit zowel voor de vergunningverlener als aanvrager meer duidelijkheid en zekerheid biedt.

Beslispunt

11 Er mee in te stemmen dat in het Terrassenreglement, behorende bij de Horecaverordening 2018, terrassen worden toegestaan die aan de overkant van een verkeersluwe weg gelegen zijn, nadat een verkeersveiligheidstoets heeft aangetoond dat dit toelaatbaar is.

Argumenten

11.1 Horecabedrijven krijgen hierdoor meer mogelijkheden om een terras aan te leggen.
In het huidige terrassenreglement is het niet mogelijk om aan de overkant van een weg, fiets- en of voetpad een terras aan te leggen. In gevallen dat de weg of het pad aan de gevel ligt, betekent dit dat horecabedrijven geen terras kunnen verkrijgen, hoewel er aan de overkant wel ruimte voor is. We willen dit daarom onder strenge criteria mogelijk maken.

Kanttekeningen

11.1 In verband met de veiligheid van personeel, bezoekers en verkeersdeelnemers zijn terrassen aan de overkant van een weg alleen toelaatbaar op plekken waar het verkeersluw is.

Beslispunt

12 In te stemmen met het verlenen van een ontheffingsmogelijkheid aan de burgemeester in het Terrassenreglement voor het bieden van maatwerk.

Argumenten

12.1 Horecabedrijven krijgen hierdoor in bijzondere situaties meer mogelijkheden om een terras aan te leggen.
Het huidige Terrassenreglement biedt weinig flexibiliteit om een terras aan te leggen. Indien de burgemeester een situatie wil toestaan door middel van een ontheffing, is dit beperkt mogelijk. Met een nieuwe ontheffingsmogelijkheid in het Terrassenreglement kan de burgemeester maatwerk leveren zodat in specifieke gevallen wel terrassen zijn toegestaan. Een voorbeeld hiervan is de maatvoering van een terras dat niet overeenkomt met de voorwaarden. Dankzij de ontheffingsmogelijkheid kan, na een positief advies van de terrassencommissie (zie argument 12.2), afgeweken worden van de standaard regels van een terras. Dit maakt het mogelijk om in een bijzondere situatie maatwerk te verrichten voor de locatieregels en de gebruiksregels van het Terrassenreglement (artikel 2 en 3). De noodzaak om tussentijds de Horecaverordening aan te passen wordt hiermee verkleind.

12.2 Om te voorkomen dat maatwerk leidt tot voorkeursbehandeling, wordt na vaststelling van het terrassenreglement door de raad een ambtelijke terrassencommissie aangesteld die zorgt voor een (integrale) advisering van de burgemeester.
Door een terrassencommissie worden alle aspecten die van belang zijn voor de beoordeling van een terrasaanvraag integraal afgewogen en wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen van de stad.
De terrassencommissie zal bestaan uit een casemanager vergunningen VTH (vergunningverlening), een medewerker Stadsbedrijven (beheer openbare weg/toegankelijkheid/wegreconstructies), een medewerker Ruimte/inrichting openbare ruimte), medewerker Ruimte/Economie en zo nodig een medewerker Welstand. Indien nodig zal ook andere expertise (bijvoorbeeld verkeerskundige) worden ingeschakeld. VTH zal tevens een voorzitter voor de commissie aanleveren. Een besluit over het instellen van de ambtelijke terrassencommissie wordt na de besluitvorming over de definitieve horecaverordening voorgelegd aan het college.

Beslispunt

13 In te stemmen met een verruiming van de gehanteerde maat van 3,50 meter naar 4,00 meter voor de vrije doorgang voor hulpdiensten in het Terrassenreglement.

Argumenten

13.1 Hulpdiensten kunnen hierdoor gemakkelijker en sneller ter plaatse zijn en bezoekers krijgen hierdoor meer ruimte.
In Nederland is 4.00 meter de meest voorkomende maat in terrassenregelingen voor een vrije doorgang voor hulpdienstenverkeer. De doorstroomproblemen op drukke bezoekersdagen op sommige plekken in de Utrechtse binnenstad onderschrijven de noodzaak van een ruimere vrije doorgang. Naast hulpdiensten zijn ook de bezoekers, met name met een lichamelijke beperking, erbij gebaat als de doorstroom wordt verbeterd. Voor bestaande terrassen geldt de nieuwe maatvoering niet, tenzij wordt aangetoond dat door het vastlopen aan bezoekersstromen de veiligheid in het geding komt.

De verruiming van 0,5 meter heeft alleen invloed op de vergunningverlening van nieuwe terrassen.

Beslispunt

14 De Horecaverordening 2018 en het bijbehorende Terrassenreglement vast te stellen.

Argumenten

14.1 Hiermee worden de aanpassingen in de bovengenoemde beslispunten 8 tot en met 12 meegenomen in de Horecaverordening 2018 en bijbehorende Terrassenreglement 2018.

Beslispunt

15 Het Horecakader 2018 in plaats van het Horecakader 2012 in de 'Omgevingsvisie Utrecht, versie 1.0', het overzicht 'Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0' en de internetpagina https://www.utrecht.nl/bestuur-en- organisatie/beleid/omgevingsvisie op te nemen.

Argumenten

15.1 Hiermee blijft de omgevingsvisie actueel.
In de Utrechtse Omgevingsvisie staat per thematisch beleidsonderwerp aangegeven wat de (hoofdlijnen van) het beleid betreft. Door het aanpassen van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht moet ook dit gedeelte van de Utrechtse omgevingsvisie worden aangepast. De concepttekst is weergegeven in bijlage 5.

Raadsbesluit

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Dijk, M.W. van (Marco)
Kenmerk	4795680/a
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Economie

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, Horecaverordening 2018 en het Terrassenreglement 2018

besluit

1 In te stemmen met de aanpassing van de horeca-categorisering in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 waaronder toevoeging van een hinderprofiel per horecacategorie, toevoeging van een nieuwe categorie Lichte Horeca Plus (D3) en loslaten van inrichtingsvoorbeelden.

2 In te stemmen met het bieden van meer ruimte voor mengvormen van detailhandel en horeca: ondersteunende horeca in winkels en ondersteunende verkoop in horecabedrijven.

3 In te stemmen met het (beperkt) toestaan van extra activiteiten voor middelzware horeca (D1) zoals restaurants.

4 In te stemmen met het ruimte bieden voor horeca in de wijk (profiel 10).

5 In te stemmen met het ruimte bieden voor enkele extra feestlocaties op bedrijventerreinen.

6 In te stemmen met actualisering van de overige profielen.

7 Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 vast te stellen en het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 in te trekken.

8 In te stemmen met de mogelijkheid in de Horecaverordening 2018 om een exploitatievergunning ook gedeeltelijk in te trekken.

9 In te stemmen met een verlaging van de leeftijdsgrens van 21 naar 18 jaar voor het verstrekken van een exploitatievergunning in de Horecaverordening 2018.

10 In te stemmen met technische wijzigingen in een aantal artikelen in de Horecaverordening 2018.

11 Er mee in te stemmen dat in het Terrassenreglement, behorende bij de Horecaverordening 2018, terrassen worden toegestaan die aan de overkant van een verkeersluwe weg gelegen zijn, nadat een verkeersveiligheidstoets heeft aangetoond dat dit toelaatbaar is.

12 In te stemmen met het verlenen van een ontheffingsmogelijkheid aan de burgemeester in het Terrassenreglement voor het bieden van maatwerk.

13 In te stemmen met een verruiming van de gehanteerde maat van 3,50 meter naar 4,00 meter voor de vrije doorgang voor hulpdiensten in het Terrassenreglement.

14 De Horecaverordening 2018 en het bijbehorende Terrassenreglement vast te stellen.

15 Het Horecakader 2018 in plaats van het Horecakader 2012 in de ‘Omgevingsvisie Utrecht, versie 1.0’, het overzicht ‘Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0’ en de internetpagina https://www.utrecht.nl/bestuur-en- organisatie/beleid/omgevingsvisie op te nemen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

Raadsbesluit

Gemeente Utrecht

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

CONCEPT

Gemeente Utrecht

1. Inleiding

Utrecht groeit! We zien op velerlei terreinen in Utrecht een bijzondere schaalsprong. De stad groeit, bewonersaantallen nemen snel toe, bouwplannen zoals Leidsche Rijn Centrum, Stationsgebied en Merwedekanaalzone worden stap voor stap ingevuld. Daarnaast is de vraag naar allerlei vernieuwende diensten groot, stijgt het aantal toeristische overnachtingen, nemen winkelomzetten weer toe en ook de bezoekersaantallen aan de stad en centrum groeien weer gestaag na jaren van krimp.

Het winkellandschap ondergaat ingrijpende veranderingen en vernieuwingen. Traditionele winkels die onvoldoende antwoord hebben op de groei van directe internetaankopen of veranderende consumentenwensen verdwijnen, terwijl nieuwe formules de deuren openen en nieuwe winkelconcepten het daglicht zien. De nieuwe ondernemer vraagt om ruimte om te ondernemen buiten de oude vergunningsruimte. Geen grenzen meer van wat kan en niet kan, maar concepten die vanuit een persoonlijke en samenhangende visie combinaties aanbieden onder één dak.

Ondersteunende horeca

Bij veel van dergelijke combinatiewinkels vormt de mogelijkheid voor ondersteunende horeca een belangrijk belevingsonderdeel. Boekenclub met koffiecorner en werkplekken, een koffiebranderij met winkel en proeverijruimte, grand café in een warenhuis, de chocolaterie met workshopruimte of een creatieve banketbakkerij met expositieruimte. Allen bijzondere concepten waarin de mogelijkheid voor ondersteunende horeca een onmisbaar onderdeel in vormen.

Om de voorzieningenstructuur en beleving van winkelgebieden en winkelstraten te versterken, willen we meer ruimte geven voor de mogelijkheden voor mengformules met ondersteunende horeca.

De veranderende consument: gemak staat centraal

De grote verandering de afgelopen jaren geldt zeer zeker ook voor de Utrechtse horecasector en verschillende voeding gerelateerde dienstverlening (ook wel foodservices genoemd). Ook hier zien we de afgelopen jaren een groei in nieuwe vestigingen en vooral ook nieuwe foodconcepten. Het aantal Utrechtse start-ups is het grootst in de horeca- en foodsector en is daarmee een bron voor nieuwe werkgelegenheid. De toegenomen omzetten in de binnenstad worden in toenemende mate positief beïnvloed door de horeca in het centrum.

Dit sluit aan bij de veranderende behoeften van bewoners en bezoekers van de stad zoals gezond eten en vaker buiten de deur eten. Of de trend dat, vooral jongeren, minder koken maar gebruik maken van foodservices zoals thuisbezorging, ready-to-eat formules, take-away aanbieders of kleine foodspots, zoals specialistische aanbieders rond één product. Deze ontwikkeling van gemak, kant- en klaar maaltijden en meerdere keren per week buiten de deur eten neemt naar verwachting de aankomende jaren nog verder toe. Juist in een stad als Utrecht met een zeer groot aandeel jongeren van de totale bevolking. Veel ondernemers passen hun assortiment en services hierop aan. Kleinere stadsupermarkten To-Go, nieuwe ‘moderne kruidenier’ formules, gezond eten concepten zijn enkele voorbeelden hiervan.

Horeca in woonwijken: meer ontmoeting en meer spreiding over de stad

Niet alleen jongeren maken veel gebruik van horeca en foodconcepten. Ook in de woonwijken zien we dat bewoners om meerdere motieven graag een bezoek brengen aan de koffiecorner of

lunchroom om de hoek. We zijn veel meer dan vroeger gewend om buitenshuis af te spreken om wat te eten of te drinken. Horeca in de directe omgeving van woonwijken biedt een belangrijke sociale functie en zorgt voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. In een stad waar een groot aantal bewoners een gevoel van eenzaamheid kent, kan horeca in de directe omgeving dit gevoel mogelijk wegnemen. Aan ondernemers om hier de handschoen op te pakken en een eigentijdse bijdrage te leveren aan de sfeer en saamhorigheid in de buurt of wijk.

In dit vernieuwde ontwikkelingskader maken we nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca in de wijken buiten de binnenstad mogelijk. Horecavoorzieningen zoals een gezellige lunchroom die ook in de avonduren geopend is, kunnen juist in de wijken een belangrijke rol spelen om de sociale cohesie en buurtfunctie te versterken. Dit zien we op meerdere plekken ontstaan. Uiteraard moet het wooncomfort hier niet onder lijden.

Belangrijk zijn ook de al in gang gezette ontwikkelingen, zoals de doorontwikkeling van het centrum over de singels heen, de opleveringen in en rond het stationsgebied en de bouw en invulling van Leidsche Rijn Centrum, Merwedekanaalzone en Werkspoorkwartier.

Bijdrage aan een gezonde groei van de stad

Met dit Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 willen we bijdragen aan een gezonde groei van de stad en inspelen op nieuwe trends. Dit doen we door ruimte te bieden waar dat kan en meer sturend te zijn waar dat wenselijk is. Daar waar noodzakelijk hanteren we regels om een prettige leefbaarheid voor bewoners te kunnen blijven waarborgen. Met deze aanpak werken we aan een aantrekkelijk, gezond en toekomstbestendig woon-, werk- en ondernemersklimaat. Daarbij wordt ingezet op spreiding van de groei door meer ruimte te bieden aan horeca buiten de binnenstad. In de binnenstad zelf is alleen selectieve groei mogelijk en dan vooral in het lichtere segment.

Utrecht maken samen: de ontwikkeling van het horecakader

Op basis van een tussenevaluatie van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 is in een stadsgesprek met ondernemers, inwoners en andere belangstellenden gesproken over de rol en de ontwikkeling van horeca in de stad. De sociale, verbindende en belevingsfunctie van de horeca werd daarbij benadrukt. Bovendien moest de horeca bij Utrecht passen, inclusief horeca in de wijk. Deze punten, samen met een juiste balans tussen levendigheid en leefbaarheid, waren de belangrijkste uitgangspunten bij de verdere uitwerking van het Ontwikkelkader.

Nadat er ook gekeken is naar vernieuwd horecabeleid bij andere steden zoals Rotterdam, Den Haag, Eindhoven en Amsterdam zijn de aanpassingsrichtingen voor het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht bepaald.

Omdat in de binnenstad van Utrecht veel horeca aanwezig is en deze daar een impact heeft op zowel de levendigheid als leefbaarheid, is er geregeld gesproken met de wijkraad Binnenstad over de uitwerking van het horecakader. Belangrijke inzichten en wensen van de wijkraad zijn verwerkt in het concept Horecakader. Vervolgens is er een goed bezochte informatiebijeenkomst georganiseerd en is het concept Horecakader ook in verschillende wijkraden toegelicht. Aan bewoners(groepen) is gevraagd om zienswijzen in te dienen.

Er zijn 92 zienswijzen van bewoners, wijkraden, ondernemers en (belangen)organisaties ingediend. Het grootste deel van de zienswijzen gaat over horeca in de binnenstad. Op basis van de zienswijzen zijn enkele mogelijke uitbreidingslocaties in de binnenstad geschrapt (zoals Pausdam), in aantal gemaximeerd (zoals Twijnstraat, Oudegracht) of wordt een lichtere vorm van horeca toegepast (zoals Sonnenborgh). Daarnaast is ondersteunende verkoop in horecabedrijven onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

Met deze aanpassingen komt dit Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 zoveel mogelijk tegemoet aan de vele verschillende belangen die er spelen. Het Horecakader geeft hiermee ruimte aan nieuwe concepten, horeca in de wijken en biedt tegelijkertijd een goede balans tussen leefbaarheid en levendigheid.

2. Marktanalyse Nederland en Utrecht

Horeca in Nederland: een gezonde groeiende sector

Na het dieptepunt van de afgelopen recessie begin 2013, is de horeca weer explosief gegroeid. Als we kijken naar het aantal restaurants, de snelservice sector (cafetaria, ijssalons, lunchrooms e.d.) en kantines en catering, zien we een stijgende lijn in het aantal bedrijven. Alleen het aantal cafés neemt al jaren gestaag af. In 2008 telde Nederland nog ruim 13 duizend cafés. Medio 2017 waren er dit nog maar een kleine 9.600.

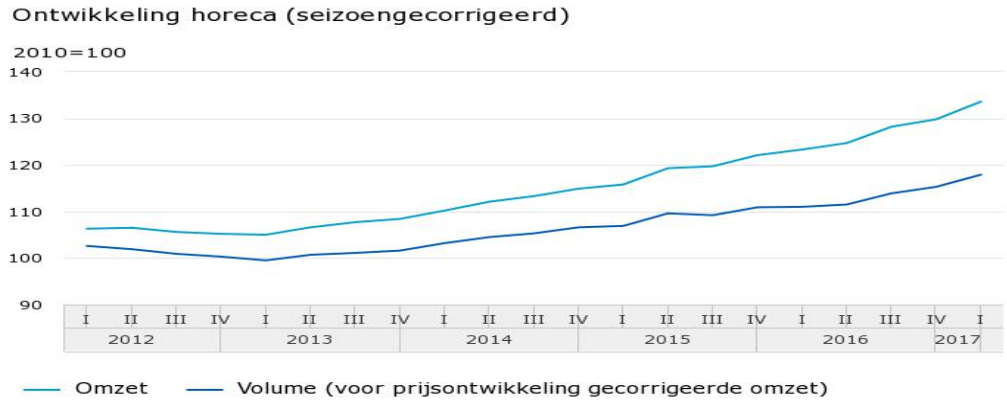
Tabel 1 Aantal horecagelegenheden in Nederland per bedrijfstak (exclusief hotels) 2012 – 2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017*
Restaurants	11.485	11.690	12.480	12.950	13280	13405
Snelservice sector	10.455	10.645	11.870	12.520	13065	13165
Kantines en catering	7.005	7.180	7.325	8.015	9.060	9.370
Cafés	10.565	10.375	10.205	10.035	9.860	9.585
Totaal (exclusief hotels)	39.510	39.890	41.880	43.520	45.265	45.525

* betreft cijfers 2e kwartaal Bron: CBS, statline (2017)

Niet alleen het totaal aantal horecabedrijven stijgt, ook de omzet en het volume stijgt sinds 2013, zoals te zien is in figuur 1.

Figuur 1 (bron CBS, Kwartaalanalyse Horeca)



Zoals is weergegeven in tabel 2, is ook de werkgelegenheid in de horeca de afgelopen jaren gestegen, zowel in het aantal personen, banen, gewerkte uren als arbeidsjaren.

Tabel 2 Werkgelegenheid in horeca in Nederland

	Werkzame personen	Banen	Arbeidsjaren	Gewerkte uren
Perioden	**x 1 000**	**x 1 000**	**x 1 000**	**mln uren**
2012	361	417	231	436
2013	364	417	231	445
2014*	374	429	236	455
2015*	390	447	246	470

Bron: CBS, statline (2017)

Daarnaast zien we in tabel 3 dat de openstaande vacatures, de nieuwe vacatures en de ontstane vacatures in de horeca sinds 2013 flink zijn gestegen.

Tabel 3 Vacatures in horeca in Nederland

Openstaande, ontstane en vervulde vacatures in de horeca (x1.000)			
Jaar	Openstaande vacatures	Ontstane vacatures	Vervulde vacatures
2010	7,8	54	52
2011	8,7	60	60
2012	7,6	56	56
2013	7,1	56	56
2014	8,4	64	62
2015	10,3	75	73
2016	13,1	84	81

Bron: CBS, statline (2017)

Horeca in Utrecht: een gezonde groeiende sector

In 2016 had Utrecht 156 (eet)cafés. Dit komt neer op circa 4,5 café per 10.000 inwoners. Dat is weliswaar meer dan Flevoland en de rest van de provincie Utrecht, maar minder dan alle andere provincies.

Tabel 4: aantal horecagelegenheden in Utrecht naar soort (2016)

Grootschalige zware horeca (categorie A)	43
Zware horeca (categorie B)	178
Snelle horeca (categorie C)	163
Middelzware horeca (categorie D1)	336
Lichte horeca (categorie D2)	148
Additionele horeca	268
Ondersteunende horeca bij winkel	11
	1147

Bron: gemeente Utrecht

Bij het totaal aantal van 1147 horecagelegenheden zijn niet de afhaalzaken, hotels, coffeeshops, kantines en speelhallen meegeteld. Deze vallen buiten de scope van dit horecakader (zie ook hoofdstuk 3 categorisering). In de jaren 2012 tot en met mei 2016 zijn er 316 nieuwe exploitatievergunningen voor horecabedrijven afgegeven. September 2017 bedroeg het aantal afgegeven exploitatievergunningen 1530. Dit aantal is inclusief nieuwe afhaalzaken, hotels, para commerciële horeca (zoals (sport)kantines), slijterijen etc.

Uitgaande van de trends en ontwikkelingen is de prognose dat er tussen 2018 en 2021 nog zo'n 140 tot 180 exploitatievergunningen worden afgegeven. Een groot deel hiervan zal bestemd zijn voor horecabedrijven in Leidsche Rijn Centrum en het Stationsgebied.

3. Visie

Het horecabeleid is ondersteunend aan, c.q. sluit aan op onderstaande bredere stadsvisies en ontwikkelingen:

Ruimtelijke Strategie Utrecht

Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen.

Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijke gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen. Tegelijkertijd zoeken we oplossingen voor problemen. We willen bijvoorbeeld de druk op de woningmarkt verlichten. Door drukte op de woningmarkt stijgen de prijzen van huizen waardoor een deel van de woningvoorraad onbetaalbaar wordt voor mensen met een lager inkomen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn de grote gebieden waar veel gebouwd en ontwikkeld gaat worden. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. De Binnenstad, het Stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn Centrum bieden ruimte voor economische ontwikkelingen.

Economische Agenda Utrecht 2012 - 2018

Dit horecakader sluit aan bij enkele punten van de Economische Agenda:

- Wijkeconomie: het bevorderen van gezonde economische ontwikkeling in de woonwijken.
- Revitalisering van werkgebieden: steeds vaker is horeca van toegevoegde waarde in bedrijfsverzamelgebouwen en op bedrijventerreinen.
- Ondersteuning van centrumfuncties aan de randen van de binnenstad.
- Verduurzaming van de economie. Samen met de horecabranches zullen we een programma voor energiebesparing en verduurzaming opzetten, zoals we met de hotels ook doen.
- Werkgelegenheid stimuleren voor minder hoog opgeleiden, die op middellange termijn een geringere kans op werk hebben. De hotel en horecasector bieden bij uitstek werk aan minder hoog opgeleiden, zowel direct als indirect.
- Bevorderen van een klimaat van 'ontmoetingen'. Combineren van werken, wonen, vrije tijdsbesteding, voor bijvoorbeeld de grote en groeiende groep ZZP-ers.
- Beperken van de regelgeving. De regelgeving rondom horeca is uitgebreid te noemen; het OHU is daarom sober in het stellen van extra regels en criteria.

Bestemmingsplan Binnenstad

In het bestemmingsplan binnenstad is in 2010 de bestaande horeca vastgelegd en als volgt opgenomen: *'indien nieuwe horeca zich wil vestigen, of bestaande horeca wil uitbreiden, dan wordt beoordeeld of deze plannen vallen binnen het beleidskader horeca'*. Op basis van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) kan dan ontheffing verleend worden. Omdat het OHU voor de binnenstad direct gelinkt is aan het bestemmingsplan, sluit de herziening van het OHU nauw aan bij de visie op toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad. Uitgangspunten zijn:

1) Het betrekken van St. Jacobsstraat en Wijk C bij het kernwinkelgebied.
2) Kwaliteit en differentiatie van het winkelgebied.
3) Versterking van het Museumkwartier en het gebied richting het nieuwe station Vaartsche Rijn bij Rotsoord.
4) Gebruik van de openbare ruimte in balans tussen leefbaarheid, veiligheid en economisch gebruik.
5) De ontwikkeling van een Kenniskwartier, waar zich universitaire voorzieningen clusteren.
6) De binnenstad is meer dan het gebied binnen de singels. Het stationsgebied, Ooster- en Westerkade, aanloopstraten, het nieuwe station Vaartsche Rijn bij Rotsoord en ook de Kop van Lombok en Zijdebalen zijn ontwikkelingen die sterke interactie hebben met stedelijke functies in het centrum.

Hotelnota 2010 - 2020

Het hotelbeleid staat in Utrecht (zoals in veel grote steden) los van het horecabeleid, dat zich meer focust op cafés en restaurants. Dat is bewust gedaan, omdat het twee verschillende markten betreft. De marktsituatie voor hotels wordt in Utrecht gekenmerkt door een tekort aan hotelkamers. De in 2010 vastgestelde Hotelnota en beleid 2010-2020, A room with a view streeft naar 1.000 nieuwe kamers in 2020. In navolging hierop is in het voorjaar van 2015 de Actualisatie Marktruimte Hotelnota vastgesteld. De gemeente wil vasthouden aan de beoogde groei van 1.000 nieuwe kamers in 10 jaar tijd, met hierbij een voorkeur voor nieuwe hotelconcepten in het centrumgebied van Utrecht.

De markt voor 3- en 4-sterrenzakenhotels lijkt verzadigd. Er is marktruimte voor hostels, 0- en 1-sterren hotels, een extra 5-sterrenhotel, kleinschalige en vernieuwende hotelconcepten en 'doelgroephotels' (hotels die een eigen, aanvullende markt weten te bedienen). Omdat hotels voor de exploitatie vaak (sterk) afhankelijk zijn van een ondersteunende horecafunctie is, zoals in de hotelnota opgenomen, bij ieder hotel (>5 kamers of 10 bedden) horeca (D1 of D2) toegestaan ter ondersteuning van de hotelfunctie.

Ontwikkeling Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum

Zowel Leidsche Rijn Centrum als het Stationsgebied staan aan de vooravond van grootschalige ontwikkelingen. Beiden ontwikkelen een verblijfsgebied waar detailhandel, leisure, wonen en werken bij elkaar komen. Daar past een diverse horecastructuur bij. Alle horecacategorieën kunnen een plek krijgen in de twee grote ontwikkellocaties (ca. 15.000 m2 in Leidsche Rijn Centrum en 8.000 - 12.000 m2 in het Stationsgebied), maar vooral voor de zwaardere horecacategorieën zijn dit de ontwikkellocaties bij uitstek.

Wonen

De gemeente zet zich in om van Utrecht een fijne woonplaats te maken. Ook ondersteunen we bewoners die extra hulp nodig hebben op de woningmarkt. Dit doen we samen met verschillende organisaties.

De afgelopen jaren is de woningmarkt erg veranderd. Onder andere door de economische crisis en door nieuwe landelijke regels. In juni 2015 hebben we onze ideeën over wonen in Utrecht opgeschreven in de Actualisering Woonvisie Utrecht. We hebben deze visie (ideeën en plannen) gemaakt na overleg met de Utrechtse woningcorporaties, een groep van huurders (huurdersvertegenwoordiging) en de gemeentes in de regio. Ook hebben we een stadsgesprek gevoerd met verschillende Utrechtse organisaties en bewoners.

In de woonvisie staat hoe we de komende jaren de woningmarkt in Utrecht gaan verbeteren. We concentreren ons op:

- (sociale) huurwoningen in Utrecht
- betaalbare huurprijzen
- kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- meer middeldure huurwoningen.

Aanpassingen Ontwikkelingskader Horeca Utrecht

Horeca en gezondheid

In 2018 wordt het horecakader op een aantal belangrijke uitgangspunten gericht aangepast. Een gezonde stad is een van deze uitgangspunten. Bij de afwegingen die gemaakt zijn om de Utrechtse horeca toekomstbestendig te maken en ruimte te geven aan nieuwe belangrijke ontwikkelingen, is nadrukkelijk oog gehouden voor het welzijn van bewoners en bezoekers van de stad en centrum. Horeca en gezondheid raken elkaar namelijk op verschillende onderwerpen:

- Ontmoetingsplek
- Zitplekken
- Ontspanning
- Voedsel (gezond en ongezond)
- Alcohol
- Geluid
- Geur
- Afval
- Werkgelegenheid
- Beschikbaarheid van toiletten.

Dit zijn zowel positieve als negatieve aspecten. In het Utrechtse horecabeleid is getracht de positieve aspecten zoveel mogelijk te benutten en de negatieve aspecten zoveel mogelijk te beperken. Dat doen we op verschillende manieren.

Aanpassen horecacategorisering

De beschreven activiteiten van de verschillende horecacategorieën zijn bijna niet aangepast. Alleen de beschrijving van categorie C (snelle horeca) is uitgebreider geworden. Dit vanwege jurisprudentie. Wel aan de categorisering een hindercategorisering toegevoegd. Hierdoor kan een betere koppeling met de handhavingsstrategie worden gelegd en door het gemeentelijke handhavingsteam gemakkelijker worden opgetreden tegen mogelijke overlast. Daarnaast zijn de beschrijvingen van de inrichtingen

(zoals lunchroom, bistro, brasserie en snelbuffet) verwijderd. Deze beschrijving voldeed in de praktijk al niet meer en veroorzaakte verwarring.

Toevoegen van profiel Wijkhoreca

Met dit profiel wordt de wijkfunctie versterkt en zorgen we voor een betere spreiding van horeca over de stad. Utrechters kunnen in hun eigen wijk een hapje eten, in hoekpanden, vrijstaande panden of panden die grenzen aan andere retailpanden die geen woningen zijn, indien dit past bij de leefbaarheid in de omgeving. Buurtgenoten komen elkaar daar tegen. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de wijk. Voor ouderen kan een kopje koffie in de wijk reden zijn om er even uit te gaan. En een open, naar buitengerichte en gastvrije onderneming zorgt voor meer sociale controle en toezicht op straat.

Een ruimere beschikbaarheid van toiletten verspreid over de stad maakt het voor mensen die een toilet nabij nodig hebben (en dat zijn er meer dan men denkt) mogelijk om er wat verder op uit te gaan.
Of horeca bijdraagt aan gezonde of ongezonde voeding zal verschillen per ondernemer. Het gebruik van duurzame materialen en biologische (streek) producten is wel een duidelijke trend en ontwikkeling, die door steeds meer ondernemers (en gasten) wordt omarmd en toegepast. En tot slot kan een nadeel zijn dat er mogelijke hinder door geluid, geur en afval bij horeca-activiteiten kunnen ontstaan. Deze zaken moeten echter voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Toevoegen van categorie Lichte Horeca Plus (D3)

Met het toevoegen van categorie Lichte Horeca Plus (D3) wordt voorkomen dat restaurants in woonwijken tot (na) middernacht open zijn. Wijkrestaurants met een D3 vergunning mogen tot 23.00 uur open zijn. Dit moet de nachtrust van de buurtbewoners garanderen.
In de nieuwe indeling van horecacategorieën naar hinderprofiel stellen we nu de te verwachten hinder centraal en veel minder welke horecavormen mogelijk zijn.

Geen uitbreiding horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter

Binnen de nieuwe horecaprofielen van de vijf centrumkwartieren is zoveel mogelijk rekening gehouden met belangrijke leefbaarheidsafwegingen. In straten waar het woonkarakter dominant is, en waar dat naar alle waarschijnlijkheid de aankomende tijd ook zo blijft, is geen ruimte voor uitbreiding van horeca.

Koppeling met terrasreglement

Een terras bepaalt in grote mate hoe horeca beleefd wordt. Het terras zorgt voor levendigheid, sociale controle en voor prettige zitplekken, maar soms ook voor enige hinder. De hinder proberen we te beperken door bepalingen over terrasafmetingen op te nemen, zodat de looproute breed genoeg blijft en er voldoende doorstromingsmogelijkheden zijn voor bezoekers en hulpverlenende instanties. Dit wordt geregeld in het terrasreglement, dat gelijktijdig met het horecakader wordt aangepast.

Toestaan gevelbankje bij ondersteunende horeca

Om de bezoeker aan winkelstraten meer rustplekken aan te bieden, is het voorstel gedaan om bij winkels met ondersteunende horeca een gevelbankje te mogen plaatsen. Dergelijke bankjes moeten publiek toegankelijk zijn en uitnodigend zijn voor passanten om even te kunnen zitten. Hier vindt geen bediening plaats, maar klanten én passanten kunnen hier zitten, al dan niet met consumptie.

Geen horeca toestaan op verdiepingen waar naast wordt gewoond

In de binnenstad is vanuit bestaande horeca veel vraag naar uitbreiding naar bovenliggende verdieping(en). Indien die verdieping buren kent, waar wordt gewoond, wordt deze uitbreiding niet toegestaan. Dit is om geluidoverlast naar de buren te voorkomen. We staan in de regel alleen positief tegenover initiatieven om:

1. Horeca uit te breiden op verdiepingen als de direct naastgelegen panden geen woonbestemming hebben, of er sprake is van langdurige leegstand.
2. Horeca uit te breiden op verdiepingen in vrijstaande panden.
3. Facilitaire voorzieningen en keuken op de eerste verdieping te houden.
4. Op de horecapleinen (Neude, Janskerkhof, Domplein, Wed, Ledig Erf) staan we daghoreca en restaurants (D1/ D2) toe, voor zover dat overeenkomt met de bestemming op de begane grond.

Uiteraard is altijd nadere beoordeling door het toetsteam noodzakelijk en is het niet zo dat bovenstaande zondermeer mogelijk is. En uiteraard moet de milieuwetgeving altijd goed nageleefd worden. Daar is ook een taak voor Koninklijke Horeca Nederland weggelegd in voorlichtende zin.

Als het om zelfstandige woonfunctie gaat op de verdieping, is de compensatieregeling in verband met de onttrekkingsvergunning van toepassing (het onttrekken van m2 woonbestemming zal dan door de ondernemer in beginsel gecompenseerd moeten worden).

In Kanaalstraat groei van horeca middels pilots

Voor het horecaprofiel Kanaalstraat is gekozen om, in overleg met bewoners en ondernemers, een geleidelijke groei van lichte horeca toe te staan in de vorm van pilots. Dit betreffen dan ook tijdelijke vergunningen. De positieve en negatieve effecten worden geëvalueerd en meegewogen bij besluit tot definitieve vergunning.

Handhaving drank- en horecawet

Alle ondernemers in Utrecht worden gehouden aan de drank- en horecawet. Wanneer een horecabedrijf alcohol verkoopt aan een jongere, van wie niet is vastgesteld dat hij 18 jaar of ouder is, krijgt het bedrijf een waarschuwing. Bij herhaalde overtreding volgt een boete en bij meerdere overtredingen kunnen verdergaande sancties worden opgelegd, zoals een schorsing van de vergunning voor horecabedrijven.

Convenant Veilig Uitgaan

De gemeente, politie, het Openbaar Ministerie, Veiligheidsregio Utrecht en Koninklijke Horeca Nederland ondertekenden in 2016 het Convenant Veilig Uitgaan 2016-2021. Tijdens uitgaansavonden en speciale evenementen volgt de politie met camera's live wat er gebeurt in de binnenstad. Extra agenten op straat houden de veiligheid van bewoners en bezoekers in de gaten. Zij pakken bijvoorbeeld wildplassers en mensen die overlast veroorzaken aan.

5. Horecadifferentiatie

Hoewel het OHU 2018 op hoofdlijnen gelijk is gebleven aan het OHU 2012, is een aantal aanpassingen doorgevoerd. Er is een extra categorie Lichte Horeca Plus (D3) toegevoegd om meer (ruimtelijke) mogelijkheden voor horeca in de wijk toe te staan. Daarnaast is per categorie een hinderprofiel opgenomen en is de omschrijving waar mogelijk globaler weergegeven (minder beperkend qua vorm).

Horeca categorieën en hinderprofielen

Type	Globale Beschrijving Activiteiten	Hinderprofiel
Lichte horeca **(**Categorie D2)	Daghoreca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt.
Lichte horeca plus (Categorie D3)	Dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse, waarbij de sluitingstijd om 23.00 uur is.	**Weinig hinder verwacht** Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Doordat deze een uur later sluit dan de normale lichte horeca (D2) is de overlast groter dan normale lichte horeca.
Middelzware horeca (Categorie D1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden*.	**Enige hinder verwacht** Enige hinder door piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
Snelle horeca (Categorie C)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid. .	**Hinder verwacht** Hinder door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.
Zware horeca (Categorie B)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend. .	**Hinder verwacht** Hinder door hoge re frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.
Grootschalige zware horeca (Categorie A2)	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.	**Veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets)parkeren met veel dynamiek, ook de nachtelijke uren.
Grootschalige zware horeca (Categorie A1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.	**veel hinder verwacht** Grote aantallen van bezoekers, inclusief (fiets)parkeren met veel dynamiek, vooral in de nachtelijke uren.

* Met uitzondering van eventuele vergunde vrijstelling voor Vermaakje (zie hieronder).

Waterpijpen (shisha)

In toenemende mate wordt er in horeca-inrichtingen gelegenheid geboden om waterpijp te roken. Voor sommige horecaondernemingen is dit een zelfstandige en/of de belangrijkste activiteit geworden. Omdat de aanloop van bezoekers op dergelijke inrichtingen effect heeft op het woon- en leefklimaat, kan deze activiteit alleen onder categorie Zware Horeca (B) worden uitgevoerd en valt deze niet onder een eventuele vergunde vrijstelling voor vermaak.

Specifiek aandachtspunt bij het roken van waterpijp verdient de ventilatie van de ruimte in verband met het ontstaan van koolmonoxide (CO) als gevolg van de onvolledige verbranding van de kooltjes.

Beperkte extra activiteiten voor restaurants met aandacht voor de buurt ('Vermaakjes')

Het komt voor dat restauranthouders speciale activiteiten willen organiseren, die verder gaan dan het verstrekken van eten en drinken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van entertainmentactiviteiten, zoals een optreden van een muziekgroep of een DJ. Hiervoor willen we ruimte bieden voor ondernemers in de middelzware horeca, zonder dat het woon- en leefklimaat hierdoor wordt aangetast. Soms zal dit moeten worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Ondernemers die actief rekening houden met hun omgeving en waarvan geen klachten van bekend zijn, komen voor deze mogelijkheid in aanmerking. Om dit te waarborgen gelden de volgende randvoorwaarden:

- In beginsel kan er voor 4 dagen per jaar een vergunning voor vermaak activiteiten worden gegeven.
- Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. Bij de aanvraag dient een plan te worden ingediend, waarin wordt aangegeven:
    - Voor welke dag(en) deze vergunning wordt aangevraagd.
    - Dat er met de buurt is gecommuniceerd en op welke wijze dit is gebeurd. De buurt betreft in ieder geval: de drie naastgelegen panden aan beide zijden van het horecabedrijf, de direct aansluitende achtergelegen panden en het direct aan de voorzijde gelegen pand en de drie panden aan weerszijde daarvan, tenzij de afstand meer is dan 50 meter.
    - Op welke wijze de buurt op de dag zelf direct contact kan opnemen met de aanvrager en/of leidinggevende over mogelijke overlast.
- Dat er tegelijkertijd of binnen een te korte periode binnen een buurt niet dusdanig veel vergunningen worden verleend, waardoor de woon- en leefbaarheid wordt aangetast.

Bij aangeven van overlast door omwonenden kan de vergunning worden ingetrokken. De vergunning betreft nadrukkelijk een mogelijkheid voor het uitvoeren van extra activiteiten en niet voor overschrijding van de geluidsnormen. Voor dit laatste kan ook nu al voor twee keer per jaar een aparte vergunning worden aangevraagd.

Additionele Horeca

Bij additionele horeca gaat het om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele / culturele / maatschappelijke / sport- / recreatieve doeleinden). Hiermee worden onder meer bedoeld de kantines bij buurthuizen, scholen en sportfaciliteiten, of horecavoorzieningen bij musea en dergelijke.

Bij additionele horeca gaat het erom dat:

- De uitstraling van deze horeca moet passen bij de hoofdfunctie. Passend betekent dat deze horeca hoort bij de hoofdfunctie en open is tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie. Daarbij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.
- De horecagelegenheid moet ondergeschikt zijn aan en aanvullend zijn op de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen. Aanvullend wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als absoluut maximum geldt. Dit maximum geldt voor kleinschalige functies; voor grootschalige functies kan door de gemeente een maximumomvang in m^2 worden vastgesteld. Er moet duidelijk sprake zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie, qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting.
- De horeca niet zelfstandig mag worden uitgeoefend of toegankelijk is los van de hoofdfunctie. Wanneer er sprake is van zelfstandige toegankelijkheid of van uitoefening los van de hoofdfunctie is er geen directe relatie meer met de hoofdfunctie, maar gaat het om zelfstandige horeca-activiteiten. Deze vallen dan onder één van de horecacategorieën.

In bestemmingsplannen gaat de gemeente in de doeleindenomschrijving van de relevante bestemmingen (bijvoorbeeld kantoordoeleinden, bedrijfsdoeleinden, sport- en recreatiedoeleinden, maatschappelijke doeleinden) ook 'additionele horeca' benoemen. Dan is direct duidelijk dat er in die gevallen kantines, bedrijfsrestaurants en dergelijke zijn toegestaan. Voor additionele horeca is geen vrijstelling vereist: indien voldaan wordt aan de criteria, past deze vorm van horeca binnen de hoofdfunctie.

Detailhandel met ondersteunende horeca

In de detailhandel is er een groeiende behoefte aan mengmogelijkheden van allerlei functies en ondersteunende horeca. Vooral bij ondernemers die vanuit een bijzonder of onderscheidend winkelconcept willen ondernemen. Dat is van belang voor de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de detailhandelsstructuur, die door onder meer internetverkoop sterk onder druk staat. Daarom zal bij de bestemming detailhandel de horecaruimte voor kleinere winkels verhoogd worden, waarbij ondergeschikte horeca wordt toegestaan. Daarbij hanteert de gemeente de volgende criteria:

- De horeca is ondergeschikt aan de andere verkopen. De winkel is de belangrijkste activiteit – ook qua omzet – en de horeca-activiteit is bijzaak.
- De winkelbestemming verandert niet; het ziet er bijvoorbeeld niet uit als een cafetaria. De winkel wordt ook niet verhuurd voor feesten, partijen enzovoorts.
- De horecaruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m^2) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250m^2 tot 1000 m^2) van het netto vloeroppervlak van de winkel in beslag. Tot het netto vloeroppervlak wordt het deel van de winkel gerekend, dat voor het publiek toegankelijk is. Ruimten voor opslag, privégebruik, toiletten of buitenruimten tellen niet mee. De ruimte achter de toonbank valt niet onder de winkelruimte.
- De horecaruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van de winkel. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
- Het horecagedeelte in de winkel moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie – binnen één winkelpand – waarbij het horecagedeelte is opgedeeld in verschillende horecahoekjes – is niet toegestaan.
- Er mag geen reclame voor het horecagedeelte worden gemaakt. Dit betekent geen posters met bijvoorbeeld 'Broodje bal' of 'Turkse pizza' op het raam, geen reclamebord op straat en geen vermelding op maaltijdbezorgsites.

- De regelgeving voor winkeltijden is leidend. Er vindt geen verkoop plaats (inclusief bezorgen) buiten de normale winkeltijden. De horecagelegenheid in de winkel mag niet langer open zijn dan de winkel.
- De winkel en de horeca-activiteit worden door dezelfde ondernemer geëxploiteerd.
- Er is geen geluidsoverlast. Alleen zachte achtergrondmuziek is toegestaan. Livemuziek is verboden.
- Er moet een toilet voor bezoekers aanwezig zijn.
- Het Activiteitenbesluit milieubeheer is van toepassing. Zo is bijvoorbeeld een goede afzuiginstallatie nodig voor het bakken, en bij gebruik van bestek en servies dat moet worden afgewassen, is een vetafscheider vereist. Kijk voor meer informatie over het Activiteitenbesluit op overheid.nl.
- Voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan op maximaal 20% van het bebouwd oppervlak.

Tot slot is het belangrijk te vermelden dat de Drank en Horecawet detailhandel met alcohol uitsluit.

Ondersteunende verkoop in horecazaken

Naast een sterkere detailhandelsstructuur door ondersteunende horeca in winkels, kan het voorzieningenniveau ook stijgen door ondersteunende verkoop in horecabedrijven toe te staan. Op deze manier ontstaat een gelijk speelveld voor detailhandel en horeca. Daarbij hanteert de gemeente de volgende criteria:

- De verkoopruimte neemt maximaal 40% (bij bedrijven tot 250 m²) of maximaal 30% (bij bedrijven vanaf 250m² tot 1.000 m²) van het netto vloeroppervlak van het horecabedrijf in beslag.
- Geen ter plaatse en vers bereide etenswaren (dus geen afhaalzaakfunctie).
- De winkelruimte is uitsluitend bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf. Een hoekje met tafels en stoelen mag. Een aparte ingang mag niet.
- Het winkelgedeelte in het horecabedrijf moet een aaneengesloten gedeelte zijn. Fragmentatie, waarbij het winkelgedeelte is opgedeeld in verschillende hoekjes, is niet toegestaan.
- Er mag geen reclame voor het winkelgedeelte worden gemaakt.

Belangrijk is te vermelden dat de Drank en Horecawet verkoop in combinatie met het schenken van alcohol uitsluit.

Gevelbankje

Voldoende levendigheid, gastvrijheid en bezoekerscomfort zijn belangrijke voorwaarden voor een aantrekkelijke winkelstraat. Zeker in een tijd waarin winkelen steeds meer beleven wordt in plaats van alleen een product kopen. Om de aantrekkelijkheid en gastvrijheid van een winkelstraat te bevorderen, kunnen winkeliers bij ondersteunende horeca het winkelend publiek een zitplaats aanbieden in de vorm van een gevelbankje. Een dergelijk bankje mag maximaal 0,6 meter uitsteken van de eigen gevel en maximaal 4 meter breed zijn. Inclusief de benodigde beenruimte is de diepte van een gevelbankje dan maximaal 1 meter. Een gevelbankje mag alleen worden geplaatst indien de vrije doorgang minimaal 1,5 meter bedraagt, zodat er voldoende loopruimte overblijft voor passanten. Om te voorkomen dat gevelzitjes verworden tot plekken van hinder, moeten de gevelzitjes na winkelsluiting worden opgeklapt of binnengezet.

Naast het vergroten van de levendigheid in de (winkel)straat, bieden de gevelbankjes ook rustplekken voor de bezoekers en vergroten ze de sociale controle en veiligheid op straat.
De gevelbankjes zijn dan ook publiek toegankelijk en dus niet uitsluitend beschikbaar voor de klant van de winkel. Actieve bediening is niet toegestaan. Gezien het publieke karakter van een gevelbankje en het feit dat deze niet alleen voor klanten is, wordt deze niet als terras beschouwd. Er hoeft dus ook geen exploitatievergunning voor worden aangevraagd. Op een gevelbankje mag – net als bij ondersteunende horeca – geen reclame worden gemaakt.

Ook horecabedrijven mogen een gevelbankje plaatsen. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden en verplichtingen.

Afhaalzaken

Afhaalzaken – zonder horeca – zijn een bijzondere vorm van detailhandel. In die zin vallen ze buiten de scoop van dit horecakader. Door gebleken kans op hinder zoals afval en parkeerproblemen – is hier wel een exploitatievergunning voor nodig. Het hierna beschreven ruimtelijke toetsingskader is ook op afhaalzaken van toepassing. Van de hierboven beschreven horecacategorieën kennen alleen snelle horeca (C) en lichte horeca (D2) afhaalmogelijkheden. Vanwege de kans op overlast zoals afval, zijn gevelbankjes bij afhaalzaken niet toegestaan.

6. Ruimtelijk Toetsingskader

Uitgangspunten

Het voorliggende Ontwikkelingskader geeft aan hoe de gemeente Utrecht om wil gaan met de vestiging van horeca in de stad. De horeca krijgt hiermee meer ruimte, waarbij de gemeente de mogelijkheid wil behouden om individuele aanvragen van ondernemers te beoordelen.

In de bestemmingsplannen die de gemeente actualiseert, worden de bestaande horecavestigingen bestemd conform de bestaande situatie. Ontwikkelingen in de zin van nieuwe horecavestigingen of uitbreiding van horecavestigingen worden daarin niet meegenomen, tenzij ze voldoende concreet en gewenst zijn. Wijziging van een bestemmingsplan is voor een horeca ontwikkeling niet het meest geschikte instrument, gezien de lange doorlooptijd en hoge kosten.

Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van horeca kunnen daarom, mits voldoende concreet en gewenst, beter gefaciliteerd worden met een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan" (artikel 4, bijlage 2 van de Bor). De procedure voor deze omgevingsvergunning is beperkt qua tijd en kosten. De voorliggende nota Ontwikkeling Horeca Utrecht 2018 geldt als onderliggend beleid voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Profielen voor deelgebieden

Basis voor het horecabeleid zijn de profielen per deelgebied. Bij initiatieven wordt beoordeeld of het initiatief past binnen het profiel van het deelgebied. Vervolgens wordt specifiek gekeken naar de locatie (pand, situatie, omgeving) en naar de actuele situatie in het deelgebied. Zo kan het voorkomen dat na een aantal nieuwe ontwikkelingen in een deelgebied een situatie is ontstaan die verdere groei van horeca onwenselijk maakt, ook als dat wel past in het profiel.

Blauwe zones in binnenstad: ja mits en nee tenzij

Voor de binnenstad zijn deze profielen nader uitgewerkt met zoneringen (blauwe lijnen). De zones geven de preferente ontwikkelingsgebieden aan. Voor initiatieven binnen een deelgebied, maar buiten de zone, kan slechts bij uitzondering een omgevingsvergunning worden verleend. Kortweg gesteld geldt voor horeca-initiatieven binnen een blauwe lijn "Ja, mits", terwijl voor de overige delen van het benoemde deelgebied het uitgangspunt is "Nee, tenzij".

Criteria

Hieronder zijn de criteria opgenomen waaraan initiatiefnemers moeten voldoen, wil men kans maken op het succesvol doorlopen van een vergunnings- of wijzigingsprocedure. De criteria zijn indicatief. Het college moet namelijk alle relevante belangen tegen elkaar afwegen. Bovendien kunnen belanghebbenden in de procedure hun zienswijze bij het college kenbaar maken zodat een heroverweging kan plaatsvinden.

Aan de hand van de volgende criteria vindt een afweging plaats of de horeca zich mag vestigen of niet:

1. De aanvraag moet passen binnen het opgestelde ruimtelijk profiel. De mogelijke ontwikkelingslocaties zijn geconcretiseerd in de profielen. Daar waar binnen het deelgebied

blauwe zones zijn gemarkeerd, geldt het profiel uitsluitend voor de blauwe zones. Daar waar geen zones zijn aangegeven, geldt het profiel voor het gehele omschreven gebied.

2. Daarnaast wordt getoetst aan de volgende ruimtelijke criteria:
   - Het profiel van de straat of de weg waaraan het nieuw te vestigen horecabedrijf is gelegen en de functie van die weg, doorgaand of niet. In smalle, doorgaande straten is in principe concentratie van horeca A, B en C niet toegestaan.
   - De bereikbaarheid van het gebied of pand en toegankelijkheid van het horecabedrijf zelf (vooral bevoorrading) mede in relatie tot de venstertijden voor het bevoorraden;
   - Mogelijkheden voor parkeren in de omgeving (noodzaak is afhankelijk van het horecatype). De parkeernormen worden indicatief gehanteerd, omdat in sommige gevallen (bijvoorbeeld bij grotere doorgaande wegen met veel gemengde functies en in de binnenstad) andere (economische) belangen kunnen prevaleren. Dit speelt vooral een rol in relatie tot de kenmerken van bepaalde horecacategorieën, zoals: verkeersaantrekkende werking en bezoekersfrequentie in relatie tot openingstijden van het horecabedrijf. Naast autoparkeren, kan ook fietsparkeren hierbij in beschouwing worden genomen. Indien ook wordt bezorgd, moet er voldoende ruimte op de openbare weg zijn om de bezorgvoertuigen te stallen.
   - De schaal van de beoogde functie moet passend zijn binnen de directe omgeving. Hierbij dient ook te worden gekeken naar het effect van de achterkant van de horecagelegenheid op de woonomgeving.

3. De vestiging mag er niet toe leiden dat de looproutes naar en voorlangs winkels of binnen andere concentraties worden aangetast. Het gaat daarbij om het straatbeeld van winkelconcentraties, geen onaanvaardbare doorbrekingen van de winkelpuien, geen aantasting van het winkelconcentratiegebied en of het woon- en leefklimaat van het betreffende gebied.

4. Het behoud van het monumentale karakter van het pand of het beeldbepalend karakter van het pand of het straatbeeld. Hierbij wordt onder meer beoordeeld of het pand met inachtneming van de monumentale status zodanig kan worden verbouwd, dat het ook kan voldoen aan normering op het gebied van geluid en geur.

5. Voor sommige bedrijven is volgens de Wet milieubeheer een akoestisch onderzoek en een extern veiligheidsonderzoek vereist. De rapportage hiervan wordt bij de omgevingsvergunning beoordeeld. Een nieuw te vestigen restaurant, met woningen binnen 30 meter, dient onder andere aan te geven op welke wijze de keukendampen worden afgevoerd. Indien een bij dat horecabedrijf behorend terras niet past in het bestemmingsplan, zal op basis van een geluidsonderzoek (stemgeluid) moeten worden vastgesteld hoeveel overschrijding van de geluidsnorm in dat gebiedsdeel acceptabel is. Op het Neude is bijvoorbeeld een hogere overschrijding acceptabel dan in een typische woonomgeving. Stemgeluid is overigens niet geregeld in de Wet milieubeheer, maar speelt een rol bij het aantonen van een goede ruimtelijke ordening bij afwijken van het bestemmingsplan.

Bij een aanvraag voor de vestiging van een horecabedrijf spelen de volgende aanvullende aandachtspunten:

- Een pand moet, al dan niet na verbouwing, voldoen aan de eisen inzake de Brandveiligheid (melding brandveilig gebruik is noodzakelijk).

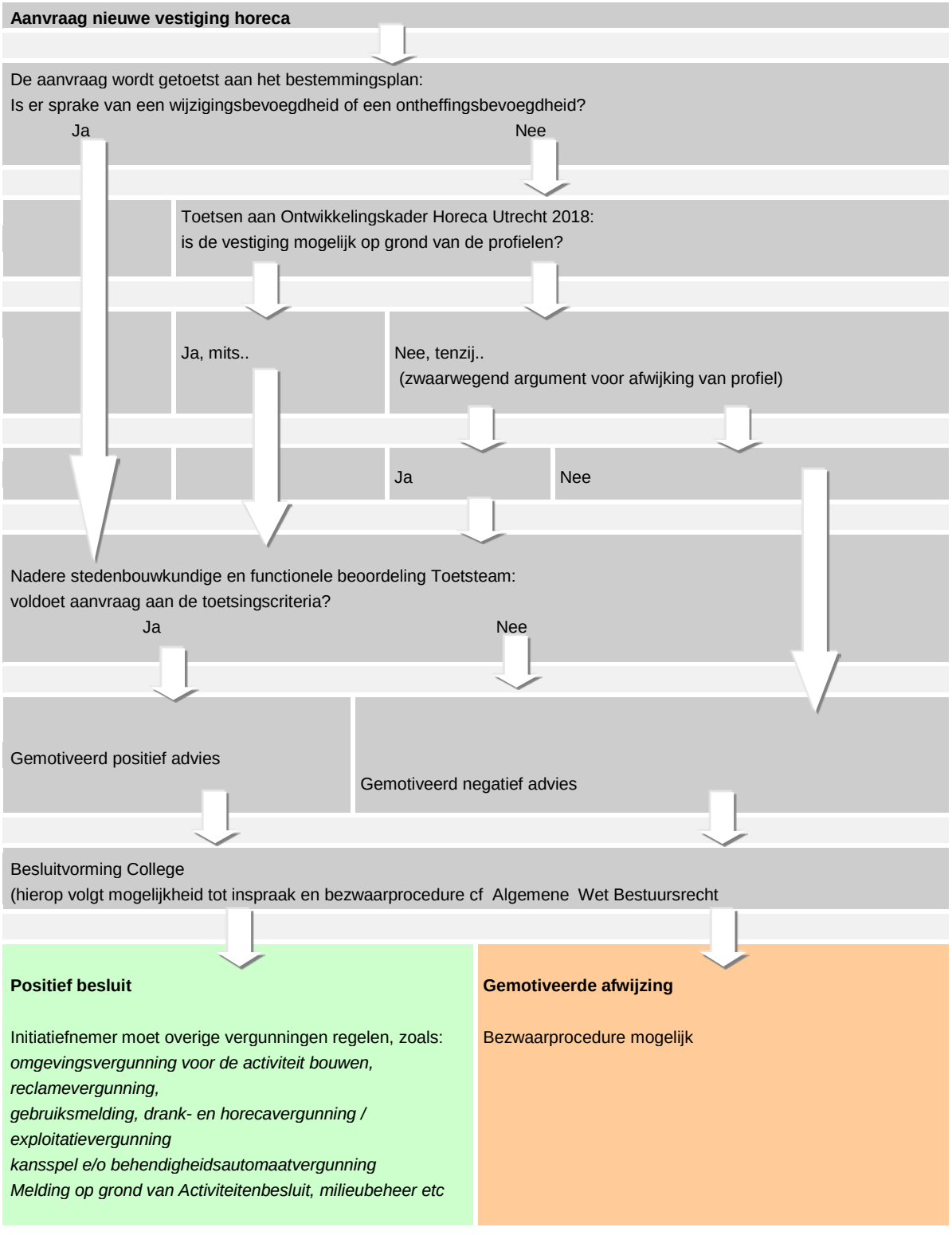
- Bij het schenken van alcohol zijn de inrichtingseisen van de Drank- en Horecawet van toepassing.
- Bij afwijking van het bestemmingsplan dient er een planschadeovereenkomst te worden gesloten door de aanvrager met de gemeente.

6. Indien de woonomgeving en de openbare ruimte het toelaat, is in de regel bij een horecavestiging een terras mogelijk. Het bestemmingsplan en het terrassenreglement zijn daarvoor het toetsingskader. Daarbij geldt dat:

    - In typische winkelstraten in het stadscentrum wordt de toegankelijkheid en het karakter van deze straten beschermd. Het toestaan van terrassen op de openbare weg zal hier niet, dan wel terughoudend, worden toegestaan.

    - Door het toegenomen aantal bezoekers aan de Utrechtse binnenstad (inmiddels 29 miljoen per jaar) zal op termijn niet kunnen worden ontkomen aan maatregelen die de doorstroming van deze bezoekers kunnen waarborgen. Dit kan consequenties hebben voor alle uitstallingen, terrassen en standplaatsen in de voetgangersgebieden en / of gebieden waar de positie van en ruimte voor de voetganger en het ruimtelijk economisch functioneren aanzienlijk onder druk staat.

Stappenplan aanvragen horeca



6. Profielen

Bij het herzien van de profielen voor het OHU 2018 zijn het algemene principe en werking van de profielen van het OHU 2012 gehandhaafd en aangepast aan de voorgaande beleidslijnen.

Bij de aanpassing van het horecakader is gekozen om de 8 binnenstadprofielen uit het OHU 2012 om te zetten naar 5 centrumkwartieren: Domkwartier, Stadhuiskwartier, Vredenburgkwartier, Universiteitskwartier en Museumkwartier. Het gebruik van kwartieren vergroot de vindbaarheid en herkenbaarheid van onderscheidende gebieden in de binnenstad. Bijvoorbeeld in de bewegwijzering naar het centrum en op de nieuwe plattegronden in en rond de binnenstad. De verdere ontwikkeling en uitwerking van deze kwartieren door de partners van Centrum Management Utrecht (CMU) en andere direct betrokkenen wordt door de gemeente Utrecht ondersteund en moet er toe leiden dat er voor ieder kwartier een eigen profiel of identiteit ontstaat, waardoor doelgroepen meer gebonden worden. Dit geldt zowel voor bezoekers als voor ondernemersdoelgroepen.

Dit betekent dat :

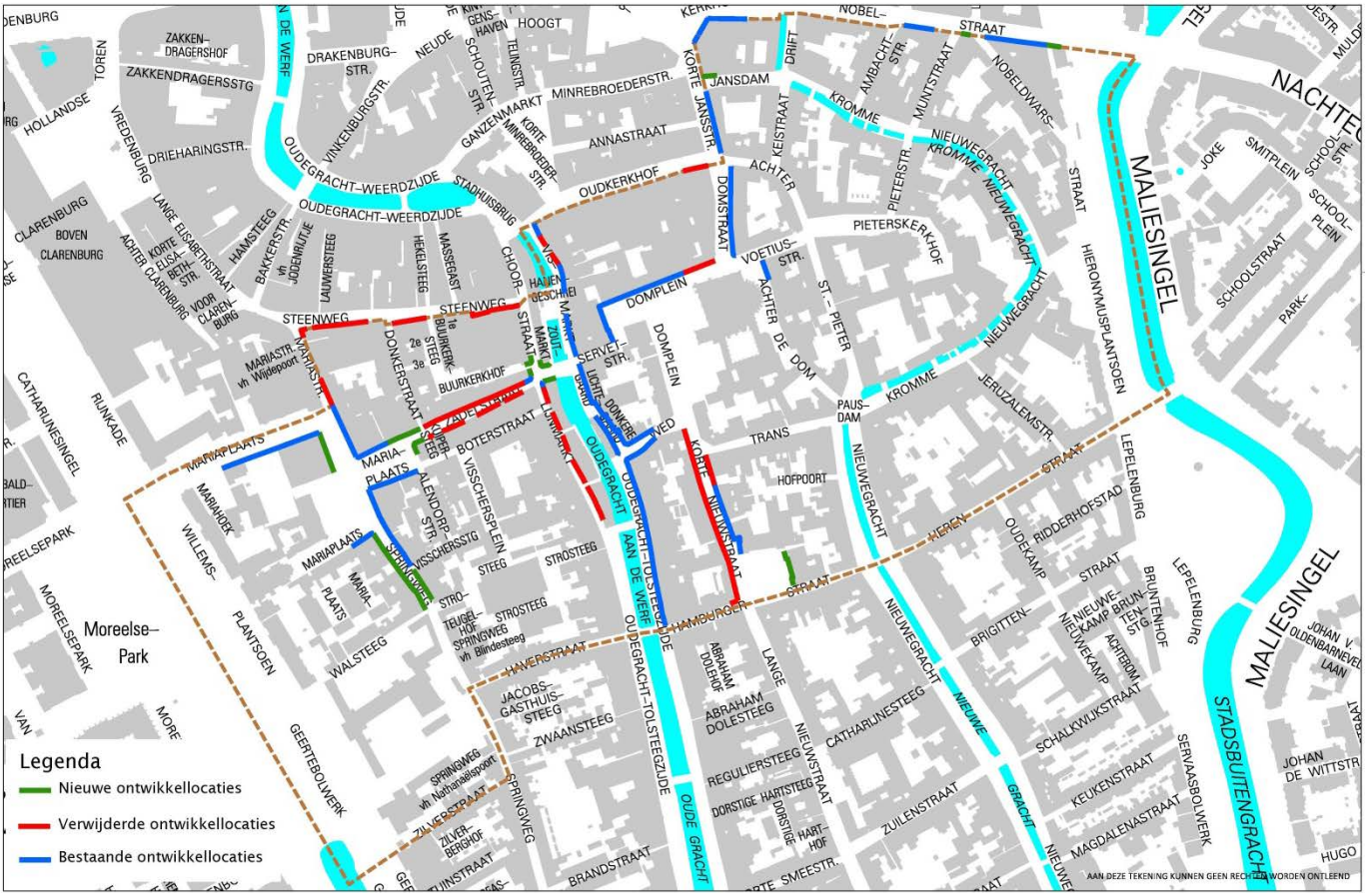
- Voormalig profiel 1'Binnenstad Centrum' grotendeels is opgegaan in het nieuwe profiel Stadhuiskwartier. Vismarkt en Domstraat zijn opgenomen in het nieuwe profiel Domkwartier.
- Voormalig profiel 2 'Kernwinkelgebied' is grotendeels opgegaan in het Vredenburgkwartier. Zadelstraat en Lijnmarkt zijn opgenomen in Domkwartier en Oudegracht Oostzijde is opgenomen in het Stadhuiskwartier.
- Voormalig profiel 3 'Stationsgebied Jaarbeurs' is opgenomen in het Vredenburgkwartier. Voor het Beurskwartier geldt nog geen eigen profiel maar is vastgelegd in ontwikkelovereenkomsten.
- Voormalig profiel 4 'Kenniskwartier' is opgegaan in het Universiteitskwartier.
- Voormalig profiel 5 'Tolsteegbrug, Oosterkade en Westerkade' is opgegaan in het Museumkwartier.
- Voormalig profiel 6 'Mariaplaats' is opgegaan in het Domkwartier.
- Voormalig profiel 7 'Wijk C en Oudegracht Noordwest' is grotendeels opgegaan in Vredenburgkwartier. Oudegracht Noordoostzijde valt nu in het Universiteitskwartier.
- Voormalig profiel 8 'Domplein, Wed en Museumkwartier' is nu verdeeld over Domkwartier en Museumkwartier.

Profiel 1: -Domkwartier

Ontwikkelingsvisie

Belangrijke kenmerken van het Domkwartier zijn: historisch, persoonlijk, kleinschalig en bezinning. Belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van horeca in dit kwartier zijn de effecten van de nieuwe verbeterde centrale looproute Station/ Moreelsebrug – Mariaplaats – Zadelstraat – Domplein en de mogelijke uitbreidingen van het voetgangersgebied in dit kwartier van de Stadhuisbrug tot aan de Hamburgerstraat. Door meer ruimte en prioriteit te geven aan de voetganger verbetert het verblijfsklimaat enorm. De verdeling en clustering van de belangrijkste voorzieningen in dit kwartier zijn de afgelopen jaren duidelijker geworden en worden met deze looproute verder versterkt. De horecaplekken zijn geconcentreerd op Mariaplaats, 't Wed, (westhoek), Domplein en (in mindere mate) de Vismarkt. Winkelfuncties zijn geconcentreerd in de Zadelstraat, Mariastraat en de Lijnmarkt. In het Domkwartier kiezen we bewust voor verdere concentratie van functies: geen uitbreiding van horeca op de Lijnmarkt en Zadelstraat. Uitbreiding kan waar mogelijk nog wel plaatsvinden op de pleinen, aangevuld met nieuwe ontwikkellocaties met lichte horeca (D2 en D3) op het deel van de Springweg – Mariaplaats. En verder op de hoeken van het kruispunt Maartensbrug (D2), rekening houdend met de looproutes.
In dit gebied zijn terrasbeperkingen van toepassing voor het meest zuidelijke deel van de Oudegracht aan de Werf.

Ontwikkelingsrichting Domkwartier



Ontwikkelingsrichting Domkwartier

Straat	Uitbreidingsmogelijkheden
Ontwikkellocaties gelijk aan OHU 2012:	
1. Mariaplaats	D1, D2
2. Springweg Oostzijde	D1, D2
3. Oudegracht Oostzijde (m.u.v. deel Vismarkt)	D1, D2, D3
4. Domplein Westhoek en Noordzijde	D1, D2, D3
5. Domstraat Oostzijde	D1, D2, D3
6. Korte Nieuwstraat Oostzijde	D1, D2, D3
Nieuwe ontwikkellocaties	
7. Springweg	D2, D3
8. Hoek Mariaplaats Zadelstraat	D1, D2 D3
9. Hoeken kruising Choorstraat – Zadelstraat–Lijnmarkt	D2
Ontwikkellocaties verwijderd t.o.v. OHU 2012	
Korte Nieuwstraat Westzijde	
Domplein hoek Domstraat	
Zadelstraat	
Lijnmarkt Oostzijde	
Vismarkt middendeel	

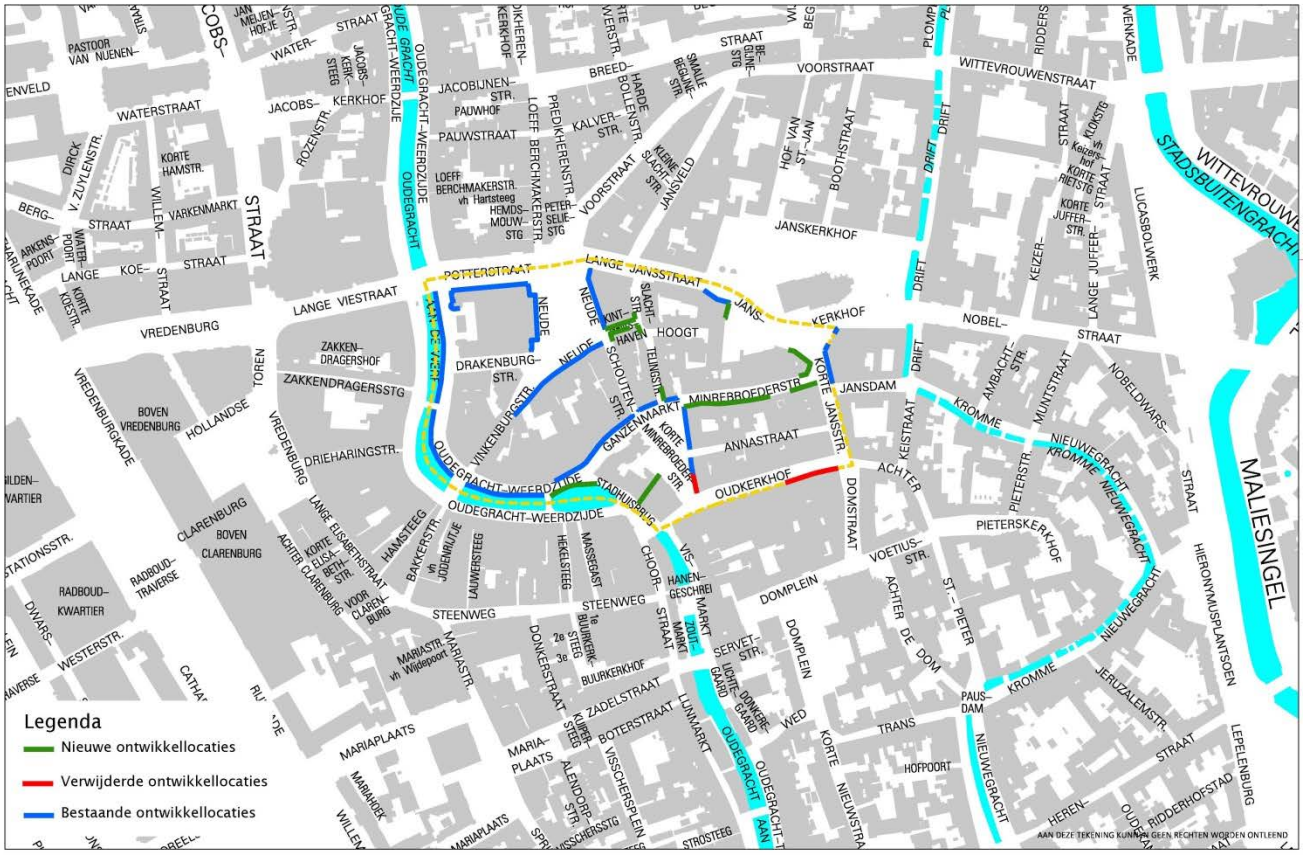
Profiel 2: Stadhuiskwartier

Ontwikkelingsvisie

Het Stadhuiskwartier kenmerkt zich door twee levendige horecapleinen de Neude en Stadhuisplein en bijzondere winkelstraten, zoals Oudkerkhof en Schoutenstraat. De Oudegracht Oostzijde met een mix van (nieuwe) winkels en horeca en het Stadhuis fungeren als icoon voor dit kwartier. Een druk en gezellig kwartier, waarbij zich in de aanpalende straten in toenemende mate winkels, bedrijfjes en foodconcepten met een licht profiel vestigen. Ook hier kiezen we voor een concentratie van winkelfuncties in de winkelstraten, met voldoende ruimte voor de voetgangers. In deze typische winkelstraten in de binnenstad wordt de toegankelijkheid voor bezoekers en zichtbaarheid van de winkels beschermd. Terrassen op de openbare weg zullen hier niet dan wel terughoudend worden toegestaan. Ruimte voor uitbreiding van horeca met een licht profiel in de aanpalende straten is in ontwikkeling. In de toekomst zal het Stadhuis een schakelpunt worden van en naar de andere centrumkwartieren. Dit betekent dat bezoekers hier een aantrekkelijke verblijfsplek verwachten met voldoende horecavoorzieningen.

Tot slot zal de aankomende jaren het Postkantoor worden opgeleverd, waardoor onder andere de horecaruimte op de Neude wordt vervolmaakt en er meer ruimte is voor zelfstandige horeca. Dit laatste geldt ook voor de bibliotheek met aanverwante programmering, zoals het Auditorium. Ook hier is ruimte voor zelfstandige horeca binnen de schaal van de activiteiten van de Bibliotheek. Uitzondering vormt de ontwikkeling van de nieuw te realiseren winkelruimte aan de Oudegrachtzijde. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden uit het horecakader 2018, zal hier alleen ondersteunende horeca mogelijk zijn en geen zelfstandige horeca. Aan de werfzijde aldaar is wel uitbreiding van horeca toegestaan, op basis van de huidige mogelijkheden.

Ontwikkelingsrichting Stadhuiskwartier



Ontwikkelingsrichting Stadhuiskwartier

Straat	Uitbreidingsmogelijkheden
Ontwikkellocaties gelijk aan OHU 2012	
1. Neude	B, D1, D2, D3
2. Postkantoor	D1, D2, D3
3. Oudegracht aan de werf	D1, D2, D3
4. Vinkenburgstraat aan oneven zijde tot en met huisnummer 15	D2
5. Ganzenmarkt/ Korte Minrebroederstraat	B, C, D1, D2, D3
6. Hoek Lange Janstraat – Janskerkhof	D1, D2, D3
Nieuwe ontwikkellocaties	
7. Kintgenshaven	D2, D3
8. Minrebroederstraat Zuidzijde en hoek Noordzijde met Korte Janstraat	D2, D3
9. Stadhuis Minrebroederstaat – Stadhuisbrug	D2
Ontwikkellocaties verwijderd t.o.v. OHU 2012	
Oudkerkhof	
Hoek Lange Janstraat – Slachtstraat	

Profiel 3: Vredenburgkwartier

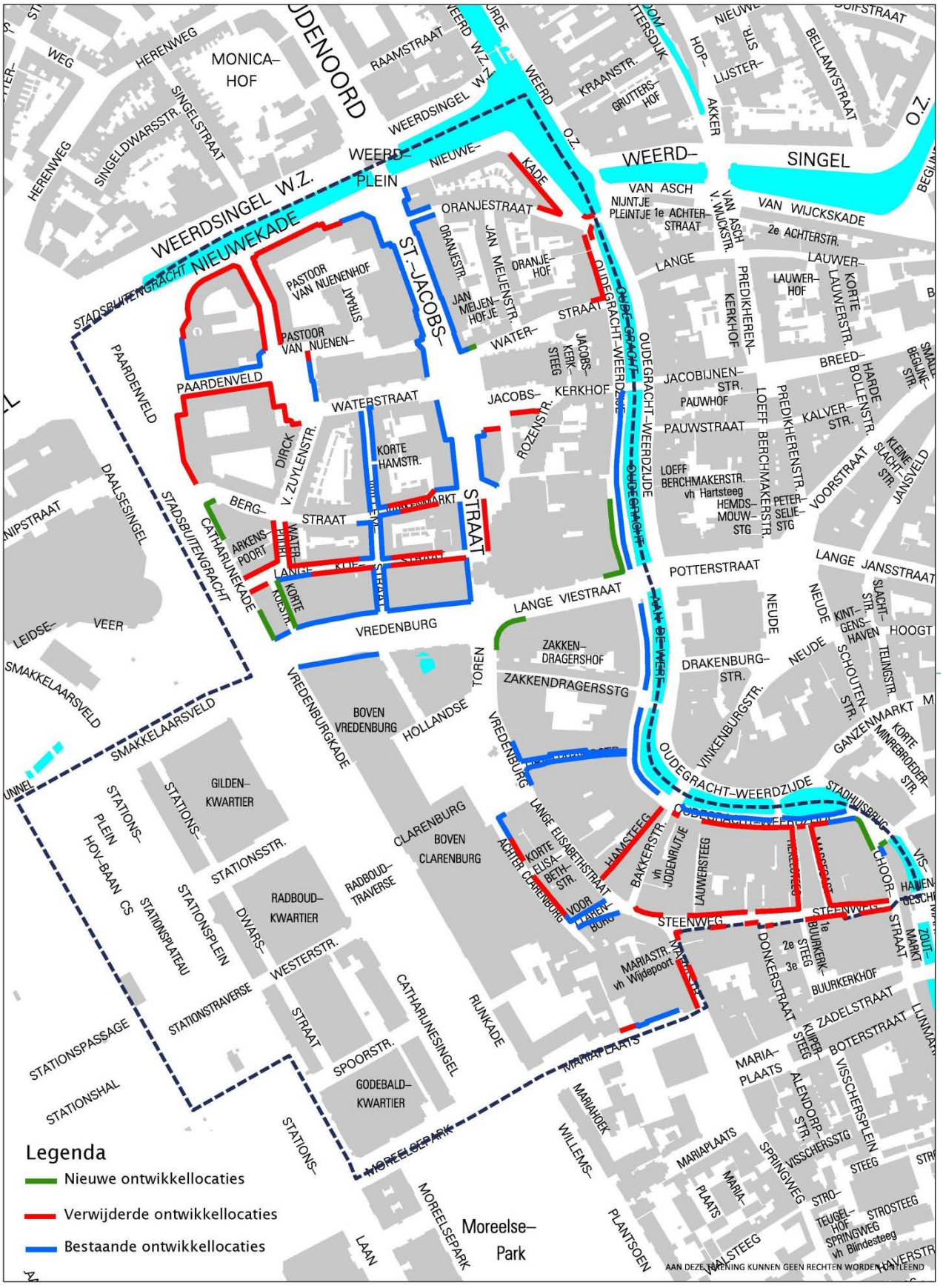
Ontwikkelingsvisie

Het Vredenburgkwartier kenmerkt zich door het belangrijkste en meest uitgebreide winkelaanbod van de stad en regio. Dominant is de winkelfunctie, die de aankomende jaren verder zal versterken. In dit gebied bevinden zich de belangrijkste winkelformules op het gebied van mode. De huurprijzen liggen hier relatief hoog, structurele leegstand komt niet voor en hier verblijven de meeste bezoekers aan het centrum. Hier ligt de kern van het winkelgebied waar het aantal bezoekers sinds jaren weer toeneemt en met de opening van Hoog Cathariine zal doorgroeien van 26 miljoen bezoekers in 2016 naar 37 miljoen bezoekers in 2025. Rondom dit kerngebied bevinden zich horecavoorzieningen. Uitbreiding van horeca in het kernwinkelgebied is in veel straten niet mogelijk. Concentratie op de lokale, regionale en nationale winkelfunctie is hier de prioritaire ontwikkelrichting. In deze typische winkelstraten in de binnenstad wordt de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de winkels beschermd. Het toestaan van terrassen op de openbare weg zal hier niet dan wel terughoudend worden toegestaan. Terrassen zullen in het voetgangersgebied enkel in overleg met de gemeente worden gerealiseerd, ook in de straten die vanaf 2018 deel gaan uitmaken van het voetgangersgebied. , Daarbij weegt een goede doorstroom van bezoekers zeer zwaar mee. Horecaontwikkeling kan alleen plaatsvinden op de huidige concentratie plekken, zoals Drieharingstraat, Voor Clarenburg, Mariaplaats en rond de nieuwe singeldelen waar het water, kades en andere voorzieningen voor een aangenaam verblijf zorgen. Daarnaast is een klein aantal bijzondere panden in het kernwinkelgebied aangemerkt voor verruiming van lichte horeca, boorbeeld aan het Vredenburgplein.

Wijk C vormt in dit kwartier een bijzondere locatie. Was hier in het verleden nog veel ruimte voor uitbreiding van horeca, in het nieuwe kader 2018 zal die ruimte sterk ingeperkt worden naar alleen de huidige winkelstraten of straten met reeds aanwezige horeca. In straten waar het woonkarakter dominant is, is uitbreiding van horeca niet toegestaan.

Voor de Oudegrachtzijde in het Vredenburgkwartier zal dit ook gelden voor het noordelijk deel van de westzijde. Uitbreiding is wel mogelijk aan het zuidelijke deel van de westzijde ter hoogte van de Viebrug. Bij de sluizen aan de Bemuurde Weerd Oostzijde blijft de vergunningenruimte uit het OHU 2012 van kracht. Op deze plekken zijn al meerdere ondernemersactiviteiten en deze sluiten goed aan bij de ontwikkeling van de Oudegracht tot bezoekers/verblijfsfunctie met lichte horeca, detailhandel en andere commerciële diensten.

Ontwikkelingsrichting Vredenburgkwartier



Ontwikkelingsrichting Vredenburgkwartier

Straat	Uitbreidingsmogelijkheden
Ontwikkellocaties gelijk aan OHU 2012	
1. Paardenveld Nieuwekade	D1, D2, D3
2. Kroonstraat	D1, D2, D3
3. Willemstraat	D1, D2, D3
4. St Jacobstraat	B, C, D1, D2, D3
5. Vredenburg Noordzijde	B, C, D1, D2, D3
6. Lange Koestraat hoek Korte koestraat	D1, D2, D3
7. Bemuurde Weerd Oostzijde bij sluizen	D1, D2, D3
8. Oudegracht aan de werf	D1, D2, D3
9. Drieharingstraat en hoek Vredenburg	B, D1, D2, D3
10. Voor Clarenburg	D2, D3
11. Achter Clarenburg hoek Vredenburg	D1, D2, D3
12. Mariaplaats Noordzijde	D1, D2, D3
Nieuwe ontwikkellocaties	
13. Locaties langs Catharijnesingel en Rijnkade	B, D1, D2, D3
14. Voor Clarenburg	D2
15. Korte koestraat	B, D1, D2, D3
16. Oude gracht vanaf Viebrug richting Jacobskerkhof	D1, D2, D3
17. Hoek Hollandse Toren – Viestraat	D1, D2
Ontwikkellocaties verwijderd t.o.v. OHU 2012	
Kroonstraat noord	
Nieuwe kade noord- en oostzijde	
Varkensmarkt	
Lange Koestraat	
Waterpoort	
Jacobskerkhof	
Oudegracht Noordzijde en aan de werf	
Achter Clarenburg	
Hamsteeg	
Hekelsteeg	
Massegat	
Oudegracht van Bakkersbrug richting stadhuis	
Steenweg	
Mariastraat	

Profiel 4: Museumkwartier

Ontwikkelingsvisie

Binnen het Museumkwartier is een aantal bijzondere ontwikkelingen gaande, die gevolgen hebben voor het ruimtelijk en economisch functioneren en de voorzieningen binnen dit kwartier. De opening van Station Vaartsche Rijn met nieuwe bezoekersstromen van en naar de binnenstad hebben op korte termijn al direct effect op de voorzieningen aan het Ledig Erf, de Westerkade, de Tolsteegbarrière, Twijnstraat, Oudegracht Zuidzijde en het Nicolaaskerkhof. Het Nijntjemuseum groeit door als publiekstrekker van formaat en ook de nieuwe programmering van Oudegracht 245 zal een belangrijke stepstone worden voor bezoekers aan het centrum. We verwachten hier een verdere toename van bezoekers, die zich lopend of op de fiets van en naar het centrum bewegen. De Twijnstraat zal hiervan profiteren en haar profilering als foodwinkelstraat met een sterke verblijfsfunctie in het zuidelijk deel versterken. Ook de verschillende voorzieningen langs de Oudegracht en de Lange Smeedstraat zullen profiteren van deze ontwikkelingen. Horeca en foodservices sluiten aan bij de behoeften van bewoners en bezoekers in het zuidelijk deel van het centrum.

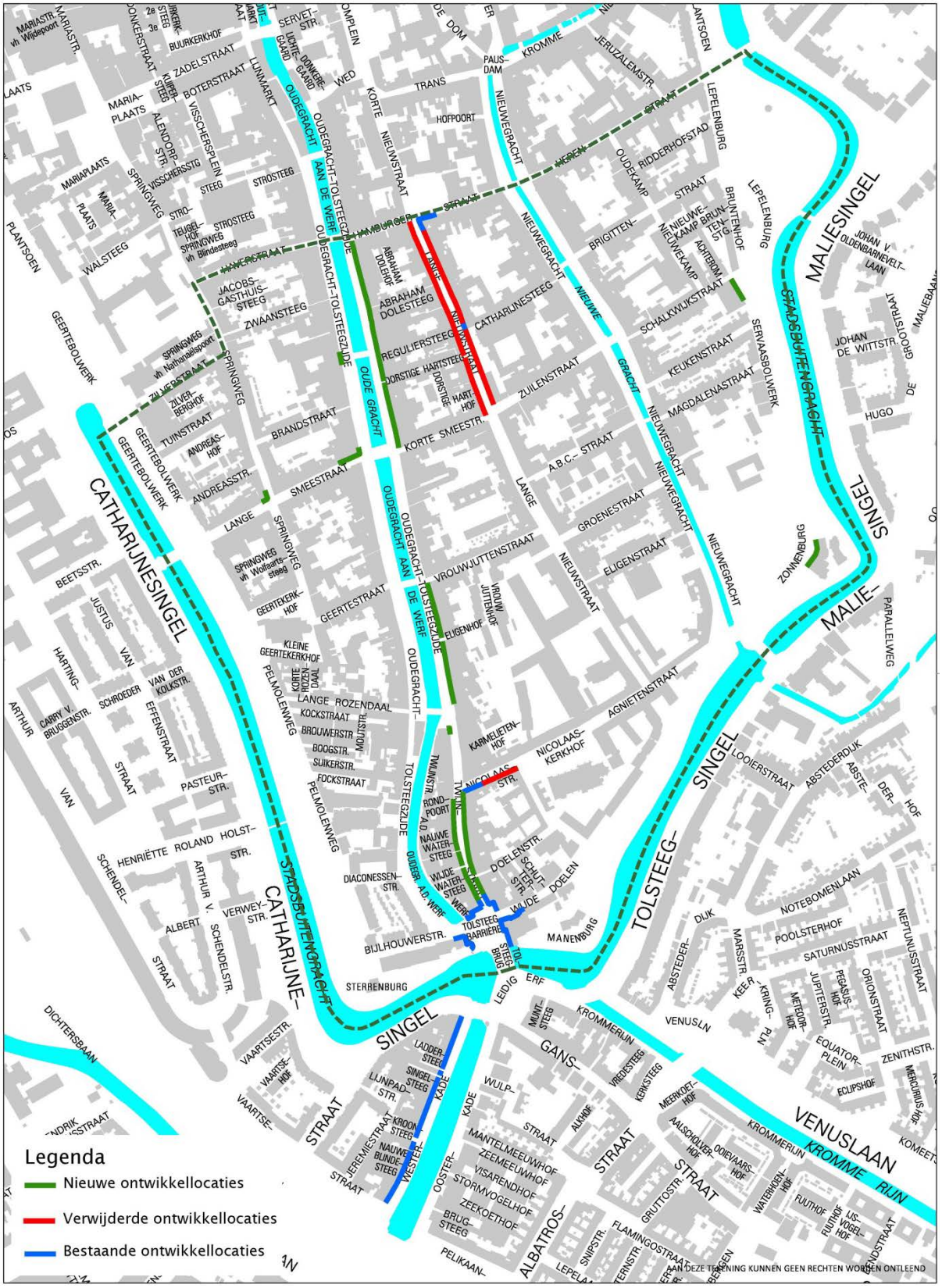
Jarenlang was geen uitbreiding mogelijk van horecavergunningen in de Twijnstraat. Door bovenstaande ontwikkelingen willen we weer ruimte maken voor een beperkt aantal horecavergunningen in het zuidelijk deel van de Twijnstraat, passend binnen de structuur en identiteit van de huidige (winkel)voorzieningen.

In dit gebied gelden extra terrasbeperkingen. De terrassen bij de musea zijn gebonden aan de openingstijden van de musea. Aan de Oudegracht zijn ten zuiden van de Hamburgerstraat geen terrassen toegestaan en ook gelden extra terrasbeperkingen voor de Twijnstraat aan de werf.

Ontwikkelingsrichting Museumkwartier

Straat	Uitbreidingsmogelijkheden
Ontwikkellocaties gelijk aan OHU 2012	
1. Twijnstraat (Zuidelijke punt)	D1, D2, D3
2. Tolsteegbrug	B, D1, D2, D3
3. Westerkade	Maximering vier D2/D3
4. Hoek Lange Nieuwstraat – Hamburgerstraat	D1, D2, D3
Nieuwe ontwikkellocaties	
5. Twijnstraat Zuidzijde	Max. twee D2
6. Oudegracht Oostzijde	Max. twee 2 D2 Noordelijk deel Max. twee D2 Zuidelijk deel
7. Hoek Lange Smeestraat – Oudegracht	D1, D2
8. Bolwerk Sonnenborgh parkzijde	D2
9. Leeuwenbergh	D1, D2, D3
10. Oudegracht 245	D1, D2, D3
Ontwikkellocaties verwijderd t.o.v. OHU 2012	
Lange Nieuwstraat	
Nicolaasstraat Zuidzijde	

Ontwikkelrichtingen Museumkwartier



Profiel 5: Universiteitskwartier

Ontwikkelingsvisie

Het Universiteitskwartier kan in toenemende mate rekenen op een grote populariteit onder de jongere bezoeker en bewoner. Vooral de Voorstraat en de aanpalende straten zitten in de lift. Een levendig kwartier waar kleinschalige, bijzondere en ambachtelijke detailhandel de boventoon voeren, in combinatie met allerlei foodconcepten en services. Een kwartier met een unieke verblijfsfunctie en grote sociale cohesie voor de studenten van de Universiteit en de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU). De herinrichting van de Voorstraat kan een impuls betekenen voor deze dominante verblijfsfunctie en vraagt meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Gevolg is een toename van horecavoorzieningen en detailhandel, met ondersteunde horeca en andere kleinschalige foodconcepten. Echter, door de snelle toename van horeca de afgelopen jaren in de Voorstraat, dreigt de balans van horeca – detailhandel in deze straat door te slaan. Daarom staan we hier voor de aankomende jaren slechts een beperkt aantal nieuwe vergunningen toe. Ook de City bioscoop kan, afhankelijk van de concrete invulling, de mogelijkheid krijgen voor een horecavergunning. In enkele aanpalende straten van de Voorstraat, waaronder de Hardebollenstraat en het zuidelijk deel van de Loeff Berchmakerstraat en Predikherenstraat, is verruiming mogelijk van de lichte horecavergunningen.

De oud gevangenis aan het Wolvenplein zal in de nabije toekomst een belangrijke functie vervullen bij de verdere identiteitsontwikkeling van het Universiteitskwartier. Het zal nog wel enige tijd vergen voor de plannen concreet worden, maar vooruitlopend hierop willen we de mogelijkheid bieden om hier horeca te starten. In de Nobelstraat kent de horeca vooral een nachtfunctie en het Janskerkhof is met horeca en terrassen een aantrekkelijk plein voor bezoekers aan het centrum. Dit plein zal zich kunnen doorontwikkelen naar een ontmoetingsplein voor studenten, verenigingen en anderen, die de unieke sfeer van dit plein waarderen.

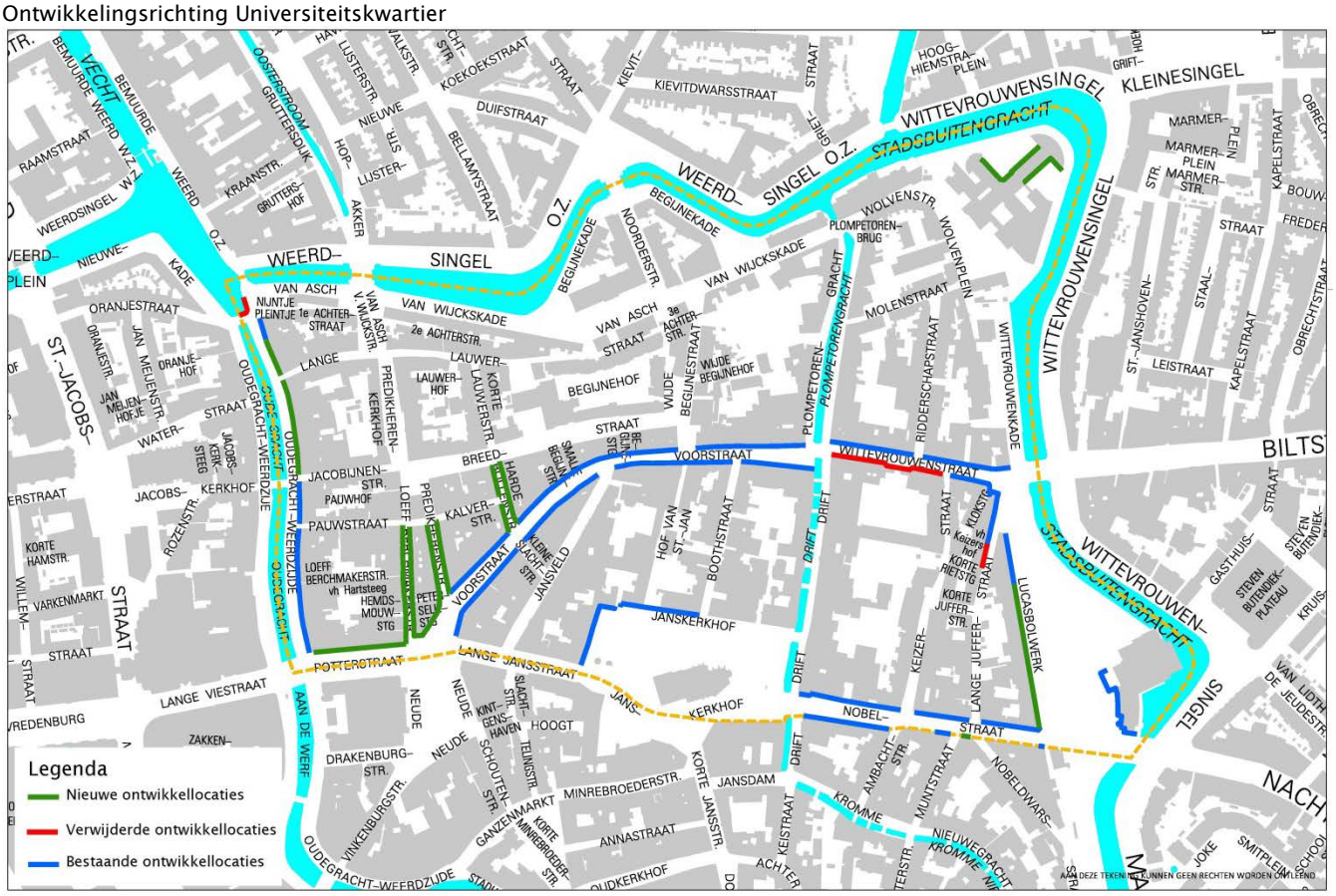
Tot slot ondergaan de voorzieningen in de panden langs de Oudegracht een verandering. Het onduidelijke profiel van delen van de Oudegracht krijgt steeds meer een vastere vorm, gekoppeld aan het profiel van de buurt. Voor het Noordoostelijk deel van de Oudegracht, vanaf Potterstraat naar Nijntjeplein, zien we dat kleinschalige voorzieningen vaste voet krijgen: ontwerpbureaus, lunchrooms, kleinschalige detailhandel en specialiteitenrestaurants. Hier willen we ruimte bieden voor lichte horeca.

Ontwikkelingsrichting Universiteitskwartier

Straat	Uitbreidingsmogelijkheden
Ontwikkellocaties gelijk aan OHU 2012	
1. Voorstraat	max.één D1, max. vier D2/D3
2. Wittevrouwenstraat	D2
3. Janskerkhof	B, D1, D2, D3
4. Nobelstraat	B, D1, D2, D3
5. Lucas Bolwerk en deel Lange Jufferstraat	D1, D2, D3
6. Oudegracht Oostzijde Zuid	D1, D2, D3
7. Oudegracht nummer 2	D1, D2, D3
Nieuwe ontwikkellocaties	
8. Harde Bollenstraat	Max. vier D1/D2.

9. Loeff Berchmakerstraat Zuid tot en met hoek Pauwstraat	D2, D3
10. Predikherenstraat Zuid tot en met hoek Kalverstraat	D2, D3
11. Potterstraat Noordzijde	C, D1, D2, D3
12. Wolvenplein gevangeniscomplex	D1, D2, D3
13. Oudegracht Oostzijde Noord tot nummer 2	D1, D2, D3
Ontwikkellocaties verwijderd t.o.v. OHU 2012	
Hoek Drift – Wittevrouwenstraat	

Ontwikkelingsrichting Universiteitskwartier



Profiel 6: Stationsgebied/ Beurskwartier

Ontwikkelingsvisie

Het Stationsgebied / Beurskwartier is een hoogstedelijk gebied met veel reuring, dat vraagt om goede, sfeerbepalende horecaconcepten voor zowel overdag als 's avonds en voor verschillende doelgroepen. Het Stationsgebied maakt een volgende stap in haar ontwikkeling naar de geplande grootschalige en nationale ontwikkeling. In het Beurskwartier past een diverse horecastructuur, waar naast de reguliere lichte en middelzware horeca ook ruimte kan zijn voor grootschalige horecaconcepten. En, binnen de mogelijkheden, zelfs ook voor zwaardere horecaconcepten. Juist rond het Centraal Station is in combinatie met andere leisure functies, zoals theater, bioscoop, congressen, hotel en beurzen een groeimogelijk naar een uitgaansgebied. Bij horecamogelijkheden redeneren we vanuit looplijnen en categorieën met een maximum aan de totale omvang van horeca in het gebied.

Ontwikkelingsrichting Stationsgebied / Beurskwartier

Horeca categorie	Profiel
A Discotheken en zaalverhuur	Het Stationsgebied is een van de weinige plekken in de stad, waar uitbreiding van horeca A is toegestaan. Op het Jaarbeursterrein en aan de rand van Hoog Catharijne. In combinatie met andere grootschalige leisurefuncties groeit hier het tweede uitgangsgebied van de stad.
B Cafés	Hoewel het aantal cafés landelijk en ook in de stad afneemt, is er wel ruimte voor toevoeging, zeker in combinatie met andere leisure functies. Cafés bij de grootschalige leisure en als onderdeel van looplijnen.
C Fastfood	De fastfoodsector groeit en zal blijven groeien. Juist in het Stationsgebied is er behoefte aan deze zaken met relatief beperkt oppervlak, maar hoge 'turn-over'.
D1. Restaurants	Restaurants zijn de groeisector van Nederland in de horeca en het aantal neemt ook in Utrecht toe. De binnenstad is van oudsher meer de plek waar mensen op zoek gaan naar restaurants en dat zal zo blijven. Maar de balans zal wel anders worden. Al jarenlang worden aan de Jaarbeurszijde van het station vele maaltijden verstrekt in een atmosfeer die niet aan kwaliteit overhoudt. In de toekomst zal dat anders zijn en zullen ook in Stationsgebied restaurants een prominentere plaats innemen. Ruimte voor in het hele gebied, vooral aan de randen en waar wonen en werken elkaar raken.
D3. Dag en avondhoreca	Een belangrijke groeisector in de horeca en kenmerkend voor het Stationsgebied, zeker in relatie tot het vervoerknooppunt en de winkelfunctie. Zeker ruimte voor langs de looplijnen.
Totaal volume (bandbreedte)	8.500 m2 bvo tot 12.000 m2 bvo

Belangrijke looplijnen

- Vanuit achterzijde Jaarbeursterrein- Westplein- naar Kop van Lombok
- Langs Smakkelaarsveld over de Catharijnesingel naar Vredenburg/Viestraat (zie ook Vredenburgkwartier)
- Langs Smakkelaarsveld, langs de Singel naar Wijk C (Zie ook Vredenburgkwartier)
- Centraal Station – Nieuwe Stationsstraat – Moreelsepark – Mariaplaats
- Centraal Station – Nieuwe Stationsstraat – Smakkelaarsveld – Vredenburg
- Centrumboulevard: Vredenburg – door Nieuw Hoog Catharijne/Stationstraverse – OV terminal – Jaarbeursplein/Beatrixgebouw – Jaarbeursterrein
- Stadscorridor: Graadt van Roggenweg – de Leidsche Rijn – Vredenburg

Profiel 7: Gemengde doorgaande wegen

Ontwikkelingsvisie

De binnenstad ‘klapt zich uit’. De radialen en andere doorgaande wegen met gemengde retailfuncties zijn de levendige toegangsaders tot het hart van de stad.

Ontwikkelingsrichting gemengde doorgaande wegen

In de radialen en andere doorgaande wegen met gemengde retailfuncties wordt uitbreiding van horeca D1, D2 of D3 mogelijk gemaakt. Zwaardere horeca dan D1, D2 ofD3 is altijd maatwerk. Integrale beoordeling en advisering van aanvragen voor vergunningen vindt plaats in het toetsteam Afwijkings-vergunning. Onderstaande opsomming is niet limitatief. Dat wil zeggen dat op plekken aan de rand van de stad en op de in- en uitgaande wegen altijd maatwerk geleverd wordt bij een horeca-aanvraag. De belangrijkste vragen daarbij zijn: hoe verhoudt de horeca zich tot de bestaande detailhandel en horeca? En in hoeverre verwachten we dat de leefbaarheid van de buurt/ wijk onder druk komt te staan door toevoeging van horeca?

De bewijslast is wel omgekeerd: als de doorgaande weg hieronder genoemd wordt, is toevoeging van horeca mogelijk, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dat niet te doen (te beoordelen door de gemeente). Als de radiaal/ poort hier niet genoemd wordt, is uitbreiding van horeca niet uitgesloten, maar geldt een 'nee, tenzij…' beleid. Hierin weegt het College de verschillende belangen en zal het de georganiseerde omwonenden en ondernemers om advies vragen.

Ontwikkelingslocaties

De volgende radialen, doorgaande wegen en poortgebieden worden als zodanig aangemerkt:

- Biltstraat
- Nachtegaalstraat/ Burgemeester Reigerstraat
- Jacobsstraat/ Oudenoord
- Adriaan van Ostadelaan
- Kop van Lombok
- Rotsoord
- Cartesiusgebied
- Van Zijstweg
- Vleutenseweg
- Croeselaan/ Rijnlaan
- Oudenoord
- Adelaarstraat/ Willem van Noortstraat
- Vondellaan
- Gansstraat en Koningsweg

Profiel 8: Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern

Ontwikkelingsvisie

Leidsche Rijn Centrum is volop in ontwikkeling. In 2018 gaan mensen hier wonen, winkelen en werken. Het wordt een levendig centrum en biedt de bewoners en bezoekers straks een complete mix van voorzieningen met winkels, horeca, kantoren, diensten en ontspanning. Een goede balans tussen detailhandel en horeca is daarbij belangrijk, evenals een uitgekiende afstemming met overige functies.

Om een levensvatbaar centrum te garanderen, moet het mogelijk zijn om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en innovatieve concepten. Er wordt bijvoorbeeld ruimte gegeven voor bepaalde mengvormen van horeca en detailhandel. Het uitgangspunt is een compleet horeca-aanbod, zowel zelfstandig als ondersteunend aan winkels, leisure, maatschappelijke voorzieningen en culturele functies. Een uitgaansgebied met een regionale functie, met een gecombineerde functie voor dag, avond en nacht.
In de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern is het voorzieningenniveau vooralsnog beperkt en is de horeca schaars, waardoor ontwikkeling en uitbreiding wenselijk is. In Leidsche Rijn Centrum is de balans tussen detailhandel en horeca cruciaal.

Ontwikkelingsrichting Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern

- (gefaseerde) Ontwikkeling van een compleet horeca-aanbod met een winkelondersteunende functie
- Ontwikkeling van een uitgaansgebied met een regionale functie, met een gecombineerde functie voor dag, avond en nacht
-

Ontwikkelingsrichting Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern

Horeca categorie	Profiel
A. Discotheken en zaalverhuur	Het Leidsche Rijn Centrum is een van de weinige plekken in de stad, waar uitbreiding van horeca A is toegestaan. In het 'tweede centrum' van de stad moet zich een tweede uitgaansgebied kunnen ontwikkelen met leisure, horeca en detailhandel.
B. Cafés	Cafés, vooral de grootschalige, passend bij de grootschalige leisure, als winkelondersteunend en als onderdeel van looplijnen.
C. Fastfood	De fastfoodsector groeit en zal blijven groeien. Juist in Leidsche Rijn, dat sterk gekenmerkt wordt door tweeverdieners, is de fastfoodsector interessant.
D1. Restaurants	Restaurants zijn de groeisector van de Nederlandse horeca en het aantal neemt ook in Utrecht toe. Er ontstaan interessante concepten in Leidsche Rijn, maar het aanbod is vooralsnog beperkt. Ruimte in het hele gebied, vooral waar wonen en werken elkaar raken.
D2. Daghoreca	Net als fastfood een belangrijke groeisector in de horeca en kenmerkend voor het Leidsche Rijn Centrum zeker in relatie tot het vervoerknooppunt en de winkelfunctie. Zeker ruimte voor langs looplijnen.
Totale uitbreiding	*Ca. 15.000 m2 bvo*

Profiel 9: Kanaalstraat en Amsterdamsestraatweg

Ontwikkelingsvisie

Kanaalstraat en Damstraat
De Kanaalstraat en Damstraat zijn zeer levendige straten waar in 2007 is gekozen voor een strategie van 'consolidering', omdat leefbaarheid en veiligheid sterk onder druk stonden. Dat laatste is nog steeds een belangrijk punt van aandacht. De afgelopen jaren is de lokale situatie wel verbeterd en de verwachting is dat dit doorzet. Ondernemers en bewoners werken samen aan een ontwikkelvisie voor deze straten. Zij zien mogelijkheden voor uitbreiding van horeca, die het voorzieningenniveau versterkt en de kwaliteit van de buurtfunctie verbetert. Ook biedt horeca meer sociale controle door middel van kleinschalige terrassen.

Wij willen hieraan meewerken door uitbreiding van een aantal D2 vergunningen in pilotvorm. Uitgifte zal gefaseerd verlopen in delen van de Kanaalstraat.

Amsterdamsestraatweg
Uit het Brancheplan dat in 2014 voor de Amsterdamsestraatweg is opgesteld, blijkt dat het van belang is om de in dat plan aangewezen winkelclusters te versterken. Uit gesprekken met ondernemers bleek dat het verruimen van de mogelijkheden voor horeca in de categorie D2 en voor winkelondersteunende horeca daarbij kan helpen. Daarom wordt in die clusters de normering van het aantal D2-zaken losgelaten en zal het bestemmingsplan in de winkelclusters (bestemming Gemengd - 1), met uitzondering van het gebied tussen de Acaciastraat-Concordiastraat en het viaduct van de spoorlijn tussen de stations Utrecht Centraal - Utrecht Overvecht, ruimte bieden aan horeca in de categorie D en aan winkelondersteunende horeca. Gezien de druk op de leefbaarheid en de veiligheid, maar ook vanwege de detailhandelsstructuur, is horeca in de categorie D2 alleen toegestaan met een omgevingsvergunning, die op grond van het bestemmingsplan verleend is.

Omdat deze vorm van horeca ook in het overige deel van de Amsterdamsestraatweg ten zuiden van de Marnixlaan positief kan werken, wordt de mogelijkheid geboden om een vergunning te verlenen, met toepassing van artikel 4, onderdeel 9 of 11, van de Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, , als aan de hierna onder 'ontwikkelingsrichting' weergegeven randvoorwaarden voldaan wordt.

In het deelgebied van de Amsterdamsestraatweg tussen de Acaciastraat-Concordiastraat en het viaduct van de spoorlijn tussen de stations Utrecht Centraal - Utrecht Overvecht staat de leefbaarheid meer dan elders in de straat onder druk. Daarom wordt in dat gebied extra zorgvuldig afgewogen of de toevoeging van horeca in de categorie D2 of van winkelondersteunende horeca toegestaan kan worden. Voor winkelondersteunende horeca blijven de regels van het OHU 2012 gelden (zie hieronder), naast de algemene eisen, twee aanvullende eisen om de kleinschaligheid te benadrukken en om urineren op straat tegen te gaan. Deze eisen komen voort uit overleg met de bewoners.

Ontwikkelingsrichting Amsterdamsestraatweg

Voor de Amsterdamsestraatweg gelden – tenzij voor specifieke delen hieronder anders is vermeld – de volgende criteria voor ondersteunende horeca:

- Het horecadeel mag niet direct vanaf de straatzijde zichtbaar zijn. Het pand moet het aanzicht behouden van winkel.
- Voor winkels tot 1.000 m² bvo geldt in principe een maximale ratio tussen horeca en publiektoegankelijke winkelvloeroppervlak van 30:70. Er moet een directe relatie zijn met de producten die in de winkel verkocht worden, het gaat primair om proeven van producten die in de winkel worden verkocht.
- Voor winkels boven de 1.000 m² bvo geldt dat een ondersteunende horecafunctie kan worden toegestaan op maximaal 20% van het bebouwd oppervlak. Dit geldt ook voor non-food, zoals kledingwinkels, boekwinkels, schoenenzaken, etc.
- De vestiging moet zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Hiermee worden de criteria van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 voortgezet.

Amsterdamsestraatweg

1. We staan uitbreiding van horeca toe in de categorie D2 als pilot, met een tijdelijke exploitatievergunning (maximaal 5 jaar). Belangrijke criteria daarbij zijn dat:
    - het om een formule moet gaan die aanvullend is op bestaande horeca;
    - de horeca overdag open is en (tenminste) lunches aanbiedt
    - er een positief advies is vanuit de wijkvertegenwoordiging van ondernemers en bewoners

De horecagelegenheden zijn gebonden aan de winkelsluitingstijden.

2. In het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg is in de bestemming Gemengd -1, met uitzondering van het gebied tussen de Acaciastraat-Concordiastraat en het viaduct van de spoorlijn tussen de stations Utrecht Centraal - Utrecht Overvecht, een vergunningstelsel opgenomen voor het vergunnen van nieuwe horecavestigingen in de categorie D2 van Lijst van horeca-inrichtingen (horeca die gebonden is aan de winkelsluitingstijden) en een vergunningstelsel voor winkelondersteunende horeca.

3. In het gebied tussen de Acaciastraat-Concordiastraat en het viaduct van de spoorlijn tussen de stations Utrecht Centraal - Utrecht Overvecht gelden voor het vergunnen van winkelondersteunende horeca de volgende aanvullende regels, naast de algemeen geldende regels:
    a. de toestemming wordt verleend op persoon (niet overdraagbaar);
    b. de toestemming wordt verleend onder de voorwaarde van tijdelijkheid, voor de duur van 2 jaar;
    c. het aantal zitplaatsen bedraagt maximaal 16;
    d. bezoekers moeten gebruik kunnen maken van een inpandig toilet;

Ondersteunende horeca wordt niet toegestaan in combinatie met afhaalactiviteiten in de winkel (kant-en-klaar verwarmde etenswaren).

Kanaalstraat, Damstraat

We staan uitbreiding van horeca toe als pilots, met een tijdelijke exploitatievergunning op naam (5 jaar). Pilots worden stap voor stap per straatdeel (zie hieronder) uitgevoerd. Het concrete proces van uitgifte wordt nader bepaald. Evaluatie na 5 jaar.

- Belangrijke criteria daarbij zijn dat:
    - het om een formule moet gaan, die aanvullend is op bestaande horeca (diversiteit)
    - de horeca overdag open is en (tenminste) lunches aanbiedt

- er een positief advies is vanuit de wijkvertegenwoordiging van ondernemers en bewoners

Pilot locaties Kanaalstraat en Damstraat

Straat	Uitbreidingsmogelijkheden (pilot)
1. Kanaalstraat van Lombokstraat tot Kanonstraat	**max. drie D2** vergunningen (tijdelijk voor 5 jaar en toetsing)
2. Kanaalstraat van Lombokstraat tot JP Coenstraat	**max. drie D2** vergunningen (tijdelijk voor een pilotperiode van 5 jaar en na toetsing)
3. Kanaalstraat JP Coenstraat tot Billitonkade	**max. één D2** vergunningen (tijdelijk voor een pilotperiode van 5 jaar en na toetsing)

Profiel 10: Horeca in de wijk

Ontwikkelingsvisie

Uit eten en drinken in de wijk is een trend die de afgelopen jaren in opkomst is en die ook de komende jaren verder zal groeien. De sociale functie of buurtfunctie die een horecagelegenheid in de wijk kan hebben, speelt daarbij een belangrijke rol. De relatie en verbondenheid van wijkhoreca met de bewoners in de wijk is dan ook van groot belang - het grootste gedeelte van de gasten komt dan ook uit de eigen wijk. Ook kan horeca de leegstand van andere retailpanden (detailhandel, diensten) tegengaan.

Tegelijk heeft het vestigen van horeca in de wijk vaak veel voeten in de aarde, vooral als het om horeca D1 gaat. Deze horecacategorie biedt onbeperkte openingstijden en dat kan tot hinder leiden. Dit leidt bij een vergunningaanvraag voor nieuwe locaties tot veel discussie en vaak tot verhindering van de komst van een restaurant in de wijk. Terwijl er een algemeen besef is dat de nachtelijke openstelling van restaurants niet of zelden voorkomt.

Anderzijds geldt voor de D2 horecacategorie de winkelsluitingstijd van 22.00 uur. Dit betekent dat de gasten dan ook daadwerkelijk het horecapand moeten hebben verlaten. Vaak biedt dit de ondernemer net te weinig tijd om 's avonds nog een maaltijd te kunnen serveren. Voor de buurtfunctie en een goede bedrijfsvoering is dit wel gewenst.

Om tegemoet te komen aan zowel de bezwaren van wijkbewoners bij nieuwe D1 horecalocaties enerzijds en te vroege sluitingstijden van de daghoreca D2 anderzijds, is een nieuwe categorie D3 toegevoegd, waarbij de horecagelegenheid tot 23.00 uur open kan blijven.

Ontwikkelingsrichting horeca in de wijk

Voor hoekpanden, solitaire panden en panden die grenzen aan andere retailpanden die geen woningen zijn, staan we D2 of D3 toe indien dit past bij de leefbaarheid in de omgeving. Bij het behandelen van een omgevingsvergunning wordt scherp gekeken naar verbondenheid van de horecagelegenheid met de wijk en het voorkomen van mogelijke ongewenste effecten op de leefbaarheid.

D1 wordt toegestaan, daar waar dit door (grootschalige) ontwikkeling c.q. transformatie in de wijk mogelijk is. Ook hier wordt scherp gekeken naar de impact op leefbaarheid en verbondenheid met de wijk.

Profiel 11: Bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Ontwikkelingsvisie

Vermenging van functies is ook op bedrijventerreinen een trend. Het Nieuwe Werken, de verdere groei van ZZP-ers, meerdaags zakelijk verblijf op de grotere kantorenlocaties, clustering van functies (zoals meubelboulevard, grootschalige detailhandel) zorgen er allen voor dat werken, consumeren en verblijven in elkaar overvloeien.

Dat vraagt maatwerk voor (ondersteunende) horecafuncties op bedrijventerreinen. We willen meer ruimte bieden voor horeca op werklocaties waar dit kan qua leefbaarheid en veiligheid,zonder dat het karakter van het bedrijventerrein wordt aangetast.

Ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Ontwikkelingsrichting bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Horeca categorie	Profiel
A2. Zaalverhuur	Naast de twee centrumgebieden in ontwikkeling kan horeca A ook toegestaan worden op bedrijventerreinen. Op kantorenlocaties is geen horeca A toegestaan. Er is behoefte aan het toevoegen van een aantal feestzalen in Utrecht in het lage segment (met eigen cateringfaciliteiten en relatief lage huren). Bestaande zalencentra faciliteren we in kleinschalige uitbreidingen. Het gaat hier om zalen kleiner dan 350 m2 (minder dan +- 300 mensen). *Nieuwe zalencentra* Op bedrijventerreinen staat het bedrijventerrein karakter en het goed kunnen functioneren van bedrijven voorop. Een zalencentrum met feestzalen trekt een zelfstandige bezoekersstroom. Hiervan mogen de aanwezig bedrijven geen onevenredige nadelen ervaren. Daarnaast neemt de vraag naar bedrijfsruimte de laatste jaren weer toe, waardoor het belangrijk is voldoende werklocaties te hebben in de stad om bedrijven in hun groei te faciliteren. Tegelijkertijd is er een groeiende vraag naar zalencentra, die qua omvang en ruimtelijke effecten niet in woonwijken gevestigd kunnen worden. Onderzoek laat zien dat er in Utrecht behoefte is naar 5 grote zalen (>350 m2) in de komende 5 jaar. Op het bedrijventerreinen heeft een zalencentrum - mede gelet op de zelfstandige bezoekersstroom - ruimtelijke effecten. Denk hier aan parkeerdruk, meer verkeersbewegingen, geluidsoverlast en effecten op de leefbaarheid. Vanwege deze ruimtelijke effecten willen we nieuwe zalencentra beperkt mogelijk maken op de bedrijventerreinen in Utrecht. Het karakter van het bedrijventerrein moet behouden blijven. Gelet op de omvang, de aard en de ligging is er plaats voor 1 extra zalencentrum op Oudenrijn, Haarrijn, Overvecht en Lage Weide.

	Het zalencentrum moet een minimale omvang hebben van 1.000 m2 bvo waarbij de zalen zelf groter moeten zijn dan 350 m2. Door een minimale omvang voora een zalencentrum te eisen, concentreren we de zalen om zo de leefbaarheid rondom het zalencentrum beter te kunnen controleren en versnippering van functies te voorkomen. Er zal een procedure gevolgd moeten worden, waaruit moet blijken dat het verkeerskundig, milieutechnisch, ruimtelijk, economisch en veiligheidshalve inpasbaar is. Voorwaarden voor het verlenen van ontheffing/afwijkingsbevoegdheid : - Er moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn op eigen terrein. De parkeernorm is conform de Nota Stallen en Parkeren. - Vanaf het terrein waar zaalverhuur wordt toegestaan, moet een directe autoverbinding zijn met de provinciale of Rijksweg. Direct in die zin dat bezoekers geen woonwijken of 30 km wegen doorkruisen. - Zaalverhuur is alleen toegestaan in gebieden met een hindercategorie < 4.2. Dit om beperkingen voor de zittende bedrijven te voorkomen. Op het midden deel van Lage Weide (Havengebied) is dus geen zaalverhuur toegestaan. - Omdat een zalencentrum een ruimtelijk effect heeft op het terrein moet de initiatiefnemer aantonen dat er voor het initiatief geen bezwaren zijn van de ondernemersvereniging en omliggende bedrijven. Ontheffing wordt verleend voor 2 jaar en verlengd met een vergunning voor onbeperkte tijd, mits er zich geen handhavingszaken hebben voorgedaan en bij Vergunning Toezicht en Handhaving (VTH) geen (gegronde) meldingen zijn gedaan van overlast,. Bij de aanvraag is ook een veiligheidsplan vereist.
B. Cafés	Publieke cafés passen bij moderne bedrijventerreinen, vooral als ze de werkenden op het terrein zelf bedienen. In de exploitatievergunning zullen we wat betreft openingstijden daarom ook aansluiten bij het werkritme van de bedrijvigheid op het terrein.
C. Fastfood	De fastfoodsector groeit en zal blijven groeien. Juist op bedrijventerreinen is hier behoefte aan. In de exploitatievergunning zullen we wat betreft openingstijden daarom ook aansluiten bij het werkritme van de bedrijvigheid op het terrein.
D1. Restaurants	Goed lunchen en dineren is een vestigingsvoorwaarde voor werkgevers in de stad. In de exploitatievergunning zullen we wat betreft openingstijden daarom ook aansluiten bij het werkritme van de bedrijvigheid op het terrein.
D2, D3 Lichte horeca	Net als fastfood is Lichte Horeca (Plus) een belangrijke groeisector in de horeca, zeker ook op werklocaties.

Profiel 12: Bijzondere horeca op bijzondere locaties

Ontwikkelingsvisie

Sommige horeca laat zich niet in de horecaprofielen vangen. Vaak zijn dat net de concepten of initiatieven die vernieuwend zijn en op bijzondere locaties vestigingsruimte zoeken. Dergelijke concepten versterken het aanbod van aantrekkelijke horeca en de voorzieningenstructuur van de stad. Dit soort spraakmakende horeca laat zich beperkt sturen in ruimtelijk-economische plannen. De ervaring leert dat de gemeente van te voren niet goed kan bedenken in welke locaties ondernemers geïnteresseerd zijn voor het starten van een bijzonder concept.

Dit soort horecaconcepten op bijzondere locaties kan, zeker als ze bijzonder, innovatief of vernieuwend zijn, een drager zijn voor gebieds- of buurtontwikkeling.

Ontwikkelingsrichting bijzondere horeca op bijzondere locaties

Aan spraakmakende horeca werken we mee, als naast de reguliere toetsingscriteria, tenminste de volgende criteria van toepassing zijn:

- Bijzondere locatie, meer dan enkel een monumentaal pand: bijv. watertorens, bij forten, bij sluizen, bij de Hollandse Waterlinie, bijzondere of unieke (historische of architectonische) panden; bij historische vindplaatsen en buitenplaatsen, geschikte parklocaties.
- Bijzondere, vernieuwende horecaconcepten, niet gelieerd aan ketens, maar bijvoorbeeld wel aan innovatieve combinaties met andere functies. Eigenlijk niet in traditionele horecacategorieën te vatten en passend in de directe omgeving.

Dit profiel geldt voor alle horecacategorieën, juist ook omdat vernieuwende concepten (soms) moeilijk in categorieën te vatten zijn.

Profiel 13: Stationslocaties

Ontwikkelingsvisie

Het openbaar vervoergebruik in Utrecht is de afgelopen jaren flink gegroeid. De stationslocaties vormen belangrijke knooppunten in de openbaar vervoerverbindingen, vooral voor het forensenverkeer. Reizigers kunnen tijdens het wachten gebruik maken van een aantal voorzieningen op de stations. Horeca maakt daar deel van uit. Een kopje koffie en een snelle hap zijn van 's morgens vroeg tot in de late avonduren te verkrijgen. Sommige stations vervullen tevens een (beperkte) centrumfunctie voor de directe omgeving (woonwijk of werklocatie), met een beperkt aanbod aan cafés en restaurants.

Ontwikkelingsrichting stationslocaties

- Op alle stations: horeca C (fastfood), horeca D2 (Lichte Horeca) en D3 (Lichte Horeca Plus)
- Op stations met een centrumfunctie voor de directe omgeving: horeca B (cafés) en horeca D1 (restaurants)

Profiel 14: Creatieve Hotspots

Ontwikkelingsvisie

Utrecht kent de grootste ‘creatieve klasse’ van Nederland. Die creativiteit betekent onder meer dat er creatief gebruik gemaakt wordt van (tijdelijk) leegstaande panden, ‘rafelranden’ van de stad en te ontwikkelen locaties. Op sommige plekken is de vestiging van de creatieve sector voorzien en kan een tijdelijke, creatieve invulling bijdragen aan het gewenste profiel en de gewenste dynamiek in het gebied. Vaak maakt horeca daar onderdeel vanuit (zie bijvoorbeeld Vechtclub XL in de Merwedekanaalzone en KanTien in Oog en Al). Maar ook op plekken waar woningbouw of andersoortige bedrijvigheid een plek moet krijgen, kan tijdelijke invulling met een horecaconcept een gunstige uitstraling, betere sociale controle en een stimulans voor de creativiteit met zich meebrengen.

Ontwikkelingsrichting creatieve hotspots

Concepten die investeren in (contacten met) de wijk en een culturele en maatschappelijke functie met zich mee brengen, verlenen we in principe een tijdelijke ontheffing (maximaal vijf jaar) voor een bijbehorende horecafunctie op plekken waar op langere termijn creatieve hotspots voorzien zijn. Daarbij wordt gekeken naar vernieuwende concepten, een creatieve mix en een combinatie van functies. Dit in afwachting van de totale ontwikkeling.

7. Uitvoering

Het organisatieonderdeel Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) is naast de vergunningverlening ook verantwoordelijk voor de controle van de horeca-inrichtingen. De basis hiervoor wordt gevonden in de onderstaande wettelijke regelingen:

Drank- en horecawet	- o.a.inrichtingseisen, doorschenken en schenken aan jongeren.
Activiteitenbesluit milieubeheer	- o.a. geluid en geur.
Brandveilig gebruik	- o.a. toegankelijkheid vluchtwegen en gebruik brandbaar materiaal.
Exploitatievergunning	- o.a. aanwezigheid leidinggevende
Bestemmingsplan	- passen de horeca-activiteiten nog in de toegestane horecacategorie

Een goede organisatie van het toezicht en handhaving is van groot belang voor de acceptatie van het horecabeleid. Het toestaan van meer horeca in de stad in aantallen of meer mogelijkheid vergroot enerzijds de levendigheid in de stad maar kan aan de andere kant ook meer hinder voor de directe (woon)omgeving veroorzaken.

Overlast directe (woon)omgeving door exploitanten

Het is een misverstand om te veronderstellen dat toezicht en handhaving een wondermiddel is waarmee alle klachten en meldingen kunnen worden voorkomen. Vestiging van nieuwe horecabedrijven of wijziging van het gebruik van bestaande bedrijven zorgt vaker voor toename van het aantal klachten - en meldingen. Horecabedrijven zijn namelijk naar hun aard en inrichting gevoelig voor het veroorzaken van (over)last. Een goede exploitant (en daar zijn er gelukkig genoeg van) zorgt voor een prima verstandhouding met de directe omgeving en beheert zijn of haar bedrijf zonder noemenswaardige last voor de omgeving.

Verreweg het meeste klachten hebben betrekking op geluid (open ramen of deuren), het terras, de airco of de buitengelegen rookruimte. Een kleiner deel van de klachten gaat over geur. Op alle klachten en meldingen die bij VTH bekend zijn, wordt gereageerd.
Op dit moment worden bemoedigende resultaten geboekt door samen met klagers en de exploitant afspraken te maken over het direct melden van overlastsituaties (bijv. via een app groep of directe mobiele bereikbaarheid van de exploitant).

De handhavingsactiviteiten worden continu gemonitord. Hiervan wordt jaarlijks verslag uitgebracht richting de gemeenteraad. Daarnaast wordt er jaarlijks een programma opgesteld waarin de actieve handhaving bestuurlijk wordt vastgesteld.

Meer behoefte aan toezicht en handhaving

De voorgestelde wijzigingen in het beleid zullen een extra beroep doen op de capaciteit van toezicht en handhaving. Die vraag zal nog verder toenemen door realisatie van het groot aantal al geplande vierkante meters horeca in Leidsche Rijn Centrum en het Stationsgebied. Periodiek wordt beoordeeld

of de capaciteit nog voldoende is om het huidige niveau van toezicht te kunnen handhaven. De extra capaciteitsvraag wordt dan meegenomen bij het handhavingsprogramma. De hiervoor benodigde extra middelen worden gezocht in de financiële ruimte die beschikbaar wordt gesteld om de groei van de stad te kunnen accommoderen.

In overleg met de belangenvereniging Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Utrecht wordt bewerkstelligd dat de exploitanten zelf zoveel mogelijk maatregelen nemen om (over)last voor de omgeving te voorkomen.

Rol politie bij (uitgaans)overlast en -geweld

Naast het toezicht op de inrichtingen zelf (inclusief terras) is er ook nog overlast (o.a. vandalisme, wildplassen, vechten etc.) van het uitgaanspubliek, dat niet aan een inrichting is toe te wijzen. De politie is verantwoordelijk voor het toezicht en zo nodig het handhaven van de orde op straat.
Het uitgaansleven vindt vooral plaats in de binnenstad van Utrecht. In het convenant Veilig Uitgaan zijn samenwerkingsafspraken tussen politie, Koninklijke Horeca Nederland afdeling Utrecht en de gemeente vastgelegd om uitgaansgeweld en -overlast tegen te gaan. Een belangrijke succesfactor is de inzet van het UIT-team van de politie tijdens de uitgaansnachten. De al geplande vergroting van het uitgaansgebied door het toestaan van zware horeca aan de achterzijde van het Centraal Station en de beperkte verruiming van mengvormen tussen middelzware en zware horeca in de binnenstad en de poortgebieden, geeft aanleiding tot aanpassing van de afspraken met het UIT-team.

Horecaverordening gemeente Utrecht 2018 (raadsbesluit van [DATUM] 2018)

De raad der gemeente Utrecht, gelet op het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van [DATUM]

Gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 4 van de Drank- en Horecawet

Besluit vast te stellen de volgende

Horecaverordening gemeente Utrecht 2018

Hoofdstuk 1 Algemene Bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

a.	horecabedrijf:	- de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of anders dan om niet of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, logies wordt verstrekt, of dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Onder horecabedrijf wordt in ieder geval verstaan, een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis. - een bij dit bedrijf behorend terras en andere aanhorigheden.
b.	terras:	- het buiten de besloten ruimte van het horecabedrijf liggende deel, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden verstrekt. - Een gevelbankje bij een (horeca)bedrijf/winkel wordt niet gezien als terras.
c.	houder:	- de natuurlijke persoon of de rechtspersoon voor wiens rekening en risico het horecabedrijf wordt geëxploiteerd.
d.	leidinggevende(n):	- a. rechtspersoon voor wiens rekening en risico het horecabedrijf wordt geëxploiteerd. - b. de natuurlijke persoon, die algemene of onmiddellijke leiding geeft aan een horecabedrijf.
e.	bezoeker:	een ieder die zich in een horecabedrijf bevindt, met uitzondering van: - leidinggevenden als bedoeld in het sub d; - personen wier aanwezigheid in het horecabedrijf wegens dringende redenen noodzakelijk is.
f.	paracommerciële instelling:	een rechtspersoon niet zijnde een naamloze vennootschap of besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, die zich naast activiteiten van recreatieve, sportieve, sociaal-culturele, educatieve, levensbeschouwelijke of godsdienstige aard richt op de exploitatie in eigen beheer van een horecabedrijf.

Hoofdstuk 2 Bepalingen voor horecabedrijven

Paragraaf 1 De exploitatievergunning

Artikel 2 Vergunningplicht

1. Het is verboden een horecabedrijf te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester (exploitatievergunning).
2. Het is verboden de aard van het horecabedrijf te wijzigen zonder een daartoe strekkende vergunning.
3. De burgemeester kan bepalen dat het gestelde in het eerste lid niet geldt voor één of meer in dat besluit aangeduide soorten horecabedrijven in de gehele gemeente dan wel in één of meer daarin aangewezen delen van de gemeente.
4. De exploitatie van een horecabedrijf waarop een besluit als bedoeld in het derde lid van toepassing is, dient zodanig te geschieden dat daardoor de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf of de openbare orde, veiligheid, gezondheid of zedelijkheid niet op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed.
5. Horecabedrijven waarvoor op grond van het derde lid het gestelde in het eerste lid niet geldt, blijven, voor zover van toepassing, aan de bepalingen van de Horecaverordening gebonden.

Artikel 3 Voorschriften en beperkingen

1. De burgemeester kan in het belang van de openbare orde, veiligheid, gezondheid, zedelijkheid of de woon- en leefsituatie, voorschriften en beperkingen opleggen in een zelfstandig besluit of verbinden aan een exploitatievergunning.
2. Voor zover een exploitatievergunning ook betrekking heeft op één of meer bij het horecabedrijf behorende terrassen op de openbare weg, kan de burgemeester daaraan tevens voorschriften en beperkingen verbinden met het oog op het doelmatig gebruik van de openbare ruimte, het uiterlijk aanzien van de gemeente, de veiligheid, en het onderhoud van de openbare weg en de zich daarop, daarin, daaronder of daarboven bevindende voorzieningen.
3. De burgemeester kan de aan een exploitatievergunning verbonden voorschriften en beperkingen wijzigen, dan wel nieuwe voorschriften en beperkingen aan een exploitatievergunning verbinden.
4. Het is verboden te handelen in strijd met enig in een zelfstandig besluit opgelegde of aan de exploitatievergunning verbonden voorschrift of beperking.

Artikel 4 Tenaamstelling

1. De exploitatievergunning wordt uitsluitend verleend aan en op naam gezet van de houder.
2. De exploitatievergunning is niet overdraagbaar.
3. In geval van beëindiging of overdracht van het horecabedrijf, is de houder verplicht dit direct schriftelijk aan de burgemeester mee te delen.
4. Het adres, de aard, locatie en omvang van het horecabedrijf worden op de exploitatievergunning vermeld.
5. De namen van de leidinggevenden zijn vermeld in het aanhangsel bij de exploitatievergunning.

Artikel 5 Vervallen exploitatievergunning

De exploitatievergunning vervalt wanneer:

a. de exploitatie van het horecabedrijf feitelijk is beëindigd of gedeeltelijk is overgedragen;

b. zes maanden zijn verlopen na het onherroepelijk worden van de exploitatievergunning, zonder dat van deze exploitatievergunning gebruik is gemaakt;
c. gedurende één jaar anders dan wegens overmacht geen gebruik is gemaakt van de exploitatievergunning.

Artikel 6 Aanvraag

1. De aanvraag om een exploitatievergunning geschiedt door middel van een door de burgemeester vastgesteld formulier.
2. In de aanvraag wordt in ieder geval vermeld:
   a. het adres van het horecabedrijf;
   b. de aard van het horecabedrijf;
   c. de houder van het horecabedrijf;
   d. de persoonsgegevens van de leidinggevenden.
3. Bij de aanvraag dienen de volgende gegevens te worden overgelegd:
   a. een burgerservicenummer van iedere leidinggevende;
   b. een nauwkeurige beschrijving en plattegrond met duidelijke maatvoering van de indeling van het horecabedrijf. Als het ook om een terras gaat: een nauwkeurige beschrijving en plattegrond met duidelijke maatvoering van de ligging en omvang van dat terras.
4. Indien de burgemeester het voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht kan hij om aanvullende documenten en gegevens verzoeken.
5. De aanvraag wordt niet in behandeling genomen indien de aanvrager niet heeft voldaan aan het bepaalde in de geldende Legesverordening.
6. Het bepaalde in het derde lid geldt niet ten aanzien van horecabedrijven waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Drank- en Horecawet.

Artikel 7 Eisen

1. Voor het verkrijgen van een exploitatievergunning moeten leidinggevenden aan de volgende eisen voldoen:
   a. zij mogen niet onder curatele staan dan wel uit de ouderlijke macht of voogdij ontzet zijn;
   b. zij mogen niet in enig opzicht van slecht levensgedrag zijn;
   c. zij moeten de leeftijd van achttien jaar hebben bereikt, dan wel de leeftijd van 21 jaar wanneer zij alcoholhoudende dranken wensen te schenken.
2. De exploitant of leidinggevende is binnen de laatste vijf jaar geen exploitant of leidinggevende geweest van een horecabedrijf die voor ten minste één maand door het bevoegde bestuursorgaan is gesloten of waarvan de vergunning bedoeld in artikel 2 is ingetrokken, tenzij aannemelijk is dat de betreffende persoon ter zake geen verwijt treft.

Artikel 8 Beslistermijn

1. De burgemeester beslist op de aanvraag om vergunning binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. De burgemeester kan zijn beslissing voor ten hoogste acht weken verdagen.

3. Indien voor het horecabedrijf tevens een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet is vereist, houdt de burgemeester, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, zijn beslissing aan totdat op de aanvraag om vergunning als bedoeld in de Drank- en Horecawet is beslist.
4. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing.

Artikel 9 Weigeringsgronden

1. De burgemeester weigert de exploitatievergunning:
   a. indien de exploitatie of vestiging van een horecabedrijf in strijd is met een geldend bestemmingsplan, een ter inzage gelegd bestemmingsplan, een voorbereidingsbesluit, een beheersverordening, een exploitatieplan of daarmee gelijk te stellen regelingen.
   b. Indien niet is voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 7.
   c. Indien voor het horecabedrijf een vergunning op grond van de Drank - en Horecawet is vereist en deze is geweigerd.
   d. Indien naar zijn oordeel de openbare orde, veiligheid of de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed door de aanwezigheid van het horecabedrijf.
   e. Indien redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de feitelijke toestand niet met het in de aanvraag vermelde in overeenstemming zal zijn.

2. Bij toepassing van het bepaalde onder het eerste lid, sub d, houdt de burgemeester rekening met het karakter van de straat en van de wijk waarin het horecabedrijf is gelegen of zal komen te liggen, de aard van het horecabedrijf, de spanning waaraan het woonmilieu ter plaatse al blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie van het horecabedrijf en de wijze van bedrijfsvoering van de houder in deze of in andere horecabedrijven;
3. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid weigert de burgemeester de exploitatievergunning voor een bij het horecabedrijf behorend terras dat op de openbare weg is gelegen, indien dat terras niet voldoet aan het bepaalde in het bij deze verordening behorende Terrassenreglement.
4. Voor horecabedrijven waarvan de exploitatievergunning op grond van artikel 10, eerste lid, onder e of f is ingetrokken, kan worden bepaald dat een exploitatievergunning voor dat horecabedrijf gedurende een bij die intrekking vastgestelde termijn van ten hoogste vijf jaar wordt geweigerd.

Artikel 10 Intrekkingsgronden

1. De burgemeester trekt de exploitatievergunning in, indien:
   a. ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt, waardoor op de aanvraag een andere beslissing zou zijn genomen, als bij de beoordeling daarvan de juiste omstandigheden volledig bekend waren geweest.
   b. Niet langer wordt voldaan aan de in artikel 7 gestelde eisen.
   c. Voor het horecabedrijf een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet is vereist en deze is ingetrokken.
   d. Er een persoon leidinggevende is geworden en deze niet op grond van artikel 12a is gemeld.
   e. Zich in of vanuit het betrokken horecabedrijf feiten hebben voorgedaan die de vrees wettigen dat het van kracht blijven van de exploitatievergunning gevaar oplevert voor de openbare orde, veiligheid of zedelijkheid.

f. De openbare orde, veiligheid of de woon - en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf op ontoelaatbare wijze wordt verstoord door de aanwezigheid van dat bedrijf.
g. Het horecabedrijf is gewijzigd zonder daartoe strekkende vergunning als bedoeld in artikel 2, tweede lid.

2. De burgemeester kan een exploitatievergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:
   a. gehandeld wordt in strijd met enig bij of krachtens deze verordening of de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur gegeven voorschrift of beperking.
   b. Gehandeld wordt in strijd met het bepaalde bij of krachtens deze verordening.
   c. Na het verlenen van de exploitatievergunning zich een zodanige verandering van de omstandigheden of inzichten voordoet waardoor de bescherming van de belangen in de Horecaverordening en/of het Terrassenreglement noodzaakt tot intrekking van de exploitatievergunning.
   d. De houder daarom verzoekt.
   e. Een vergunninghouder in een periode van twee jaar tenminste driemaal op grond van artikel 12a om bijschrijving van een persoon op het aanhangsel bij de vergunning heeft verzocht en de burgemeester die wijziging van het aanhangsel ten minste driemaal heeft geweigerd op grond van artikel 12a, zesde lid.

Paragraaf 2 Overige bepalingen voor horecabedrijven

Artikel 11 Openings- en sluitingstijden

1. Een horecabedrijf mag, met uitzondering van een bijbehorend terras, dagelijks voor bezoekers geopend zijn van 00.00 uur tot 24.00 uur.
2. Een bij het horecabedrijf behorend terras mag dagelijks voor het publiek geopend zijn van 09.00 uur tot uiterlijk 01.00 uur.
3. De burgemeester kan ruimere openingstijden vaststellen voor een bij één of meer soorten horecabedrijven behorend terras in een door hem aan te wijzen gebied en gedurende een bepaalde periode.
4. Het is verboden een horecabedrijf, dat uitsluitend of in hoofdzaak in gebruik is bij een sport- of jeugdorganisatie of -instelling voor bezoekers geopend te houden van 01.00 uur tot 07.00 uur in alle nachten van de week.
5. De burgemeester kan in het belang van de openbare orde, veiligheid, gezondheid of zedelijkheid of ter bescherming van de woon- en leefsituatie of als er naar zijn oordeel sprake is van bijzondere omstandigheden, voor één of meer horecabedrijven of voor horecabedrijven in een bepaald gebied de openingstijden, als bedoeld in het eerste en tweede lid, al dan niet tijdelijk beperken.
6. De bepalingen van dit artikel gelden slechts voor een horecabedrijf voor zover daarvoor bij of krachtens de Winkeltijdenwet geen andere openingstijden zijn bepaald.

Artikel 12 Aanwezigheid leidinggevende

1. Het is verboden een horecabedrijf voor bezoekers geopend te hebben indien niet in het horecabedrijf aanwezig is:

a. een leidinggevende die vermeld staat op het aanhangsel bij de vergunning, bedoeld in artikel 4, vijfde lid, of,
b. een persoon wiens bijschrijving op grond van artikel 12a, eerste lid, is gemeld, mits de ontvangst van die melding is bevestigd, zolang nog niet op die melding is beslist.

2. In afwijking van het eerste lid is het een paracommerciële instelling verboden een horecalokaliteit, gedurende de tijd dat daar alcoholhoudende drank wordt verstrekt, geopend te houden, indien in de inrichting niet aanwezig is:
   a. een leidinggevende die vermeld staat op het aanhangsel bij de vergunning, bedoeld in artikel 4, vijfde lid, of
   b. een persoon wiens bijschrijving op grond van artikel 12a, eerste lid, is gemeld, mits de ontvangst van die melding is bevestigd, zolang nog niet op die melding is beslist, of
   c. een barvrijwilliger die een voorlichtingsinstructie als bedoeld in artikel 9, tweede lid, van de Drank- en Horecawet heeft gekregen.

Artikel 12a Melden leidinggevenden

1. De vergunninghouder meldt aan de burgemeester welke persoon hij verzoekt als leidinggevende bij of af te schrijven.
2. De melding op grond van het eerste lid geldt als aanvraag tot wijziging van het aanhangsel.
3. De aanvraag tot wijziging moet geschieden door middel van een door de burgemeester vastgesteld formulier of elektronische informatiedrager en moet van de benodigde bijlagen zijn voorzien.
4. De burgemeester bevestigt schriftelijk of elektronisch onverwijld de ontvangst van de aanvraag.
5. Direct na bevestiging van ontvangst van de melding mag de leidinggevende als zodanig werkzaam zijn.
6. De burgemeester weigert de wijziging van het aanhangsel indien niet voldaan wordt aan het gestelde in artikel 7.
7. De burgemeester verwijdert de leidinggevende uit het aanhangsel indien:
   a. de leidinggevende hier zelf om verzoekt;
   b. de vergunninghouder hier om verzoekt;
   c. de vergunninghouder ter verkrijging van het gewijzigde aanhangsel onjuiste dan wel onvolledige gegevens heeft verstrekt;
   d. niet langer wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7.
8. De vergunninghouder ontvangt een gewijzigd aanhangsel.
9. In het aanhangsel worden de persoonsgegevens van de leidinggevenden opgenomen.

Artikel 13 Handel

1. Het is verboden toe te laten dat een handelaar of een voor hem handelend persoon in het horecabedrijf enig voorwerp verwerft, verkoopt of op enige andere wijze overdraagt.
2. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voor openbare verkopingen en veilingen.

Artikel 14 Zichtbaarheid

De houder is, indien hij daartoe door de burgemeester is aangeschreven, verplicht ervoor zorg te dragen dat steeds wanneer bezoekers in het horecabedrijf aanwezig zijn, van buiten af kan worden waargenomen, hetgeen daarbinnen voorvalt.

Artikel 15 Aanwezigheid in een gesloten horecabedrijf

1. Het is bezoekers verboden in een horecabedrijf aanwezig te zijn gedurende de tijd dat dit bedrijf bij of krachtens deze verordening gesloten dient te zijn.
2. Het is verboden een horecabedrijf geopend te hebben, daarin bezoekers te ontvangen, toe te laten of aanwezig te hebben, gedurende de tijd dat dit bedrijf bij of krachtens deze verordening gesloten dient te zijn.

Artikel 16 Ordeverstoring

Het is verboden in een horecabedrijf de orde te verstoren.

Hoofdstuk 3 Aanvullende bepalingen voor paracommerciële inrichtingen

Artikel 17 Indeling paracommerciële instellingen

Paracommerciële instellingen worden onderverdeeld naar aard, te weten:

a. paracommerciële instellingen die zich richten op activiteiten van levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.
b. Paracommerciële instellingen die zich richten op activiteiten van sociaal - educatieve aard.
c. Paracommerciële instellingen die zich richten op activiteiten van sociaal - culturele aard, onder te verdelen in:
   1° instellingen die zich richten op een specifieke buurt, wijk, of stadsdeel (buurt- en wijkhuizen);
   2° overige instellingen van sociaal-culturele aard.
d. Paracommerciële instellingen die zich richten op activiteiten van sportieve of recreatieve aard.

Artikel 18 Schenktijden voor paracommerciële instellingen

1. Voor paracommerciële instellingen als bedoeld in artikel 17 sub a, b en c2°gelden geen schenktijden.
2. Het is paracommerciële instellingen, als bedoeld in artikel 17 sub c1° en d, verboden alcoholhoudende drank te verstrekken tussen 01.00 uur en 07.00 uur op alle dagen van de week.

Artikel 19 Alcoholverstrekking tijdens bijeenkomsten van persoonlijke aard

Het is alle paracommerciële instellingen verboden alcoholhoudende drank te verstrekken tijdens bijeenkomsten van persoonlijke aard, zoals bruiloften en partijen.

Artikel 20 Alcoholverstrekking tijdens bijeenkomsten van derden

Het is alle paracommerciële instellingen verboden alcoholhoudende drank te verstrekken tijdens bijeenkomsten die gericht zijn op personen welke niet of niet rechtstreeks bij de activiteiten van de desbetreffende instelling betrokken zijn.

Artikel 21 Ontheffingsbevoegdheid burgemeester

1. De burgemeester kan met het oog op bijzondere gelegenheden van zeer tijdelijke aard voor een aaneengesloten periode van ten hoogste twaalf dagen, op aanvraag ontheffing verlenen van de verboden, zoals benoemd in de artikelen 18, 19 en 20.
2. De paracommerciële instelling dient de ontheffing, als bedoeld in het eerste lid, zes weken van tevoren aan te vragen.
3. De burgemeester kan aan deze ontheffing voorschriften of beperkingen verbinden.
4. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing op de aanvraag om ontheffingen als bedoeld in dit artikel.

Hoofdstuk 4 Sanctie- en strafbepalingen

Artikel 22 Sluiting

1. De burgemeester kan een horecabedrijf sluiten, indien:
   a. dat bedrijf wordt geëxploiteerd zonder geldige exploitatievergunning;
   b. dat bedrijf wordt geëxploiteerd in strijd met de aan de exploitatievergunning verbonden voorschriften of beperkingen;

2. De burgemeester kan één of meer horecabedrijven in het belang van de openbare orde, veiligheid, gezondheid of zedelijkheid of woon- en leefsituatie, of als er naar zijn oordeel sprake is van bijzondere omstandigheden, al dan niet voor een bepaalde duur, sluiten.
3. De sluiting wordt geacht in het openbaar bekend te zijn gemaakt zodra een besluit tot sluiting op, in of nabij de toegang of toegangen van het horecabedrijf is aangebracht.
4. Een sluiting kan op aanvraag van belanghebbenden door de burgemeester worden opgeheven, wanneer later bekend geworden feiten en omstandigheden hiertoe aanleiding geven en naar zijn oordeel voldoende garanties aanwezig zijn, dat geen herhaling van de gronden die tot de sluiting hebben geleid, plaatsvinden.
5. Het in het tweede lid bepaalde geldt niet voor zover in het onderwerp van de regeling van het tweede lid wordt voorzien door artikel 13b van de Opiumwet.

Artikel 23 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde bij of krachtens deze verordening wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de tweede categorie als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 24 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast de bij besluit van de burgemeester aangewezen ambtenaren.

Artikel 25 Bevoegd bestuursorgaan

Indien een horecabedrijf als bedoeld in deze verordening geen op de voor het publiek openstaande gebouwen en daarbij behorende erven is in de zin van artikel 174 Gemeentewet treedt niet de burgemeester, maar het college van burgemeester en wethouders op als bevoegd orgaan.

Artikel 26 Overgangsrecht

Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening een aanvraag om vergunning op grond van de verordening als bedoeld in artikel 27, tweede lid, is ingediend en voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening nog niet op de aanvraag is beslist, worden daarop de bepalingen van de onderhavige verordening toegepast.

Artikel 27 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking.
2. Per die datum wordt de Horecaverordening Utrecht 2015 (Gemeenteblad van Utrecht 2015, nr.5) ingetrokken.

Artikel 28 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Horecaverordening gemeente Utrecht 2018'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad, gehouden op [DATUM].

De griffier,	De burgemeester,
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Sub a

Het gaat hier om een vrij ruime omschrijving van het begrip horecabedrijf. Als horecabedrijf worden ook aangemerkt een bar, automatiek, ijssalon, bistro, crêperie, croissanterie, zalenexploitatie, ontmoetingscentrum, sociëteit etc. Ook afhaalzaken vallen onder het begrip.
Niet is beoogd om inrichtingen voor straathandel als bedoeld in Afdeling 5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening en de Marktverordening gemeente Utrecht 2017 onder dit begrip te brengen.

Sub b

Een gevelbankje bij een (horeca)bedrijf/winkel wordt niet gezien als een terras als bedoeld in de Horecaverordening gemeente Utrecht 2018 (hierna: de Horecaverordening) vanwege de kleine toegestane omvang, zoals bepaald in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, het feit dat niet bediend mag worden, geen alcoholhoudende drank mag worden geschonken in het bijbehorende (horeca)bedrijf/de winkel en het feit dat het gevelbankje alleen gebruikt mag worden tijdens winkeltijden, waarna het bankje verwijderd moet worden of onklaar moet worden gemaakt. Om die reden geldt geen exploitatievergunningplicht voor een gevelbankje.

Coffeeshops

Coffeeshops worden gereguleerd door middel van het Utrechtse softdrugsbeleid. Op grond van het geldende softdrugsbeleid worden coffeeshops alleen gedoogd, indien zij aan een aantal criteria voldoen. Zo mag een coffeeshop zich alleen vestigen in een alcoholvrij horecabedrijf. Voor de exploitatie van een alcoholvrij horecabedrijf is een exploitatievergunning vereist op grond van de Horecaverordening. Om die reden vallen coffeeshops in verband met de verstrekking van alcoholvrije drank onder de werking van de Horecaverordening. Let wel, de vergunningplicht heeft geen betrekking op de verkoop van softdrugs.

Afbakening horecabedrijf

De bepalingen uit deze verordening hebben betrekking op de ruimten die tot het horecabedrijf gerekend kunnen worden. Tot het horecabedrijf worden gerekend, de ruimten waar de eigenlijke horeca-activiteiten of werkzaamheden worden uitgeoefend. Zo behoort boven het bedrijf gelegen woonruimte in principe niet tot het horecabedrijf. Een terras behoort op grond van de begripsomschrijving altijd tot het horecabedrijf.

Sub c

De exploitatievergunning wordt verleend aan de houder. Dit is veelal de ondernemer. Hieruit vloeit voort dat de houder altijd moet ingeschreven zijn in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Dit geldt ook voor stichtingen en verenigingen. Een onbeperkt gevolmachtigde kan ook als houder worden aangemerkt. Een beperkt gevolmachtigde wordt niet als houder beschouwd. Het kan voorkomen dat meerdere personen als houder aangemerkt moeten worden. Dit kan zich voordoen bij een vennootschap onder firma (VOF). Voor alle duidelijkheid wordt er op gewezen dat een VOF geen rechtspersoon is. De houder is in beginsel altijd verantwoordelijk voor de gang van zaken in en om het horecabedrijf.

Sub d
De omschrijving van het begrip “leidinggevende” sluit zoveel mogelijk aan bij die van het begrip “leidinggevende” in artikel 1 van de Drank- en Horecawet. Het algemene begrip leidinggevende omvat de ondernemer, de beheerder en de bedrijfsleider. De ondernemer is beschreven onder a, de bedrijfsleider en beheerder onder b. Met het aanmerken van de ondernemer als leidinggevende staat buiten twijfel dat deze verantwoordelijk is voor de gang van zaken. Voor alle leidinggevenden gelden de eisen van artikel 7. Bij een besloten vennootschap (BV) zullen alle bestuurders aan de eisen moeten voldoen, aangezien bij hen de algemene leiding van de onderneming berust. In geval de BV onderdeel is van een holdingstructuur gelden de gestelde eisen op het niveau van de werkmaatschappij, dus niet voor de bestuurders van de “holding”. Bij een VOF gelden de eisen voor alle vennoten.

Sub e
Naast de leidinggevenden van het horecabedrijf zijn er categorieën van personen die worden uitgezonderd van het begrip bezoekers. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het wonen door sluitingstijden of bijvoorbeeld een opgelegde sluiting wordt ingeperkt. Voor het geval de houder boven het bedrijf woont of via het bedrijf de toegang tot de woning verkregen dient te worden, moet dit mogelijk blijven voor hem en zijn gezinsleden. Uiteraard geldt dit ook voor andere bewoners en in de inrichting werkzame personeelsleden, personen die onderhoud of herstelwerkzaamheden moeten verrichten, politiepersoneel, toezichthouders en andere ambtenaren in functie, artsen etc.

Sub f
Bij het begrip paracommerciële instelling is aansluiting gezocht bij de begripsbepaling uit de Drank- en Horecawet. Uit de begripsbepaling vloeit voort dat het een paracommerciële instelling een vereniging of stichting betreft met een kantine, clubhuis of sociëteit, waar alcoholhoudende drank wordt geschonken. In de praktijk gaat het vooral om sportverenigingen, club- en buurthuizen, sociaal-culturele instellingen, kerkgenootschappen en studentenverenigingen.
De opsomming in de Drank- en Horecawet en de Horecaverordening is limitatief. Dit betekent dat verenigingen en stichtingen die niet vallen onder de begripsbepaling niet worden aangemerkt als paracommerciële instelling. Ook komt het soms voor dat een commerciële uitbater de kantine van de vereniging exploiteert, waarvoor een 'gewone' commerciële exploitatievergunning is verleend. In dat geval is er geen sprake van een paracommerciële instelling en zijn de beperkende regels voor paracommerciële instellingen niet van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bepalingen voor horecabedrijven

Paragraaf 1 De exploitatievergunning

Artikel 2 Vergunningplicht
Lid 1
Het eerste lid introduceert de vergunningplicht. In het algemene deel van de toelichting is al aangegeven wat de achtergrond van de exploitatievergunning is. De vergunningplicht is in het leven geroepen in het belang van openbare orde, veiligheid, gezondheid of zedelijkheid en de woon- en leefsituatie en maakt een preventieve toetsing ter bescherming van deze belangen mogelijk.

Lid 2
Bij de wijziging van de aard van het horecabedrijf is opnieuw een toetsing aan de Horecaverordening noodzakelijk. Bij een wijziging kan bijvoorbeeld het horecabedrijf niet meer in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Daarnaast is in het kader van de bescherming van de belangen met het oog waarop de vergunningplicht in het leven is geroepen een nieuwe preventieve toetsing noodzakelijk. Indien een houder de aard van zijn horecabedrijf wenst te wijzigen dient hij hiertoe een nieuwe aanvraag om exploitatievergunning in te dienen. Een nieuwe exploitatievergunning moet zijn aangevraagd en verleend alvorens de aard van het horecabedrijf wordt gewijzigd.

Lid 3
Op grond van dit lid is het mogelijk om de exploitatievergunningplicht niet van toepassing te laten zijn op bepaalde soorten horecabedrijven. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan horecabedrijven die weliswaar onder de omschrijving van het begrip horecabedrijf vallen, maar waarbij de invloed op de (woon)omgeving (zeer) beperkt is. Dat geldt bijvoorbeeld voor vergaderaccommodaties en logiesgedeelte van een hotel.

Lid 4 en 5
Het spreekt voor zich dat niet vergunningplichtige horecabedrijven de belangen met het oog waarop de vergunningplicht in het leven is geroepen niet op ontoelaatbare wijze mogen aantasten. Met het oog op de naleving van de in dit lid opgenomen norm, kan een last onder bestuursdwang worden aangezegd of een last onder dwangsom worden opgelegd.

In het besluit van de burgemeester om bepaalde categorieën horecabedrijven van de vergunningplicht uit te zonderen is de voorwaarde opgenomen dat deze bedrijven zich wel aan de bepalingen uit de Horecaverordening dienen te houden. Gebeurt dit niet, dan kan handhavend worden opgetreden wegens handelen in strijd met het bepaalde in de Horecaverordening. In het handhavingsbesluit kunnen voorschriften en beperkingen worden opgenomen (zoals het opnemen van een sluitingstijd). Op deze manier wordt gewaarborgd dat er geen ontoelaatbare inbreuk wordt gemaakt op de woon-en leefsituatie.

Artikel 3 Voorschriften en beperkingen
In dit artikel is uit oogpunt van duidelijkheid en ter uitsluiting van elke twijfel de bevoegdheid om voorschriften en beperkingen aan een exploitatievergunning te verbinden, uitdrukkelijk vastgelegd. Voorschriften of beperkingen mogen alleen aan de exploitatievergunning verbonden worden of in een zelfstandig besluit opgelegd worden indien deze strekken ter bescherming van de belangen die beoogd worden in de Horecaverordening.

Niet-nakoming van voorschriften of beperkingen die aan een exploitatievergunning verbonden zijn of in een zelfstandig besluit zijn opgelegd, kan een reden zijn voor intrekking van de exploitatievergunning of andere handhaving zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

Lid 2
Indien een vergunningaanvraag vooruitloopt op een voorziene reconstructie van de openbare ruimte of voorziene beperkende maatregelen in het kader van de veiligheid van de doorstroming van bezoekers van de binnenstad kan op basis van dit lid een voorwaarde van tijdelijkheid worden verbonden aan de vergunning. De veiligheid ziet vooral op de verkeers- en brandveiligheid.

Artikel 4 Tenaamstelling

De exploitatievergunning is persoonsgebonden. De term persoonsgebonden kan duiden op de natuurlijke persoon, maar ook op een rechtspersoon. De vergunning wordt immers verleend en op naam gezet van de houder en uit de definitie van artikel 1 onder d volgt dat de houder een natuurlijke persoon of een rechtspersoon kan zijn. Dat de vergunning persoonsgebonden is, is niet zonder reden. De houder speelt een belangrijke rol in de wijze van exploitatie en bedrijfsvoering en dus ook in de wijze waarop deze exploitatie de openbare orde, veiligheid, gezondheid of zedelijkheid of de woon- en leefsituatie beïnvloedt.

Lid 2

De exploitatievergunning is niet overdraagbaar doordat deze persoonsgebonden is.

Artikel 5 Vervallen exploitatievergunning

Sub a

Doordat de exploitatievergunning niet overdraagbaar is wordt voorkomen dat bijvoorbeeld bij overdracht van een horecabedrijf, zonder dat hiervoor een nieuwe exploitatievergunning is verleend, een intrekkingsprocedure moet worden gevolgd. Het feit dat de exploitatie is beëindigd of overgedragen kan onder andere blijken uit informatie van omwonenden, uit gegevens van de Kamer van Koophandel of het feit dat de op de exploitatievergunning vermelde leidinggevende(n) niet (meer) aanwezig is/zijn. De exploitatievergunning wordt geacht te zijn vervallen bij een gedeeltelijke overdracht van het horecabedrijf indien zich een wijziging heeft voorgedaan van één of meer ondernemers/ vennoten van een VOF. Indien een VOF bestaande uit twee natuurlijke personen van samenstelling verandert, zijn de nieuwe personen niet rechthebbende van de verleende vergunning.

Sub b en c

Bij beide onderdelen is aangesloten bij de Drank- en Horecawet. Met deze onderdelen wordt de geldigheid van vergunningen waarvan geen gebruik wordt gemaakt beperkt. Onderdeel b. ziet op vergunningen waarvan na de verlening in het geheel geen gebruik is gemaakt. Onderdeel c. ziet op vergunningen waarvan na verlening wel gebruik is gemaakt, maar dit gebruik op enig moment is gestaakt.

Artikel 6 Aanvraag

Om een aanvraag om vergunning te kunnen beoordelen is het van belang dat de aanvrager de nodige gegevens en bescheiden verschaft. Zie hiertoe ook de artikelen 4:2 tot en met 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Met het oog hierop is in dit artikel bepaald dat de aanvrager gebruik dient te maken van een aanvraagformulier. Indien niet of niet volledig wordt voldaan aan het bepaalde in dit artikel kan de burgemeester, nadat de aanvrager in de gelegenheid is gesteld de gebreken te verhelpen, besluiten de aanvraag buiten behandeling te laten op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Lid 3

Sub a

Het is voldoende om burgerservicenummer op te geven. Aan de hand hiervan kan de identiteit van de leidinggevende(n) worden vastgesteld. Een kopie van een legitimatiebewijs is hiermee overbodig.

Sub b

Bij het aanvragen van een exploitatievergunning voor een horecabedrijf dient een situatietekening van het te exploiteren horecabedrijf en eventueel bij het horecabedrijf aanwezige terras te worden ingediend, waarin alle op het terras te plaatsen voorwerpen (aantallen en soorten tafels en stoelen, parasols en afscheidingen), de voorgestelde wijze van markering en de daarop voorkomende reclame-uitingen moeten worden opgenomen. Bij de totale exploitatieaanvraag worden ook welstandsaspecten afgewogen.

Lid 4

Indien de burgemeester het voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht kan hij verzoeken om aanvullende bescheiden en gegevens. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een arbeidsovereenkomst als het gaat om leidinggevenden, een document waaruit blijkt dat de houder gerechtigd is over de ruimte te beschikken waarin het horecabedrijf is of wordt gevestigd, jaarstukken, accountantsverklaring, verklaring Belastingdienst, verklaring UWV, informatie uit kadaster, afrekeningen van nutsbedrijven, contracten speelautomaten etc. Extra informatie kan gevraagd worden ter verduidelijking maar ook om te achterhalen of de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur ingezet moet worden.

Lid 6

Een uitzondering wordt gemaakt voor alcoholverstrekkende horecabedrijven waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Drank- en Horecawet. Dat komt doordat bij een aanvraag om een Drank- en Horecawet vergunning deze gegevens al worden overgelegd.

Artikel 7 Eisen

Lid 1

In dit lid is een aantal vereisten opgenomen waaraan leidinggevenden dienen te voldoen. Deze eisen zijn opgenomen omdat de persoon van de leidinggevende van belang is voor de wijze van exploitatie van het horecabedrijf. Zo zal een leidinggevende het personeel en de bezoekers moeten kunnen aanspreken op hun gedrag. Hierbij speelt het eigen gedrag van de leidinggevende een grote rol.

Sub b

Een leidinggevende mag niet in enig opzicht van slecht levensgedrag zijn. Gedragingen die in ieder geval worden meegenomen in de beoordeling van het levensgedrag zijn: betrokkenheid bij geweldsdelicten, witwaspraktijken, gebruik en/of handel in drugs, rijden onder invloed, discriminatie, eerdere weigering van een vergunning vanwege levensgedrag en dergelijke. In beginsel zullen gedragingen en veroordelingen die in een periode van vijf jaar voorafgaand aan het besluit hebben plaatsgevonden worden meegenomen in de beoordeling omtrent het levensgedrag. Dit om te voorkomen dat iemand eindeloos wordt achtervolgd door in het verleden gemaakte fouten.
Indien er wel gedraging(en) en/of veroordeling(en) in de vijf jaar voorafgaand aan het besluit hebben plaatsgevonden, die leiden tot een beoordeling van het levensgedrag, kunnen gedragingen en/of veroordelingen langer dan vijf jaar voorafgaand aan het besluit in de beoordeling worden betrokken. De burgemeester weigert de aanvraag voor een exploitatievergunning indien gedraging(en) en/of veroordeling(en) getuigen dat de leidinggevende van slecht levensgedrag is. Met de invulling van de eis ten aanzien van levensgedrag wordt aansluiting gezocht bij de bestaande jurisprudentie (open

normen) en het Besluit eisen zedelijk gedrag Drank- en Horecawet 1999 (hierna: het Besluit eisen zedelijk gedrag), gebaseerd op de Drank- en Horecawet

Sub c
Met de leeftijdseis van 21 jaar om alcoholhoudende dranken te mogen schenken wordt aangesloten bij de Drank- en Horecawet. Indien ondernemers ervoor kiezen om geen alcoholhoudende dranken te schenken kan worden volstaan met een leeftijdseis van achttien jaar. Van personen met deze leeftijd mag voldoende levenservaring, verantwoordelijkheidsgevoel en overwicht worden verwacht om eventuele hinder op de openbare orde en de woon- en leefsituatie, die gepaard kan gaan met de exploitatie van een horecabedrijf, tegen te gaan.

Lid 2
Deze eis geeft duidelijkheid voor exploitanten. De eis volgt ook uit het Besluit eisen zedelijk gedrag en is tevens opgenomen in de eisen 'levensgedrag seksinrichtingen'.

Artikel 8 Beslistermijn
Lid 1
De termijn is gesteld op acht weken. Het hanteren van deze termijn betekent overigens niet dat afhandeling van vergunningaanvragen acht weken in beslag neemt. Veelal zal de afhandeling sneller plaatsvinden als de stukken compleet worden ingediend. De beslistermijn begint te lopen op de dag na die waarop de aanvraag is ontvangen. Deze termijn wordt opgeschort indien de aanvrager wordt verzocht zijn aanvraag aan te vullen, zie artikel 4:5 en 4:15 Algemene wet bestuursrecht.

Lid 3
Opname van deze bepaling is noodzakelijk in verband met de weigeringsmogelijkheid van artikel 9, eerste lid, onder c. In het algemeen zal de termijn van het eerste lid worden gehaald.

Lid 4
Gelet op de aard van de exploitatievergunning en de effecten die een horecabedrijf op de openbare orde, veiligheid of woon- en leefsituatie kunnen hebben, is toepassen van het van rechtswege ontstaan van de exploitatievergunning (de lex silencio positivo) onwenselijk.

Artikel 9 Weigeringsgronden
De mogelijkheid om een exploitatievergunning te weigeren of in te trekken is opgenomen indien voor het horecabedrijf eveneens een Drank- en Horecawetvergunning is vereist en deze is ingetrokken of geweigerd. Voor veel horecabedrijven zijn beide vergunningen vereist en kan het horecabedrijf niet geëxploiteerd worden indien één van beide ontbreekt, geweigerd of ingetrokken is. Daarnaast is de mogelijkheid gecreëerd om bij intrekking van de vergunning te bepalen dat een nieuwe vergunning gedurende maximaal vijf jaar niet zal worden verleend (derde lid). De intrekking moet dan wel gebaseerd zijn op vrees voor gevaar voor de openbare orde, veiligheid of zedelijkheid of woon- en leefsituatie. Met deze bepaling kan de aantrekkende werking voor bezoekers naar een bepaald horecabedrijf gestopt worden. Voor deze mogelijkheden is aansluiting gezocht bij de Drank- en Horecawet.

Lid 1
Sub a
In de praktijk komt het regelmatig voor, dat bij de beoordeling van een vergunningaanvraag noch de openbare orde, noch de woon- en leefsituatie zich tegen verlening van de exploitatievergunning verzetten, terwijl het geldende bestemmingsplan (of daarmee gelijk te stellen regelingen zoals een beheersverordening) vestiging van een horecabedrijf ter plaatse niet toelaat. Het is dan moeilijk uit te

leggen dat de exploitatievergunning moet worden verleend, maar dat daarvan geen gebruik gemaakt kan worden. Om deze reden is 'strijdigheid met een planologische regel' als imperatieve weigeringsgrond opgenomen.

Wil nieuwe horeca zich vestigen of bestaande horeca uitbreiden, en is dat in strijd met het bestemmingsplan, dan wordt beoordeeld of deze plannen vallen binnen het beleidskader horeca. Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (hierna: OHU) dient als kader voor de toetsing en sturing van horecaontwikkelingen bij verzoeken om vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of bij wijzigingen van bestemmingsplannen. In het OHU zijn verschillende gebieden aangewezen waar uitbreiding van horeca mogelijk is. Is uitbreiding van horeca mogelijk, dan kan in beginsel van het bestemmingsplan worden afgeweken. Het betreft hier een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Het college besluit na een belangenafweging of zij gebruik maakt van haar bevoegdheid om ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen. Het is daarna aan de burgemeester om een exploitatievergunning te verlenen of niet.

Ten aanzien van een aanvraag om een terras bepaalt het OHU dat, waar horeca is toegestaan, als dat passend is in de woonomgeving en de openbare ruimte, in de regel een terras is toegestaan. Het bestemmingsplan en het Terrassenreglement zijn daarvoor het toetsingskader.

Sub b
Zie de toelichting bij artikel 7.

Sub c
Zie de algemene toelichting bij dit artikel.

Sub d
Bij een weigering op deze gronden dient de burgemeester aan te tonen of aannemelijk te maken, dat de aanwezigheid dan wel de exploitatie van het betrokken horecabedrijf de openbare orde, veiligheid of de woon- en leefsituatie op ontoelaatbare wijze nadelig beïnvloedt. Per aanvraag dient beoordeeld te worden of daar sprake van is, waarbij onder andere getoetst wordt aan de criteria zoals die zijn opgenomen in het tweede lid van dit artikel.

Het OHU geeft bij die toetsing een indicatie over de wenselijkheid van een bepaalde horecafunctie, omdat daarin ruimtelijk al is bepaald waar horeca-ontwikkelingen gewenst dan wel passend zijn. In het OHU is nadrukkelijk niet uitgebreid de woon- en leefsituatie in zijn breedste vorm meegewogen nu die weging plaatsvind bij de aanvraag om een exploitatievergunning voor een horecabedrijf.
De elementen uit het tweede lid van dit artikel zijn niet cumulatief van aard en bij elke aanvraag zal moeten worden beoordeeld op welke grond(en) er sprake is van een ontoelaatbare invloed op de woon- en leefsituatie.

Sub e
Deze weigeringsgrond is gelijk aan de weigeringsgrond voor een Drank- en Horecawet vergunning uit artikel 27, eerste lid, sub b van de Drank- en Horecawet. De bepaling wordt in de praktijk onder meer gebruikt bij gevallen waarin schijnconstructies worden gebruikt om een exploitatievergunning te verkrijgen, bijvoorbeeld door de inzet van stromannen. In geval van een stromanconstructie bij een alcoholverstrekkend bedrijf kan zowel de Drank- en Horecawet vergunning als de exploitatievergunning op dezelfde grond worden geweigerd.

Lid 2
Naast de gronden in het eerste lid, sub d, van dit artikel houdt de burgemeester in concrete gevallen rekening het karakter van de straat en de wijk waarin het horecabedrijf is gelegen of zal komen te liggen, de aard van het horecabedrijf, de druk op het woonmilieu, de wijze van bedrijfsvoering van de houder van de exploitatievergunning en die van andere horecabedrijven in de omgeving. Dit kan betekenen dat in een concreet geval de exploitatievergunning wordt geweigerd als de druk op de omgeving te groot wordt. Zie ook de toelichting bij sub d.

Lid 3
Hoewel in een exploitatievergunning voor een terras ook de invloed op de openbare ruimte wordt meegewogen, moet de beslissing hier aan de burgemeester worden overgelaten in plaats van aan het college. Een aparte terrasvergunning zonder daarin het horecabedrijf zelf te betrekken is niet aan de orde gezien het gestelde in artikel 1, sub b van de Horecaverordening. Bovendien is in de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRvS 13 november 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AF0269) bepaald dat een terras een bij een voor het publiek openstaand gebouw behorend erf is in de zin van artikel 174 van de Gemeentewet. Op grond van het eerste lid van voornoemd artikel is de burgemeester onder meer belast met het toezicht op de voor het publiek openstaande gebouwen en daarbij behorende erven. In het derde lid van dit artikel is bepaald dat burgemeester belast is met de uitvoering van verordeningen, voor zover deze betrekking hebben op dat toezicht. Het is duidelijk dat indien het een aanvraag om een exploitatievergunning van een horecabedrijf met terras betreft het niet zo kan zijn dat de gehele exploitatievergunning geweigerd wordt op grond van het feit dat (alleen) het terras niet vergund kan of mag worden. In dat geval zal de weigering slechts slaan op dat deel van het horecabedrijf dat bestaat uit terras.

Lid 4
Zie de algemene toelichting bij dit artikel. Het is mogelijk de omgeving te beschermen indien er vrees voor gevaar voor of verstoring van de openbare orde, veiligheid of zedelijkheid of de woon- en leefsituatie bestaat.

Artikel 10 Intrekkingsgronden
De meeste intrekkingsgronden spreken voor zich en komen tegemoet aan de eisen van de praktijk. Algemene achtergrond is de behoefte om de leidinggevenden van horecabedrijven meer rechtstreeks en effectief te kunnen aanspreken op hun verantwoordelijkheid. Behalve dat zij niet van slecht levensgedrag mogen zijn, dienen zij ook te beschikken over het nodige “gezag” en verantwoordelijkheid om de orde in het bedrijf te handhaven. De intrekkingsgronden genoemd onder het eerste lid zijn imperatief. De in het tweede lid genoemde intrekkingsgronden laten een beoordelingsmarge.

Lid 1
Sub b
Zie de algemene toelichting bij dit artikel en de toelichting bij artikel 7, eerste lid.

Sub c
Zie de algemene toelichting bij dit artikel.

Sub d
De leidinggevende is van groot belang voor het de gang van zaken van en in het horecabedrijf. Dit blijkt ook uit de artikelen 7 en 12 en de toelichting bij deze artikelen. Het spreekt voor zich dat een intrekkingsgrond als deze niet kan ontbreken. Afwezigheid van in de exploitatievergunning vermelde

leidinggevenden kan daarnaast op schijnbeheer of overname duiden. Dit zijn ongewenste zaken waartegen bestuursrechtelijk opgetreden moet kunnen worden.

Sub f en g
Zie de toelichting bij artikel 9.

Lid 2
Sub b
De burgemeester is bevoegd om de exploitatievergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken als gehandeld wordt in strijd met het bepaalde in de Horecaverordening of het hierop gebaseerde Terrassenreglement.

Sub c
Wanneer gebruik wordt gemaakt van deze intrekkingsgrond, dient de motivering aan zware eisen te voldoen. Over het algemeen betreft het hier immers omstandigheden waarop de betrokken vergunninghouder doorgaans geen invloed kan uitoefenen. Voorts mag hij erop vertrouwen dat een aan hem verleende exploitatievergunning normaal gesproken in stand blijft, temeer gelet op de financiële consequenties.

Sub d
De houder kan om intrekking verzoeken. Indien er meerdere houders zijn moeten alle houders dat verzoek ondersteunen.

Sub e
Met dit lid wordt aangesloten op het bepaalde in de Drank- en Horecawet, die eenzelfde intrekkingsgrond kent.

Paragraaf 2 Overige bepalingen voor horecabedrijven

Artikel 11 Openings- en sluitingstijden
In principe gelden in Utrecht geen sluitingstijden voor horecabedrijven. Terrassen moeten wel om 01.00 uur sluiten. Wel gelden er voor bepaalde categorieën van instellingen schenktijden, zie de toelichting op artikel 18. Sport- en jeugdinstellingen tussen 01.00 uur en 07.00 uur gesloten te zijn.

Lid 3
Het in dit lid bepaalde schept de mogelijkheid voor bijvoorbeeld een tropisch weerscenario.

Lid 4
De sluitingstijden voor sport- en jeugdinstellingen zijn gelijk gesteld met de schenktijden voor deze instellingen, zoals vastgelegd in artikel 18 van de Horecaverordening. Dit vergemakkelijkt het toezicht en handhaving op de regelgeving en voorkomt dat er toch langer door word geschonken dan na 01.00 uur.

Lid 5
De onderhavige bepaling geeft de burgemeester de bevoegdheid om desgewenst over te gaan tot beperking van openings- en sluitingstijden, niet alleen voor een individueel horecabedrijf, maar ook voor meer horecabedrijven tegelijk in de omgeving of een bepaald gebied. Deze bevoegdheid kan bijvoorbeeld gebruikt worden als handhaving van de openbare orde, veiligheid of bescherming van de woon- en leefsituatie dat op enig moment ergens in de stad vereist. Dan kan ook het geval zijn als in een gebied grote druk bestaat op de openbare orde, veiligheid of de woon- en leefsituatie, die niet

alleen veroorzaakt wordt door de in het gebied aanwezige horecabedrijven, maar waarvoor meerdere oorzaken zijn aan te wijzen. Deze bepaling kan door de burgemeester ook als bestuurlijke maatregel worden gehanteerd.
In het aangewezen gebied kan de beperkende maatregel zowel bestaande als nieuw te vestigen horecabedrijven betreffen. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat het dus alle bedrijven betreft in het gebied, ook de bestaande bedrijven die op zichzelf beoordeeld geen aantoonbare overlast veroorzaken.

Lid 6
Er zijn bedrijven die in het kader van de Horecaverordening exploitatievergunningplichtig zijn, maar waarvoor bij of krachtens de Winkeltijdenwet andere openingstijden gelden. Dit geldt bijvoorbeeld voor afhaalzaken. Ook bepaalde soorten snackbars behoren tot deze categorie. De onbeperkte openingstijden gelden om daarom niet voor deze categorie bedrijven.

Artikel 12 Aanwezigheid leidinggevende
Deze bepaling is opgenomen omdat de leidinggevende een belangrijke rol speelt in de exploitatie en de wijze waarop door de exploitatie de openbare orde, veiligheid, gezondheid of zedelijkheid of de woon- en leefsituatie wordt beïnvloed. Leidinggevenden worden immers geacht te beschikken over het nodige “gezag” en verantwoordelijkheid om de orde in het bedrijf te handhaven. Het feit dat de houder van de vergunning verantwoordelijk is voor de gang van zaken in het horecabedrijf wordt door deze toezichtverplichting, die overigens geldt voor alle leidinggevenden, onderstreept. Daarnaast kan door opname van het in dit artikel gestelde verbod effectiever worden opgetreden tegen schijnbeheer.

Artikel 12a Melden leidinggevende
Door leidinggevenden op te nemen in een aanhangsel bij de exploitatievergunning hoeft niet bij elke wijziging van een leidinggevende een nieuwe exploitatievergunning afgegeven te worden. Een logisch gevolg hiervan is dat vergunninghouders een nieuwe leidinggevende melden aan de burgemeester. Een leidinggevende hoeft inschrijving op het aanhangsel niet af te wachten. Na melding bij de burgemeester kan de leidinggevende aan de slag, zodra de ontvangstbevestiging is ontvangen. De burgemeester is verplicht deze onverwijld te sturen. De mogelijkheid om te onderzoeken of een aangemelde leidinggevende voldoet aan de eisen gesteld in artikel 7 is van toepassing.

De melding kan schriftelijk door middel van een formulier of door middel van een elektronische informatiedrager geschieden. De burgemeester bevestigt onverwijld de ontvangst, hetzij schriftelijk hetzij elektronisch. Het staat de burgemeester vrij uit deze twee varianten een keuze te maken.

Artikel 13 Handel
Dit artikel maakt het mogelijk om heling in horecabedrijven aan te kunnen pakken. Het niet toelaten van heling in het horecabedrijf valt onder de verantwoordelijkheid van de houder. Het is dan ook de houder die op overtreding van dit verbod kan worden aangesproken. Het plegen van heling zelf in strafbaar gesteld in het Wetboek van strafrecht.

Artikel 14 Zichtbaarheid
Het is onwenselijk om het zicht van buitenaf in het horecabedrijf te ontnemen, omdat daarmee het toezicht wordt belemmerd. Daarnaast is de uitstraling die dit met zich meebrengt onwenselijk doordat het straatbeeld verdicht en de aantrekkelijkheid van de straat afneemt.

Artikel 15 Aanwezigheid in gesloten horecabedrijf
Dit artikel maakt het mogelijk om onder andere op te treden tegen overtreding van sluitingstijden of sluitingen.

Artikel 16 Ordeverstoring
Deze bepaling geeft een verbod om de orde in horecabedrijven te verstoren en richt zich vooral tot bezoekers van het horecabedrijf.

Hoofdstuk 3 Aanvullende bepalingen voor paracommerciële instellingen

Artikel 17 Indeling paracommerciële instellingen
In artikel 4 Drank- en Horecawet is opgenomen dat de gemeente rekening mag houden met de aard van de paracommerciële instelling. In dit artikel zijn de te onderscheiden categorieën opgenomen. Deze indeling sluit ook aan op de Memorie van toelichting bij de Drank- en Horecawet. Wel is een categorisering aangebracht binnen de instellingen van sociaal-culturele aard. Deze categorie valt uiteen in wijk- en buurthuizen en overige instellingen van sociaal-culturele aard. Onder paracommerciële instellingen die zich richten op activiteiten van sociaal-educatieve aard worden begrepen studentenverenigingen, studentensportverenigingen en studieverenigingen.

Artikel 18 schenktijden voor paracommerciële instellingen
Het doel van de Drank- en Horecawet is het voorkomen van oneerlijke concurrentie met de reguliere horeca en alleen daar beperkingen aan paracommerciële instellingen op te leggen waar dit noodzakelijk is. De verkoop van alcoholhoudende drank is immers additioneel aan de activiteiten van de stichting of vereniging en betreft niet een zelfstandig doel. Uit de Utrechtse praktijk blijkt dat de noodzaak tot inperking van de schenktijden alleen bestaat voor sport- en recreatieve verenigingen en buurthuizen. Het is niet de bedoeling dat sport- en recreatieve verenigingen en buurthuizen verkapte cafés worden, waar nog tot ver na de laatste activiteiten goedkoop alcoholhoudende drank geschonken wordt. Voor de overige paracommercie geldt dat zij op het punt van schenktijden geen oneerlijke concurrentie vormen. Deels komt dit door de late tijden waarop de (hoofd)activiteiten van de paracommerciële instelling plaatsvinden of door het besloten karakter van de activiteiten. Vanuit het oogpunt van eenvoudige en handhaafbare regelgeving is ervoor gekozen zoveel mogelijk uniforme regels te hanteren. Om die reden geldt alleen voor de genoemde (sub-)categorieën een beperking in de schenktijden.

Artikel 19 Alcoholverstrekking tijdens bijeenkomsten van persoonlijke aard
Onder bijeenkomsten van persoonlijke aard wordt verstaan feesten/bijeenkomsten om een levensgebeurtenis van één van de leden van de vereniging te vieren. Voorbeelden zijn bruiloftsfeesten, verlovingsfeesten, verjaardagen, jubilea etc. Het verstrekken van alcoholhoudende drank tijdens deze bijeenkomsten is verboden. De oneerlijke concurrentie ziet hier hoofdzakelijk in het verhuren van de kantine op zichzelf. Echter, het verhuren van de kantine kan op grond van deze verordening niet worden verboden. Eventuele handhaving van het gebruik van de ruimte als zodanig kan bijvoorbeeld op basis van het bestemmingsplan.

Bij de beoordeling van bijeenkomsten van persoonlijke aard in een paracommerciële instelling let de gemeente niet alleen op de omschrijving van de doelstelling(en) in de statuten van die instelling, maar ook op de feitelijke situatie. Daarbij bekijkt de gemeente of er in de praktijk sprake is van oneerlijke concurrentie, en zo ja, in welke mate.

Het schenken van alcoholhoudende drank tijdens feesten die direct betrekking hebben op de activiteiten van de vereniging zelf, zoals een afscheid van de voorzitter, een kampioenschap etc., is toegestaan.

Artikel 20 Alcoholverstrekking tijdens bijeenkomsten van derden

De soort activiteit is bepalend voor het antwoord op de vraag of er alcoholhoudende drank geschonken mag worden tijdens deze activiteit. Wanneer de activiteit valt binnen de statutaire doelomschrijving van de paracommerciële rechtspersoon (de vergunninghouder) dan mag er alcoholhoudende drank geschonken worden. Zo kan een voetbalvereniging bijvoorbeeld ook schenken aan een dartclub, wanneer zij sportbeoefening in hun statuten als doel hebben opgenomen. Voor welzijnsaccommodaties geldt dat de activiteiten die daar plaatsvinden waarbij de sociaal beheerder alcoholhoudende drank wil schenken moeten passen binnen de statutaire doelstelling.
Om dezelfde reden kan er geen sprake zijn van het organiseren van commerciële activiteiten en het schenken van alcoholhoudende drank daarbij. Bij de beoordeling wordt gekeken naar hoe de activiteiten zich feitelijk verhouden tot de doelstelling(en) van de instelling.

Artikel 21 Ontheffingsbevoegdheid burgemeester

Lid 1

Deze bevoegdheid is opgenomen in artikel 4, vierde lid, van de Drank- en Horecawet. Ontheffing van de schenktijden of van het verbod om alcoholhoudende drank te schenken tijdens bijeenkomsten van persoonlijke aard of bijeenkomsten ten behoeve van derden, kan alleen gegeven worden in het geval van bijzondere gelegenheden van zeer tijdelijke aard. Hierbij gaat het dus niet om regulier terugkerende feesten, maar om speciale gebeurtenissen of feesten, bijvoorbeeld bij het winnen van een kampioenschap, een 24-uurs marathon of een bijzonder evenement voor een goed doel.
De burgemeester kan ontheffing verlenen voor een aaneengesloten periode van ten hoogste twaalf dagen. Er is in de Drank- en Horecawet en in de Horecaverordening geen maximum gesteld aan het aantal keren dat ontheffing kan worden gevraagd.

Lid 4

Het van rechtswege ontstaan van de exploitatievergunning (de lex silencio positivo) is op deze ontheffing niet van toepassing. Aanvragen waarop de burgemeester niet tijdig heeft beslist worden niet automatisch goedgekeurd.

Hoofdstuk 4 Sanctie- en strafbepalingen

Artikel 22 Sluiting

De sluitingsbepalingen laten een zekere beoordelingsmarge. Tot sluiting wordt alleen besloten bij zwaardere overtredingen. Sluiting op grond van artikel 22 kan ook gedeeltelijke sluiting betekenen.

Lid 2

Sluiting op basis van dit lid vindt in eerste instantie plaats voor een bepaalde duur. Bij ernstige en/of veelvuldige misstanden heeft de burgemeester ook de bevoegdheid om met het oog op bescherming van de openbare orde, veiligheid of de woon- en leefsituatie het horecabedrijf definitief te sluiten.

Artikel 23 Strafbepaling

In dit artikel wordt niet alleen overtreding van de in de Horecaverordening opgenomen bepalingen met straf bedreigd, maar ook overtreding van daarop gebaseerde bepalingen, zoals voorschriften en beperkingen.

Artikel 24 Toezicht

Op grond van dit artikel kan de burgemeester toezichthouders aanwijzen in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het gaat dan om toezichthouders in bestuursrechtelijke zin. Deze toezichthouders kunnen ook opsporingsambtenaar zijn, maar de grondslag hiervoor kan niet ontleend worden aan het aanwijzingsbesluit van de burgemeester.

Artikel 25 Bevoegd bestuursorgaan

De artikelen 160 en 174 van de Gemeentewet maken deze bevoegdheidsafbakening noodzakelijk. Volgens artikel 160 Gemeentewet is het college belast met de uitvoering van raadsbesluiten (waaronder ook een autonome verordening als deze), tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester daarmee is belast. Dit laatste doet zich hier voor. Artikel 174 Gemeentewet belast de burgemeester namelijk met “het toezicht op de openbare samenkomsten en vermakelijkheden, alsmede op de voor het publiek openstaande gebouwen en daarbij behorende erven” (eerste lid) en met “de uitvoering van verordeningen voor zover deze betrekking hebben op het in het eerste lid bedoelde toezicht ” (derde lid). In de meeste gevallen is de burgemeester daarom het bevoegde bestuursorgaan. In de definitie van horecabedrijf is het ruimere begrip “ruimte” opgenomen. Dit betekent dat het college bevoegd is als het bijvoorbeeld gaat om voer- of vaartuigen.

Artikel 26 Overgangsrecht

In dit artikel is het normale overgangsrecht verwoord ten aanzien van vergunningen waarop ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening nog niet is beslist.

Bijlage: Transponeringstabel: Van Horecaverordening 2015 naar Horecaverordening 2018
Als bijlage bij deze toelichting is een tabel opgenomen waaruit blijkt welke wijzigingen er in vergelijking met de vorige verordening, in de Horecaverordening 2018 zijn doorgevoerd. Redactionele verwijzingen zijn buiten beschouwing gelaten, daarvoor wordt verwezen naar de Horecaverordening.

Bijlage bij toelichting Horecaverordening Utrecht 2018:

TRANSPONERINGSTABEL Horecaverordening Utrecht 2015 naar Horecaverordening Utrecht 2018

Horecaverordening Utrecht 2015		Horecaverordening Utrecht 2018		
Artikel	Onderwerp	Artikel	Onderwerp	Wijziging [1]
1	Begripsbepalingen	1	Begripsbepalingen	Onveranderd
2	Vergunningplicht	2	Vergunningplicht	Onveranderd
3	Voorschriften en beperkingen	3	Voorschriften en beperkingen	Toelichting tweede lid aangepast
4	Tenaamstelling	4	Tenaamstelling	Onveranderd
5	Vervallen exploitatievergunning	5	Vervallen exploitatievergunning	Onveranderd
6	Aanvraag	6	Aanvraag	Onveranderd
7	Eisen	7	Eisen	Aangepast naar achttien jaar
8	Beslistermijn	8	Beslistermijn	Lid twee en vijf toelichting geschrapt
9	Weigeringsgronden	9	Weigeringsgronden	Toelichting eerste lid, sub a aangepast en van eerste lid, sub d vervangen
10	Intrekkingsgronden	10	Intrekkingsgronden	In tweede lid toegevoegd gedeeltelijk en toelichting aangepast
11	Openings- en sluitingstijden	11	Openings- en sluitingstijden	Onveranderd
12	Aanwezigheid leidinggevende	12	Aanwezigheid leidinggevende	Onveranderd
12a	Melden leidinggevende	12a	Melden leidinggevende	Onveranderd
13	Handel	13	Handel	Onveranderd
14	Zichtbaarheid	14	Zichtbaarheid	Toelichting aangepast
15	Aanwezigheid gesloten inrichting	15	Aanwezigheid gesloten inrichting	Onveranderd

Horecaverordening Utrecht 2015		Horecaverordening Utrecht 2018		
Artikel	Onderwerp	Artikel	Onderwerp	Wijziging [1]
16	Ordeverstoring	16	Ordeverstoring	Onveranderd
17	Indeling paracommerciële instellingen	17	Indeling paracommerciële instellingen	Onveranderd
18	Schenktijden voor paracommerciële instellingen	18	Schenktijden voor paracommerciële instellingen	Onveranderd
19-	Alcoholverstrekking tijdens bijeenkomsten van persoonlijke aard	19	Alcoholverstrekking tijdens bijeenkomsten van persoonlijke aard	Onveranderd
20	Alcoholverstrekking tijdens bijeenkomsten van derden	20	Alcoholverstrekking tijdens bijeenkomsten van derden	Onveranderd
21	Ontheffingsbevoegdheid burgemeester	21	Ontheffingsbevoegdheid burgemeester	Onveranderd
22	Sluiting	22	Sluiting	Toelichting vijfde lid geschrapt
23	Strafbepaling	23	Strafbepaling	Onveranderd
24	Toezicht	24	Toezicht	Onveranderd
25	Bevoegdheid bestuursorgaan	25	Bevoegdheid bestuursorgaan	Onveranderd
26	Overgangsrecht	26	Overgangsrecht	Onveranderd
27	Inwerkingtreding	27	Inwerkingtreding	Onveranderd
28	Citeertitel	28	Citeertitel	Wordt “Horecaverordening Utrecht 2018”.

[1] De teksten in deze kolom zijn slechts bedoeld als globale “aanduiding”. Voor een juiste interpretatie van de wijziging dient de toelichting op de Horecaverordening te worden geraadpleegd.

BIJLAGE BEHOREND BIJ GEMEENTEBLAD VAN UTRECHT 2018, [nummer]

De raad van gemeente Utrecht gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders van [DATUM]

Gelet op artikel 2, eerste lid, van de Horecaverordening gemeente Utrecht 2018

Besluit

Vast te stellen het volgende Terrassenreglement gemeente Utrecht 2018

Artikel 1 begripsbepalingen

In dit reglement wordt verstaan onder:

a. Openbare plaats: een voor het publiek toegankelijke plaats, waaronder begrepen de weg als bedoeld onder b.
b. Weg: een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994.
c. Trottoir: een verhoogd of afgescheiden deel van de weg dat is bedoeld voor het gebruik door voetgangers.

Artikel 2 Algemene regels

Een op een openbare plaats gelegen terras mag geen afbreuk doen aan:

a. de vrije doorgang van het verkeer, waaronder voetgangers en mensen met een fysieke beperking;
b. het doelmatig en veilig gebruik van de weg;
c. het doelmatig beheer en onderhoud van de weg;
d. de brandveiligheid;
e. enige andere publieke functie of gebruiksmogelijkheid van de openbare plaats;
f. het uiterlijk aanzien;
g. het beschermd stadsgezicht.

Artikel 3 Locatieregels:

Een op de weg of openbare plaats gelegen terras moet aan de volgende locatieregels voldoen:

a. De vrije doorgang voor het verkeer bedraagt minimaal 4,00 meter, tenzij anders is aangegeven in inrichtingsplannen.
b. Op het speciaal voor voetgangers bestemde gedeelte van de weg (trottoir) bedraagt de vrije doorgang minimaal 1,50 meter, tenzij anders is aangegeven in inrichtingsplannen.
c. De minimale afstand van een terras tot de rand van een blindengeleidestrook is 0,60 meter.
d. Op de werven dient er minimaal 0,75 meter vrije doorgang te zijn.
e. De minimale diepte van een terras is 1,00 meter.
f. De diepte van een terras bedraagt maximaal de helft van het trottoir.
g. De maximale breedte van een terras is gelijk aan de gevel van het horecabedrijf.
h. Een terras mag niet worden geplaatst voor een in- of uitgang van een gebouw of terrein.
i. Een terras mag niet voor brandkranen of op brandputten geplaatst worden.
j. Een terras moet direct aansluiten bij het horecabedrijf waartoe het behoort. Hiervan kan worden afgeweken bij een terras aan de overzijde van een fietspad of een weg in het geval van een rijweg met een 30 km zone of tweerichtingsverkeer met een 30 km zone als er sprake is van een (zeer) lage verkeersintensiteit.
k. Er moet direct zicht zijn op het terras vanuit het horecabedrijf.

Artikel 4 Gebruiksregels

1. In de binnenstad van Utrecht (het gebied binnen de singels) wordt de maximale afmeting van een terras (inclusief alle materialen) door de gemeente op een duidelijk zichtbare wijze gemarkeerd

door markeerpunten (pinnen) aan te brengen. Er mag geen sprake zijn van gebruik van het terras buiten deze markeerpunten. In het gebied buiten de binnenstad wordt per geval beoordeeld of de noodzaak bestaat om markeerpunten aan te brengen.

2. Terrasschotten (zonder reclamevoering) mogen niet hoger zijn dan 2,00 meter. Het gedeelte boven 1,20 meter moet transparant/doorzichtig worden uitgevoerd. Terrasschotten mogen uitsluitend haaks op de gevel worden geplaatst.
3. Het terrasmeubilair, inclusief terrasschotten, parasols, bloembakken en dergelijke moet eenvoudig verwijderbaar en verplaatsbaar zijn.
4. Terrasvlonders of andere bedekking van de verharding (de openbare plaats) zijn niet toegestaan.
5. De leidinggevenden van het horecabedrijf dient ervoor te zorgen dat het terras en de direct aangrenzende gedeelten niet worden verontreinigd door het terrasgebruik.
6. Na sluiting van het terras dient het meubilair en eventuele andere voorwerpen direct te worden verwijderd. Dit is niet het geval als het terrasmeubilair zodanig wordt opgeruimd en beveiligd dat dit niet meer functioneel kan worden gebruikt.
7. Tijdens marktdagen, evenementen of andere activiteiten met vergunning dient, waar nodig, het terrasmeubilair te worden verwijderd of op een dusdanige wijze te worden opgestapeld dat de markt, het evenement of de vergunde activiteit onbelemmerd kan functioneren.
8. Statafels op het terras zijn niet toegestaan.
9. Tappunten op terras zijn niet toegestaan, tenzij hiervoor ontheffing is verleend.
10. Het gebruik van open vuur (zoals vuurkorven) en het plaatsen van partytenten en dergelijke is niet toegestaan.
11. Voor reclamevoering en verandering van de gevel zoals zonweringen, heaters en dergelijke is een omgevingsvergunning noodzakelijk.
12. De sluitingstijd van het terras geldt ook voor het personeel van het horecabedrijf.
13. Op het terras zijn geen geluiden of muziek toegestaan van welke installatie dan ook.

Artikel 5 Bijzondere regels

1. De burgemeester kan afwijken van de artikelen 3 en 4 als de omvang, locatie en het gebruik van het (toe te laten) terras daartoe aanleiding geeft. Dit kan bijvoorbeeld ter sprake zijn in voetgangersgebieden, bij winkelstraattrottoirs en bij openbare plaatsen zonder trottoirs in voetgangersgebieden.
2. De leidinggevenden van het horecabedrijf zijn gehouden het terras onmiddellijk, dan wel binnen de daarvoor gestelde termijn, op aanzegging namens de burgemeester of de politie tijdelijk te sluiten, indien de handhaving van de openbare orde en veiligheid of een ander urgent openbaar belang dit verlangt.

Artikel 6 Overgangsbepaling

1. Dit reglement heeft geen gevolgen voor bestaande terrassen die reeds voldeden aan het Terrassenreglement 2004.

Artikel 7 citeertitel

Deze regels kunnen worden aangehaald als Terrassenreglement gemeente Utrecht 2018.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad, gehouden op [DATUM]

De griffier — de burgemeester

mr. M. van Hall — mr. J.H.C. van Zanen

I. Toelichting op het Terrassenreglement, behorende bij de Horecaverordening gemeente Utrecht 2018

I. Algemeen

Enerzijds leveren terrassen een positieve bijdrage aan de levendigheid van de stad en faciliteren bewoners en bezoekers van de stad om op openbare plaatsen te vertoeven en van een consumptie te genieten. Ze geven de stad een vrolijke en positieve uitstraling. Anderzijds kunnen terrassen ook nadelen opleveren doordat beslag wordt gelegd op de openbare plaatsen. Dat kan een beperking betekenen voor de mogelijkheden van wandelaars, voor (noodzakelijk) verkeer, voor (fiets)parkeren, voor het woongenot van bewoners die in de directe nabijheid van een terras wonen (geluidsinvloeden), voor de winkelier of voor het uiterlijk aanzien van de stad (opslag van meubilair, schotten, parasols etc.).
Doordat een terras commercieel geëxploiteerd wordt kan spanning ontstaan tussen het belang van de horecaondernemer (het oogmerk om omzet/winst te verhogen) en het algemeen belang van de stad (bezoekers, bewoners, aanzien, uitstraling). In het Terrassenreglement gemeente Utrecht 2018 (hierna: het Terrassenreglement) wordt die mogelijke spanning gereguleerd. Het Terrassenreglement moet ervoor zorgen dat terrassen in de praktijk een bijdrage leveren aan de beleving van openbare plaatsen, de negatieve aspecten moeten worden beperkt/voorkomen en de positieve effecten moeten worden gestimuleerd.
Het uitgangspunt van het Terrassenreglement is dat het gebruik van de weg of van openbare plaatsen voor een terras bij een horecabedrijf geen recht is. Het is altijd een tijdelijk gebruik van publieke ruimte. Privatisering hiervan zal niet worden toegestaan.

Inhoudelijk maakt het Terrassenreglement deel uit van de Horecaverordening gemeente Utrecht 2018 (hierna: de Horecaverordening). Redactioneel is het terrassenreglement daar grotendeels van gescheiden. Het is daardoor inzichtelijker welke regels gelden voor het exploiteren van een terras. Een terras maakt als aparte lokaliteit onderdeel uit van de exploitatievergunning. Om die reden wordt voor een aantal bepalingen, zoals de indieningsvereisten en intrekkingsgronden, teruggegrepen op de Horecaverordening.

De exploitatie van een terras raakt aan drie verschillende terreinen van overheidszorg:

1. Een terras kan deel uitmaken van een inrichting waar alcoholhoudende dranken worden geschonken. In dat geval valt het terras ook onder de werking van de Drank- en Horecawet.
2. Doordat de exploitatie van een terras doorgaans in de open lucht plaatsvindt is handhaving van de openbare orde en de woon- en leefsituatie een kwetsbaar onderdeel van het horecabedrijf Daarmee is de exploitatie vaak bepalend voor de last naar de directe omgeving van de inrichting.
3. Een terras wordt veelal geplaatst op een openbare plaats, waardoor het gebruik van die ruimte voor andere functies in het geding is.

De Horecaverordening en het Terassenreglement voorzien in onderlinge samenhang in een regeling voor de twee laatst genoemde terreinen.

De Horecaverordening bepaalt, dat een vergunning voor een terras kan worden geweigerd op grond van ontoelaatbaar nadelige beïnvloeding van de woon- en leefsituatie, maar ook wegens strijd met het Terrassenreglement. In het Terrassenreglement zijn de andere regels en ontheffingsmogelijkheden opgenomen. De aantasting van de woon- en leefsituatie is niet in het terrassenreglement opgenomen omdat dit geen specifieke eis is voor een terras, maar een algemene eis voor de hele horeca-inrichting.

II Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Algemeen

Voor de uitleg van het begrip weg wordt aangesloten bij die van het begrip openbare plaats als bedoeld in artikel 1:1 onder b van de Algemene Plaatselijke Verordening Utrecht 2010. Onder het begrip openbare plaats valt meer dan onder het begrip (openbare) weg. Het is elke plaats die niet tot de weg te rekenen valt. Veelal gaat het om voor publiek toegankelijke plaatsen waar een terras is toegestaan. Bij twijfel wordt aansluiting gezocht bij het begrip openbare plaats.
De exploitant van een terras maakt voor commerciële doeleinden gebruik van de openbare ruimte. In deze bepaling is vastgelegd, dat de publieke functies het primaat hebben bij het gebruik van de weg/openbare plaatsen. In dat kader kunnen terrassen alleen worden toegestaan als daar mogelijkheden voor aanwezig zijn. Dit primaat volgt voorts uit de intrekkingsmogelijkheden in de Horecaverordening.
Omdat terrassen vrijwel altijd op of aan de weg of een openbare plaats zijn gelegen is het van belang dat terrasmeubilair en de gebruikte materialen zoals parasols en terrasschotten ondergeschikt zijn aan het straatbeeld. Daarbij mag door een armoedige uitstraling de inrichting van het terras niet leiden tot aantasting van dat straatbeeld. Hierbij spelen kleurgebruik en materiaal een rol.

Artikel 3

Algemeen

De locatieregels gelden voor terrassen op een openbare plaats. Deze regels kunnen ook worden opgelegd bij de exploitatievergunning van terrassen op privéterrein. Voor gebieden in overdekte winkelcentra, zoals de voetgangersgebieden en traversen in Hoog Catharijne, geldt maatwerk.
De onder a tot en met d geformuleerde normen zijn een aanvulling op het bepaalde in artikel 2. Primair zal in elke situatie bekeken moeten worden of de vrije doorgang van het verkeer, en het doelmatig en veilig gebruik van de weg, een terras toelaten en tot welke omvang.

Sub a

In winkelstraten in de voetgangersgebieden wordt bij het bepalen van de vrije doorgang van 4,00 meter rekening gehouden met (toekomstige) horecaontwikkelingen (inclusief terras) aan de overkant van de weg. Aanvullende eisen ten aanzien van het gebruik van de werven zijn bijvoorbeeld vastgelegd in het Wervenreglement Utrecht 1997. Daarnaast bestaat behoefte aan minimumnormen, zodat in alle situaties de vrije doorgang van hulpverleningsvoertuigen (ambulance, brandweer, politie) en voetgangers gegarandeerd is. De 4,00 meter norm is vooral van belang voor het voetgangers- en wandelgebied. Daarbuiten zal vrijwel altijd om verkeerstechnische redenen een ruimere maatvoering moeten worden aangehouden. Ongeacht de verkeersintensiteit op de rijweg is het in principe niet toelaatbaar dat voetgangers/mensen met een fysieke beperking door de maatvoering van een terras het (relatief veilige) trottoir moeten verlaten.

Sub b

Bij toepassing van de norm van 1,50 meter dient rekening te worden gehouden met beschikbare ruimte voor een terras vanaf de gevel van minimaal 1,00 meter. Voor de Utrechtse stegen kan een afwijkende normering worden gehanteerd.

Sub d

De werven langs de Oudegracht zijn voornamelijk te voet of over het water bereikbaar. Het openhouden van een minimale doorrijroute voor bijvoorbeeld hulpverleningsvoertuigen is daarom niet noodzakelijk. Een minimale maat van 0,75 meter voor een vrije doorgang wordt is in deze gevallen als toereikend beschouwd.

Sub e
De norm van 1,00 meter is opgenomen omdat in de praktijk blijkt dat een zitgelegenheid, in welke vorm dan ook, 1,00 meter ruimte inneemt. Een stoep met een breedte minder dan 2,50 meter is daarom niet geschikt voor een terras.

Sub h
Door de aanwezigheid van een terras mogen de eigendomsrechten op en het gebruik van onroerend goed van derden niet worden beperkt. Daarnaast dient voorkomen te worden dat bestaande vlucht- en toegangswegen worden belemmerd.

Sub j
Een terras is mogelijk als dat niet direct aansluit aan een horecabedrijf. In deze gevallen moet het personeel en de bezoekers een weg of fietspad oversteken. De veiligheid van zowel het personeel, de bezoekers en de weggebruikers wordt beoordeeld voordat een exploitatievergunning wordt verleend. In verband met de veiligheid ziet tweerichtingsverkeer enkel op fietsverkeer.
Daarnaast kan het ter bescherming van de winkelfuncties nodig zijn om vrije loopruimte langs etalages te projecteren en terrassen op zogenoemde eilanden te plaatsen (zie Mariaplaats en Oudkerkhof). Dit neemt niet weg dat looproutes voor bezoekers van de binnenstad en het belang van het beschermen van de historische omgeving een reden kunnen zijn om op pleinen aan de overkant van de weg geen terras toe te staan.

Sub k
Er moet altijd direct toezicht kunnen worden gehouden op het terras. Voorkomen moet worden dat gezondheidsregels die gelden binnen de inrichting op het terras niet worden nageleefd. Dan kan het bijvoorbeeld gaan om het drinken van alcoholhoudende drank door minderjarigen.

Artikel 4
Lid 1
De terrassen in de Utrechtse binnenstad worden gemarkeerd door pinnen in de grond. Dit in verband met de bijzondere verkeersruimten en terrassendichtheid in dit gebied. Het zorgt voor een betere en snellere controlemogelijkheid, een betere zichtbaarheid voor de exploitant en voorkomt discussies. In enkele andere drukke straten in de stad zijn terrassen ook gemarkeerd. De terrassen buiten de binnenstad worden gecontroleerd op basis van de terrastekeningen bij de exploitatievergunning.

Lid 2
De norm is verhoogd van 1,20 meter naar 2,00 meter voor een terrasschot/afscherming. Uit een inventarisatie is gebleken dat daarmee wordt aangesloten bij de hoogte die in de praktijk gehanteerd wordt. Het gedeelte van het terrasschot boven de 1,20 meter moet transparant/doorzichtig zijn.

Lid 3
Het voornaamste gebruik van de weg ziet op de publieke functie daarvan. Om dit te waarborgen is bepaald dat materialen eenvoudig (handmatig/zonder hulpmiddelen) verwijderd of verplaatst moeten kunnen worden.

Lid 6
De weg kan niet worden gebruikt als opslagplek voor terrasmeubilair en aanverwante materialen. Als het terras langer dan één week buiten gebruik is moeten deze materialen van de weg worden verwijderd. Het doel is om te voorkomen dat (in de nachtelijke uren) overlast kan ontstaan doordat personen nog gebruik maken van het terras.

Lid 7
De weg/openbare plaats is ook bestemd voor het houden van bijvoorbeeld evenementen en markten. Ten tijde van dergelijke activiteiten kan het wenselijk of noodzakelijk zijn dat aanwezige terrassen inschikken of geheel verwijderd worden. Dit wordt per geval bepaald.

Lid 8
Het is onwenselijk om statafels op een terras toe te staan. Door statafels te gebruiken kunnen er meer personen op een terras verblijven, waardoor overlast voor de omgeving kan toenemen. Ook zorgen statafels snel voor meer (drinkende) personen buiten de vastgestelde terrasruimte. Gevolg daarvan is dat terrassen met statafels een onevenredig groot beslag leggen op de gemeentelijke handhavingscapaciteit. Dit moet worden voorkomen.

Lid 9
Uitgangspunt is dat tappen op het terras niet is toegestaan in verband met de openbare orde en de veiligheid. Zo kunnen vluchtwegen dan te snel geblokkeerd worden. Dit is anders als een evenementenvergunning is verleend voor het gebied waarin het terras is gelegen. In deze vergunning moeten de tappunten zijn geregeld. Het veilig vluchten en de openbare orde worden dan geregeld in en gewaarborgd door de evenementenvergunning. In andere gevallen is een ontheffing nodig.

Lid 10
In verband met de openbare veiligheid, gezondheid en het uiterlijk aanzien zijn open vuren en het plaatsen van partytenten en dergelijke op de weg of een openbare plaats niet toegestaan.

Artikel 5
Lid 1
De burgemeester kan gemotiveerd afwijken van de regels als bepaald in artikel 3 en 4. Daarmee wordt de mogelijkheid gecreëerd om zo nodig maatwerk te kunnen leveren als toepassing van de regels in een gegeven situatie niet tot de gewenste uitkomst leidt.

Lid 2
Het tweede lid zorgt ervoor, op aanzegging van de burgemeester of politie, dat geen terras aanwezig mag zijn op de weg of openbare plaats als dat vereist is uit het oogpunt van veiligheid, openbare orde of een ander spoedeisend belang.

Artikel 6
Bestaande terrassen die op het moment van inwerkingtreding van dit reglement voldoen aan het voorgaande reglement zijn gevrijwaard van de veranderingen van dit nieuwe reglement. Deze vrijwaringsregel is niet van toepassing op de verduidelijking van de (bestaande) gebruiksregels, zoals de sluitingstijd van het terras die ook geldt voor personeel of de regel dat alle materialen binnen de markeerpunten moeten staan.

Reactienota

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, Horecaverordening 2018 en Terrassenreglement 2018

December 2017

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 ONTWIKKELINGSKADER HORECA UTRECHT, HORECAVERORDENING EN HET TERRASSENREGLEMENT 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.2.1 Zienswijzen 3
1.2.2 Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.2.3 Procedure voor de vaststelling 3

2 SAMENVATTING 5

2.1 ALGEMENE NOTIES N.A.V. HET CONCEPT ONTWIKKELINGSKADER HORECA UTRECHT 2017 5
2.2 HOE IS HET CONCEPT ONTWIKKELINGSKADER HORECA UTRECHT 2017 TOT STAND GEKOMEN? 5
2.3 HOE WERKT HET ONTWIKKELINGSKADER HORECA UTRECHT? 6
Profielen voor deelgebieden en onderwerpen 6
2.4 OP WELKE WIJZE IS DE CATEGORISERING VAN DE HORECA AANGEPAST? 7
2.5 ONTWIKKELING HORECA IN DE BINNENSTAD 9
2.6 HANDHAVING OPENBARE RUIMTE EN BEBOUWDE OMGEVING 13
2.7 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 15

BIJLAGE 1 AANTAL EN SOORT ONDERTEKENAARS 17

BIJLAGE 2: ALLE ZIENSWIJZEN (GEANONIMISEERD) 21

1 Inleiding

1.1 Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, Horecaverordening en het Terrassenreglement

Het *Onwikkelingskader Horeca Utrecht* geeft de ruimtelijke kaders aan voor de ontwikkeling van nieuwe horeca in Utrecht. Het Ontwikkelingskader geeft aan waar wél en waar niet nieuwe horeca zich mag vestigen. De *Horecaverordening* geeft de regels aan waar een horecaondernemer zich aan moeten houden. Het Terrassenreglement is een bijlage van de Horecaverordening. In het Terrassenreglement staan de vereisten voor het houden van een terras, bijvoorbeeld hoe groot een terras maximaal mag zijn.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

Het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017, de concept Horecaverordening en het bijbehorende Terrassenreglement heeft van 29 september tot en met 10 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp worden aangeboden.

1.2.1 Zienswijzen

Er zijn in totaal 92 zienswijzen ingediend. Het gaat om zienswijzen van bewoners, ondernemers en enkele organisaties uit de stad. De meeste zienswijzen (bijna dan 95%) hadden betrekking op delen van de binnenstad. De zienswijzen kunnen door meerdere mensen zijn ondertekend. In totaal hebben 667 mensen een zienswijze (mede)ondertekend. Hier zitten echter wel enkele dubbelingen (meerdere mensen ondertekenden meerdere zienswijzen).

1.2.2 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De mening in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, de Horecaverordening en/of het bijbehorende Terrassenreglement nog aangepast moet worden. In hoofdstuk 2.7 is aangegeven op welke punten het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, de Horecaverordening en het bijbehorende Terrassenreglement zijn aangepast.

1.2.3 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, de Horecaverordening en het bijbehorende Terrassenreglement voor. Beoordeeld wordt of de plannen nog aangepast moeten worden naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor om, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het concept, het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, de Horecaverordening en het bijbehorende Terrassenreglement vast te stellen.

Voordat de gemeenteraad deze documenten vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening en vragen van de leden van de raadscommissie.

Voorafgaand aan de behandeling in de raadscommissie, kan de raadscommissie besluiten een raadsinformatiebijeenkomst (RIB) te organiseren, om zo meer informatie te verkrijgen. De raadscommissie kan hiervoor bewoners, ondernemers of deskundigen vragen om hun visie te geven

op het Ontwikkelingskader, de Horecaverordening en het bijbehorende terrassenreglement. De raadscommissie organiseert dit zelf, hierbij geholpen door de raadsgriffie.

Vervolgens stelt de gemeenteraad na nadere bespreking het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, de Horecaverordening 2018 en het bijbehorende Terrassenreglement 2018 vast.

2 Samenvatting

2.1 Algemene noties n.a.v. het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

De meeste zienwijzen (bijna 95%) hebben betrekking op delen van de binnenstad.
Veel zienswijzen hebben een aantal gemeenschappelijke vragen of opmerkingen. Bijvoorbeeld wat is een dominante woonfunctie? Of hoe kan het dat de gemeente zo maar een bestemming van mijn pand verandert? En op welke wijze is de categorisering nu veranderd? Hieronder gaan we in op een aantal van deze gezamenlijke vragen.

2.2 Hoe is het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 tot stand gekomen?

Op basis van een tussenevaluatie van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 (zie raadsbrief van 12 juni 2015 met kenmerk 15.505805) heeft op 24 november 2015 een stadsgesprek plaats gevonden waarbij samen met ondernemers, inwoners en andere belangstellenden de rol en de ontwikkeling van horeca in de stad in de toekomst is besproken. De sociale, verbindende en belevingsfunctie van de horeca kwam daarbij sterk naar voren. Tevens werd aandacht gevraagd voor horeca die bij Utrecht past, inclusief horeca in de wijk. Een juiste balans tussen levendigheid en leefbaarheid was bij de verdere uitwerking van het Ontwikkelkader een constante overweging.

Nadat er ook gekeken is naar vernieuwd horecabeleid bij andere steden zoals Rotterdam, Den Haag, Eindhoven en Amsterdam, zijn de aanpassingsrichtingen voor het concept Ontwikkelkader Horeca 2017 opgeschreven. Deze zijn op 22 december 2016 in een brief met kenmerk 16.509975 aan de gemeenteraad gestuurd. Simultaan werd de brief ook gestuurd naar alle wijkraden, Koninklijke Horeca Nederland afdeling Utrecht en Centrum Management Utrecht.

Naar aanleiding van deze brief met de aanpassingsrichtingen zijn deze punten op verzoek van de wijkraden West, Noordwest en Leidsche Rijn toegelicht en besproken. Vanuit andere wijkraden is geen verzoek gekomen om dit verder te bespreken.

Omdat in de binnenstad van Utrecht veel horeca aanwezig is en de horeca daar een impact heeft op zowel de levendigheid als leefbaarheid, is er geregeld gesproken met de wijkraad Binnenstad over de uitwerking van het horecakader en zijn inzichten en wensen van de wijkraad verwerkt in het concept Horecakader. Wel geeft de wijkraad Binnenstad in hun zienswijze aan dat “de wijkraad het niet als haar taak ziet om te reageren op de specifieke ontwikkelingen per buurt”. De binnenstad kent een groot aantal afzonderlijke wijkcomités, zoals het Wijk C comité, Comité Binnenstad Oost en een bewonersgroep rond Wolvenplein en Breedstraatbuurt. Deze wensen een bijdrage te leveren bij de uitwerking van het nieuwe horecakader 2017 en dan voornamelijk over de eigen specifieke onderdelen van de binnenstad. Hierom is er een goed bezochte informatiebijeenkomst georganiseerd en zijn bewoners(groepen) gevraagd om zienswijzen in te dienen. Hier is met 95% van de 92 zienswijzen goed gehoor aan gegeven. Met de verwerking van de vele zienswijzen over de binnenstad in het aangepaste concept Horecakader 2018 willen we recht doen aan de bewoners van de binnenstad.

Tenslotte is een petitie gaande over het behoud van de leefbaarheid in de binnenstad. Dit omdat – volgens de indiener van de petitie – de gemeente Utrecht van plan is “de verschillende categorieën in de horeca (café, restaurant, bar/dancing) af te schaffen en horeca in winkels toe te staan. De horeca

in de binnenstad krijgt hierdoor ruim baan en de leefbaarheid komt in de knel. Op elk moment 's middags en 's nachts is/lijkt alles mogelijk". Deze weergave van het concept OHU is niet correct. Door de voorgestelde uitbreiding van het aantal categorieën kan meer maatwerk geboden worden, met als doel een betere afweging tussen leefbaarheid en levendigheid. Daarnaast had de petitie ook betrekking op andere zaken dan horeca. We hebben de petitie derhalve beschouwd als een signaal van bewoners die bezorgd zijn over hun leefklimaat in brede zin. Op deze manier hebben we deze petitie impliciet meegenomen als zienswijze.

2.3 Hoe werkt het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht?

Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht geeft de (ruimtelijke) criteria aan op basis waarvan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het Ontwikkelingskader specificeert allereerst de verschillende horecacategorieën (A t/m D, additionele horeca en ondersteunende horeca in een winkel).
Net als het huidige Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012, kent het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 een aantal horecaprofielen. Deze zijn gebiedsgericht (bijvoorbeeld de 5 binnenstadsprofielen) of thematisch (bijvoorbeeld bijzondere horeca op bijzondere locaties). In het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, in hoofdstuk 4 over het ruimtelijk toetsingskader, is een beschrijving over de status van de profielen opgenomen (zie kader 1):

Kader 1 Hoe werken Horecaprofielen in het concept OHU 2018

Profielen voor deelgebieden en onderwerpen

Basis voor het horecabeleid zijn de profielen per deelgebied. Hierin is over het algemeen niet gedetailleerd per pand vastgelegd waar wel en waar niet uitbreiding of nieuwe vestiging van horeca mag plaatsvinden. Bij initiatieven wordt beoordeeld of het initiatief past binnen het profiel van het deelgebied. Vervolgens wordt specifiek gekeken naar de locatie (pand, situatie, omgeving) en naar de actuele situatie in het deelgebied. Zo kan het zijn dat binnen een deelgebied, na een aantal nieuwe ontwikkelingen, een situatie is ontstaan die verdere groei van horeca onwenselijk maakt, ook als dat wel past in het profiel.

Voor de binnenstad zijn deze profielen nader uitgewerkt met zoneringen (blauwe en groene lijnen*). De zones geven de ontwikkelingsgebieden aan. Voor initiatieven binnen de deelgebieden maar buiten de zone kan slechts bij uitzondering een omgevingsvergunning worden verleend. Kortweg gesteld geldt voor horeca-initiatieven binnen een blauwe lijn "Ja, mits", terwijl voor de overige delen van het benoemde gebied het uitgangspunt is "Nee, tenzij".

* De blauwe lijnen zijn de reeds bestaande ontwikkellocaties die in het OHU 2012 zijn aangegeven, terwijl de groene lijnen de nieuwe ontwikkellocaties aangeeft die in het concept Ontwikkelingskader Horeca 2017 zijn toegevoegd. Na goedkeuring door de gemeenteraad worden alle groene lijnen omgezet naar blauw.

De afgelopen jaren is voor de binnenstad geen gebruik gemaakt van de in het kader genoemde "Nee, tenzij" mogelijkheid. Het is ook niet de verwachting dat hiervan de komende jaren wel gebruik van wordt gemaakt. Deze mogelijkheid blijft alleen staan om op een zeer speciale plek onder zeer speciale omstandigheden horeca mogelijk te maken. Hierbij valt te denken aan (grootschalige) herontwikkeling van een gebied.

Belangrijk is ook om te weten dat de blauwe en groene lijnen een *zonering* aangeven. Dit betekent dat niet elke locatie waar een blauwe of groene lijn is aangegeven ook daadwerkelijk een horecalocatie kan worden. Zo komt een pand waarvan op de begane grond wordt gewoond in principe niet in aanmerking om te transformeren naar horeca. Ook kunnen er panden zijn waarin het qua mogelijke noodzakelijke verbouwing (bijvoorbeeld verplichte isolatie) niet mogelijk is om horeca te vestigen. Ook wordt met de zonering geen rekening gehouden met private afspraken tussen huiseigenaren of Verenigingen van Eigenaren en huurders en individuele eigenaren. Tenslotte kan het zijn dat er al horeca binnen een zonering is gevestigd. Indien dit midden in een zonering is, is de lijn hiervoor niet onderbroken. Tenzij dit aangegeven is in het Ontwikkelingskader kan hier dan geen vergunning worden aangevraagd voor een zwaardere categorie.

Hoe wordt er vervolgens omgegaan met een aanvraag voor een omgevingsvergunning?
Indien een initiatiefnemer een horecagelegenheid wil starten op een locatie die nog geen horecabestemming heeft, kan hij bij de gemeente een omgevingsvergunning aanvragen. Een omgevingsvergunning geeft een initiatiefnemer het recht om een activiteit te verrichten die afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Over het algemeen worden deze activiteiten bij het maken van een hernieuwd bestemmingsplan dan opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Bij de aanvraag dient de initiatiefnemer al een uitgewerkt plan te voegen, zodat op basis van het plan kan worden bekeken of het horecaplan binnen de omgeving past. De aanvraag wordt vervolgens ter inzage gelegd. Dit is ook digitaal te volgen via een speciale attenderingsapp, die te vinden is op https://zoek.overheid.nl/berichten_over_uw_buurt_eenvoudig_zoeken. Geïnteresseerde bewoners en ondernemers kunnen zo direct op de hoogte worden gesteld.

Op basis van de vergunningsaanvraag met het bijgevoegde plan van de initiatiefnemer, het ruimtelijk toetsingskader, de horecaprofielen en de eventuele zienswijzen neemt de gemeente een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning. Eventueel kunnen in de vergunning maatwerkmaatregelen worden opgelegd. Hierbij kan gedacht worden aan het verplicht aanbrengen van geluidsdempende isolatie. De vergunning wordt pas definitief gegeven als aan de verplichtingen van de maatwerkmaatregelen is voldaan.

2.4 Op welke wijze is de categorisering van de horeca aangepast?

Uit een aantal zienswijze blijkt dat de aanpassing van de categorisering onduidelijkheid oproept. Wat is er veranderd aan de categorisering? Allereerst is er de D3 categorie in gekomen. Met name om de restaurantfunctie in de wijk mogelijk te maken.

Daarnaast zijn de beschrijvingen van de inrichtingen (zoals lunchroom, bistro, brasserie en snelbuffet) verwijderd. Deze beschrijvingen voldeden in de praktijk al niet meer en veroorzaakten verwarring. Een voorbeeld is de lunchroom. Doordat bijvoorbeeld winkels langer open (mogen) blijven, geldt dit ook voor de lunchrooms. De naam lunchroom dekte daardoor de lading niet meer. Ook het hanteren van verschillende namen (bistro, restaurant, crêperie) voor eenzelfde vergunning geeft verwarring. Door de naam van de horecacategorie (zoals licht, middelzware of zware horeca) te

koppelen aan de activiteiten (wat gaat er gebeuren) en de te verwachten hinder, kan een beter beeld worden gegeven aan ondernemer én bewoner wat mag en wat de gevolgen zijn.

Belangrijk is om aan te geven dat beschreven activiteiten van de verschillende horecacategorieën (bijna) niet zijn aangepast. De beschrijving van categorie C (snelle horeca) is uitgebreider geworden.

Verder is aan de categorisering een hindercategorisering toegevoegd. Hierdoor kan het gemeentelijke handhavingsteam makkelijker optreden tegen mogelijke overlast.

Er is dus niet voor gekozen om de categorisering te koppelen aan een modulesysteem, zoals bijvoorbeeld in Rotterdam het geval is. Deze methodiek sluit in theorie aan bij de flexibelere vormen van horecaconcepten. In de praktijk kan dit leiden tot meer onduidelijkheid bij omwonenden. Daarnaast is niet duidelijk welke horecaconcepten nu niet of minder makkelijk mogelijk zijn met een dergelijke aanpak. Ook uit de ingediende zienswijzen die hier op ingaan komt dit niet naar voren. Tenslotte wijkt de module- aanpak erg af van de huidige methodiek bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Al met al lijken de voordelen van een modulair systeem te beperkt om in te voeren ten opzichte van de nadelen, zoals een aanzienlijke investering in geld, tijd en (proces)aanpassingen.

Voor de reeds bestaande horeca wijzigt er in het algemeen niet direct iets bij het vaststellen van het nieuwe Ontwikkelingskader Horeca Utrecht. De vereisten die in hun exploitatievergunning zijn opgenomen blijven van kracht. Indien horecagelegenheden gebruik willen maken van een nieuw aspect van het nieuwe Ontwikkelingskader, dan moeten zij daar een aanvullende vergunning voor aanvragen.

2.5 Ontwikkeling horeca in de binnenstad

Binnenstad: een samenspel tussen verschillende functies
In de binnenstad komen op een relatief klein oppervlakte veel functies samen. Zo wordt er gewoond, gewerkt, gestudeerd, gewinkeld, gerecreëerd en vinden er ontmoetingen plaats – zowel privé als zakelijk. Vele verschillende belanghebbenden hebben eigen ideeën over de binnenstad. Wel hebben ze vaak één ding gemeen: ze willen allemaal een leuke, vitale, bereikbare en leefbare binnenstad. De waarden en belangen over de invulling zijn waarschijnlijk nooit allemaal op één lijn te krijgen. Wel proberen we zo veel mogelijk rekening te houden met de verschillende belangen.

Nieuwe en aangepaste ontwikkellocaties in de Binnenstad
Eén van de doelen van het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 is om de druk van horeca op de binnenstad te verlagen in vergelijking met het vorige kader. We zetten met name in op de ontwikkeling van meer en diverse horeca buiten de binnenstad, zoals in Leidsche Rijn Centrum, Beurskwartier, het Werkspoorkwartier en de Merwedekanaalzone. Hier willen we ruimte bieden voor een divers horeca-aanbod. Nieuwe horecalocaties worden zo beter over de stad verdeeld. Voor de binnenstad geldt dat er slechts op een aantal plekken nieuwe horecalocaties bij kunnen komen.

<u>Horeca kan alleen op nieuwe plekken in de binnenstad komen waar</u>:

1. *eventuele nieuwe horeca een toegevoegde waarde heeft*
   Nieuwe horeca kan een toegevoegde waarde hebben door de keuze van de locatie of door de invulling in een specifiek pand. Bijvoorbeeld op een plein. Daarnaast kan het zijn dat een horecagelegenheid juist een positief effect heeft op een straat met gemengde functies (zoals winkelen, dienstverlening en andere voorzieningen) door de aantrekkende werking van de nieuwe horecalocatie op bezoekers.

<u>En juist niet waar</u>:

2. *de winkelfunctie dominant is*
   Bij een winkelstraat hebben de panden op de begane grond overwegend een winkelfunctie. Hier is de looproute belangrijk. Bezoekers moeten door de winkelstraat kunnen lopen langs winkeletalages zonder dat de looproute onderbroken wordt. Horeca voegt hier niks toe, maar onderbreekt hierbij juist de loopstroom.

   <u>en</u>

3. *de woonfunctie dominant is*
   Er is sprake van een dominante woonfunctie als op de begane grond overwegend wordt gewoon. Met name bij een blok of een rij van aaneengesloten woningen is het duidelijk dat de woonfunctie dominant is. Er is geen of een enkele voorziening in het blok of de rij. Zijn er in een straat of blok op de begane grond relatief veel winkels of ook andere voorzieningen, dan is de winkelfunctie daar belangrijk en wonen niet dominant. Natuurlijk zijn er ook straten met op de begane grond een mix van woningen, winkels en horeca. Hoewel hier ook wordt gewoond (ook boven de winkels en horeca), is de woonfunctie hier niet dominant – zoals bedoeld in het concept Ontwikkelingskader Horeca 2017 . Dat een andere functie dan wonen dominant is,

betekent niet dat bij een vergunningaanvraag geen rekening wordt gehouden met de impact van mogelijke nieuwe horeca op de omgeving, zoals bewoners en andere ondernemers. De impact van de horeca op de omgeving – dus zeker ook bewoners – blijft een weging in de toekenning van horeca op nieuwe plekken.

Met de input die we hebben gekregen via de zienswijzen, hebben we nogmaals gekeken naar de nieuwe ontwikkellocaties in de binnenstad en deze op basis van de bovenstaande 3 criteria tegen het licht gehouden van. Daarbij hebben we ook naar de gewenste zwaarte van de ontwikkellocatie gekeken en daarbij rekening gehouden met de verschillende belangen.

Dit betekent niet dat de ontwikkellocaties op alle plekken in de binnenstad zijn aangepast. Op de logische plekken die voldoen aan de bovengenoemde 3 criteria blijven de mogelijkheden intact. Zoals op de hoek Mariastraat en Zadelstraat, waar nieuwe horeca de beleving en aantrekkelijkheid van het pleintje aan de Mariaplaats verder kan verbeteren. Of zoals de zonering langs de Catharijnesingel en Rijnkade. Rond de nieuwe singeldelen zorgen het water, kades, wandelpaden en groenvoorzieningen voor een aangenaam en gastvrij verblijf. Vanuit het horecakader 2012 was hier al ruimte voor ontwikkeling van horeca (inclusief zware horeca). In het nieuwe OHU 2018 zijn er aantal bijgetrokken.

Op de volgende plekken is de horecazonering (groene lijnen) wel aangepast:

Domkwartier

Locatie zonering	*Motivatie voor aanpassing*
Pausdam	Twee van de hoeken van Pausdam worden bewoond en komen in principe niet in aanmerking voor ontwikkeling van horeca. Gezien de belangrijke woonfunctie in het gebied om Pausdam heen en de ingediende zienswijzen, weegt de toegevoegde waarde op de plek niet op tegen de bezwaren tegen deze ontwikkellocatie. Zonering is verwijderd.
Polsmanshuis (hoek Keistraat, Jansdam)	Aangegeven zonering is al gevuld met horeca en behoeft geen zwaardere categorisering. Zonering is verwijderd.
Wed	Aangegeven zonering is al gevuld met horeca en behoeft geen zwaardere categorisering. Zonering is verwijderd.
Springweg	Nieuwe horeca op de Springweg kan het (winkel)voorzieningen-niveau en verblijfskwaliteit van dit deel van de Springweg versterken. Wel moet rekening worden gehouden met een goede balans tussen belangrijke winkelfunctie en horeca. Voor versterking van de winkelfunctie kan volstaan worden tot maximaal horecacategorie D2 en of D3. Voorgestelde horecacategorie D1 is verwijderd.

Vredenburgkwartier

Locatie zonering	*Motivatie voor aanpassing.*
Hoek Jakobskerk met Oudegracht	Op de ene kant van de hoek zit al horeca. Andere zijde betreft woonruimte. Zonering is verwijderd.
Hoek Nieuwekade met Jakobsstraat	Toegevoegde waarde voor gebied is op deze locatie beperkt. Zonering is verwijderd.
Muziekpaleis	Aangegeven zonering is al gevuld met horeca. Zonering is verwijderd.

Universiteitskwartier

Locatie zonering	*Motivatie voor aanpassing*
Wolvenplein	Net als Pausdam is het Wolvenplein omgeven door een gebied waar de woonfunctie dominant is. Het is echter wel een groot zelfstandig, alleenstaand complex dat getransformeerd moet worden. Horeca kan hierin een rol spelen. Of en zo ja welke vorm van horeca in het Wolvenplein komt, hangt af van de nieuwe ontwikkelaar en de eisen die bij de verkoop worden meegegeven. Dit wordt niet bepaald door het Ontwikkelingskader Horeca. Het kader limiteert echter wel de mogelijke opties. Gezien de zienswijzen en draagvlak voor verdere ontwikkeling van de omgeving, wordt gekozen om de ontwikkelingsruimte voor zelfstandige horeca in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht te beperken tot middelzware horeca (D1). Voorgestelde zwaardere horecacategorie B is verwijderd.
Universiteitsbibliotheek Wittevrouwenstraat	Toegevoegde waarde van zwaardere horeca is op deze locatie beperkt. Zonering is verwijderd.
Lange Jufferstraat	Gemengde woon- en winkelstraat. Verderop in de straat is de woonfunctie sterker vertegenwoordigd. Nieuwe horeca heeft in dit gebied van de binnenstad weinig toegevoegde waarde. Zonering is verwijderd.

Stadhuiskwartier

Locatie zonering	*Motivatie voor aanpassing*
Telingstraat Oostzijde naar Lange Jansstraat	Aangegeven zonering is al gevuld met horeca en behoeft geen zwaardere categorisering. Zonering is verwijderd.
Hoogt	Aangegeven zonering is al gevuld met horeca en behoeft geen zwaardere categorisering. Zonering is verwijderd.
Hoek Annastraat met Korte Jansstraat	Aangegeven zonering is al gevuld met horeca en behoeft geen zwaardere categorisering. Zonering is verwijderd.
Westkant Schoutenstraat	Gemengde functies in deze straat. Hier prevaleert de winkelfunctie. Nieuwe horeca heeft geen toegevoegde waarde. Zonering is verwijderd.

Museumkwartier

Locatie zonering	*Motivatie voor aanpassing*
Oudegracht: van de Hamburgerbrug naar Smeebrug	In dit gedeelte van de Oudegracht zijn gemengde functies. Om de winkelfunctie en verblijfskwaliteit hier te versterken, maar ook rekening houdend met wonen in de omgeving, is er ruimte voor 2 vergunningen D2 die aansluiten bij winkeltijden. Dit is een gebied waarlangs mensen zich vanuit het drukkere gedeelte van de stad richting Centraal Museum, Twijnstraat, Ledig Erf en/of Vaartsche Rijn verplaatsen. Mogelijkheden binnen deze zonering zijn ingeperkt naar twee nieuwe D2 locaties. Voorgestelde categorieën middelzware horeca D1 en lichte horeca plus D3 zijn verwijderd.
Oudegracht: van de Geertebrug naar Vollersbrug	In dit gedeelte van de Oudegracht zijn gemengde functies. Om de winkelfunctie en verblijfskwaliteit hier te versterken, maar ook rekening houdend met wonen in de omgeving is ruimte voor 2 vergunningen D2 die aansluiten bij winkeltijden. Dit is een gebied waarlangs mensen zich vanuit het drukkere gedeelte van de stad richting Centraal Museum, Twijnstraat, Ledig Erf en/of Vaartsche Rijn station verplaatsen. Mogelijkheden binnen deze zonering zijn ingeperkt naar twee

	nieuwe D2 locaties. Voorgestelde categorieën middelzware horeca D1 en lichte horeca plus D3 zijn verwijderd.
Twijnstraat Zuid	Een gemengde winkelstraat (veelal voedsel gerelateerd) met andere voorzieningen. Is een doorgangsgebied tussen station Vaartsche Rijn / Ledig Erf en de rest van de stad. Om de winkelfunctie en verblijfskwaliteit hier te versterken is er ruimte voor maximaal 2 vergunning D2 die aansluiten bij winkeltijden. Mogelijkheden binnen deze zonering zijn ingeperkt naar twee nieuwe D2 locaties. Hier was nog geen maximering van het aantal vergunningen bepaald.
Oudegracht 427	Hoek van een rij huizen in dominant woongebied ter plaatse. Hierdoor is zelfstandige horeca (D1, D2, D3) niet gewenst. Zonering is verwijderd.
Lange Nieuwstraat	Aantal hoeken was al horeca en er is geen zwaardere categorisering gewenst of de woonfunctie is van belang. Zonering is verwijderd.
Nieuwegracht Zuidhoek	Hier zit al horeca. Gegeven de dominante woonfunctie op de Nieuwegracht is verdere horeca of zwaardere categorisering niet gewenst. Zonering is verwijderd.

2.6 Handhaving Openbare Ruimte en Bebouwde Omgeving

De gemeente voert in de openbare ruimte en de bebouwde omgeving toezichts- en handhavingstaken uit. Deze taken worden uitgevoerd door het organisatieonderdeel Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). De laatste jaren is het aantal horecabedrijven flink toegenomen. Inmiddels zijn er ruim 1.560 horecabedrijven in Utrecht. Naast heel veel levendigheid en gezelligheid, brengt dit ook de nodige uitdagingen met zich mee, zoals meer geluidsoverlast, drukte, afval, foutgeparkeerde en te zware voertuigen. Met behulp van toezicht en handhaving proberen wij te zorgen ervoor dat iedereen met plezier onze stad blijft bezoeken èn blijft wonen.

Meer overlast bedrijven, meer toezicht en handhaving
In ons reguliere werk streven we ernaar om elke vier jaar alle bedrijven met een exploitatievergunning te controleren op de eisen van Drank- en Horecawet (DHW). Bedrijven die herhaaldelijk de wet niet naleven of waar wij meerdere meldingen over binnenkrijgen, worden vaker gecontroleerd. Overlastmeldingen hebben bij ons een hoge prioriteit. Politiemeldingen zien wij als indirecte overlastmeldingen en pakken wij ook op. Wij controleren minder vaak bij bedrijven die het

goed doen en geen overlast(meldingen) veroorzaken. Jaarlijks maakt de gemeente een plan, het Handhavingsprogramma, over hoe zij onder andere omgaat met ontwikkelingen in de horeca en welke extra projecten de gemeente uitvoert naast haar reguliere taken. Het handhavingsprogramma van 2018 wordt naar verwachting begin 2018 gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Verschillende stappen in de handhaving
Horecabedrijven zijn verantwoordelijk voor wat er binnen in de horecagelegenheid gebeurt, maar ook voor een deel voor wat zich buiten afspeelt (zoals op het terras of direct voor het pand). Indien er toch overlast wordt veroorzaakt, is vaak de ondernemer aansprakelijk. Bij overlast gerelateerd aan het bedrijf gaat de gemeente in eerste instantie in gesprek met de ondernemer om er samen uit te komen. Als er echter stelselmatig overlast wordt veroorzaakt of als de wet- en regelgeving niet wordt nageleefd, gaan wij over tot handhaving. In gevallen waar wij niet direct kunnen constateren dat er een overtreding is begaan, zoals bij geluidsoverlast, vindt er een onderzoek plaats of daadwerkelijk sprake is van een overtreding. Aan de hand van de Handhavingsstrategie Horeca wordt de sanctionering bepaald. Hoe meer overtredingen, des te meer toezicht er zal zijn en des te hoger de sanctionering bij herhaaldelijk niet naleven. Handhaving is echter de laatste stap; het liefst zien wij dat na een gesprek met de ondernemer (vanuit de gemeente of de bewoner zelf) de situatie al is verbeterd.

Een schone en leefbare openbare ruimte
De uitbreiding van horeca is zowel van invloed op de bebouwde omgeving als de openbare ruimte. De gemeente zal zich blijven inzetten om Utrecht schoon, veilig en leefbaar te houden. Voertuigen die een overtreding begaan waarbij ze ook hinderlijk of gevaarlijk op de openbare weg staan, kunnen conform de vastgestelde wegsleepregeling door gemeente en politie worden weggesleept. Preventief is er capaciteit om per wijk op drie hotspots toezicht te houden. Hierbij wordt op heterdaad gesanctioneerd. Er zal extra worden geïnvesteerd in het handhavend optreden tegen bijplaatsingen naast ondergrondse containers. Veel burgers irriteren zich aan het feit dat afval niet goed wordt aangeboden, met als gevolg dat afval zich door de wijk verspreidt en ongedierte aantrekt. We zetten het gecombineerde handhavingsteam voort waarbij schoonmaak en handhaving hand in hand gaat. In samenwerking met organisatieonderdeel Stadsbedrijven zullen wij extra aandacht geven aan illegale bijplaatsingen. Ook zal de gemeente in de binnenstad aslastcontroles uitvoeren, ter voorkoming van schade aan de werfkelders door te zwaar beladen voertuigen. De controles vinden dagelijks plaats op verschillende tijdstippen.

Balans tussen levendigheid en leefbaarheid
De gemeente zoekt in de handhaving de balans tussen levendigheid en leefbaarheid. Dit nieuwe Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) biedt ruimte voor meer horecagelegenheden in onze wijken. De uitbreiding en verspreiding van de horeca zal invloed hebben op de levendigheid in de stad en daardoor ook de inzet van toezicht en handhaving. We maken daarom een inventarisatie van de middelen die nodig zijn om de reguliere werkzaamheden voort te zetten. In de Voorjaarsnota 2018 zullen wij hierop terugkomen.

Melding leidt tot extra toezicht
Helaas is toezicht en handhaving geen wondermiddel waarmee àlle overlast kan worden voorkomen, maar de gemeente reageert altijd op meldingen. Wij verzoeken daarom bewoners die overlast ervaren dit bij ons te melden. Om te zorgen voor een snelle afhandeling en goede terugkoppeling naar de burger, verloopt vanaf 2018 de afhandeling van meldingen met betrekking tot de openbare ruimte via de meldkamer. Als de melding is afgehandeld, dan wordt geprobeerd om de melder direct

terug te bellen. Kan dat niet (bijvoorbeeld anoniem of geen telefoonnummer bekend), dan wordt melding direct afgehandeld met een toelichtende e-mail naar melder indien mogelijk. De meldkamer is open vanaf 7:30 tot 23:00 uur. Alle meldingen die na 23:00 bij ons binnenkomen, worden de eerstvolgende dag opgevolgd. Als er na 23:00 uur overlast wordt ervaren, kan er een melding gemaakt worden bij de politie.

Een melding indienen
Meldingen bij de gemeente kunnen op twee manieren ingediend worden:
- Digitaal via https://www.utrecht.nl/contact/melding-klacht-bezwaar
- Telefonisch via 14 030 van maandag t/m vrijdag 8.30 - 17.30 uur, donderdag tot 20.00 uur.

Politiemeldingen kunnen ook zowel digitaal als telefonisch ingediend worden:
- Digitaal: https://www.politie.nl/aangifte-of-melding-doen#link-vernieling-beschadiging-of-overlast
- Telefonisch via 0900-8844. Dit nummer is 7 dagen per week 24 uur per dag bereikbaar.

2.7 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Aanpassingen ambtshalve

In het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 was een zinsnede ten onrechte niet overgenomen:

Op een aantal plekken in de binnenstad zijn geen nieuwe terrassen gewenst, namelijk:
- Oude Gracht aan de werf, zuidzijde (vanaf Gaardbrug tot en met de Tolsteegbarriere, inclusief de Twijnstraat aan de Werf).
- Nieuwegracht aan de Werf (overwegend woongebied).
- Openbaar toegankelijke binnentuinen.

In de ter inzage gelegde concept Horecaverordening was het gevelbankje nog niet opgenomen. In het nieuwe concept is dit wel gebeurd.

Aanpassingen van tekenfouten van de profielen

Op de kaart van het Vredenburgkwartier is de locatie van de Weerdsluis afgevallen. Deze is in het concept Ontwikkelingskader Horeca 2018 weer toegevoegd. Bij de sluizen aan de Bemuurde Weerd Oostzijde blijft de vergunningenruimte uit het OHU 2012 van kracht.

Aanpassingen op basis van zienswijzen

Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018:

Naar aanleiding van zienswijzen zijn de volgende onderwerpen aangepast ten opzichte van het concept OHU 2017:

- Daarnaast zijn in de profielen van de binnenstad een aantal wijzigingen aangebracht (zie hoofdstuk 2.5):
- Ondersteunende verkoop in horecabedrijven wordt onder gelijkwaardige voorwaarden als ondersteunende horeca in winkels mogelijk gemaakt.
- Ook horecabedrijven mogen een gevelbankje neerzetten, onder dezelfde voorwaarden als winkels met ondersteunende horeca .
- De randvoorwaarden voor 'Vermaakjes' zijn verder ingevuld.

Beoordeling van de zienswijzen

De reactie op individuele zienswijzen zijn in een separaat document toegevoegd. In de bijlagen hieronder is een overzicht gegeven van het onderwerp van de zienswijzen, wie de zienswijze heeft ingediend (bewoner, ondernemer, organisatie of anders). Daarnaast is aangegeven door hoeveel personen de zienswijze medeondertekend is.

Bijlage 1 Aantal en soort ondertekenaars

ZW	onderwerp	Ondernemer / bewoner / vastgoedeigenaar	Aantal ondertekenaars
001	Bijenkorf: Ondersteunende horeca Warenhuizen	Ondernemer	1
002	Binnenstad terrassen	Bewoner binnenstad	1
003	Kleine Hotels	Bewoner en ondernemer binnenstad	1
004	Terras ondersteunende horeca	Ondernemer	1
005	Tegen Horecauitbreiding Pausdam	Bewoner binnenstad	1
006	Sonnenborg uitbreiding horeca	Bewoner binnenstad	1
007	Mariastraat & Terrassen	Ondernemer	1
008	Horeca in de wijk	Bewoner buiten binnenstad	1
009	Tegen uitbreiding en verzwaring horeca	Bewoner binnenstad	2
010	Balans horeca en detailhandel	Bewoner binnenstad	1
011	Terrassen en gevelbanken	Organisatie	1
012	Tegen nieuwe ontwikkellocatie horeca Hamburgerstraat 30	Bewoner binnenstad	10
013	Nieuwe ontwikkellocatie horeca Hamburgerstraat 30	Bewoner binnenstad	1
014	Uitstal_regels (mn Voorstraat)	Bewoner binnenstad	1
015	Tegen Uitbreiding horeca Pausdam	Ondernemer	1
016	Tegen nieuwe ontwikkellocatie horeca Hamburgerstraat 30	Bewoner binnenstad	1
017	Hotel-horeca Gevangenis	Bewoner binnenstad	1
018	Horeca in de wijk Saffier	Bewoners	2
019	Tegen nieuwe horeca Oudegracht	Bewoners binnenstad	1
020	Overlast uitbreiding horeca door gebrek aan handhaving	Bewoners binnenstad	2
021	Handhaving Nobelstraat	Bewoner binnenstad	1
022	Tegen horeca B Wolvenplein	Bewoner binnenstad	1
023	Geen nieuwe ontwikkellocaties en verzwaring horeca Twijnstraat	Bewoner binnenstad	1
024	Geen nieuwe ontwikkelocaties Zuidelijke Binnenstad	Bewoner binnenstad/lid wijkraad	1
025	Voor horeca uitbreiding Stationsgebied; tegen uitbreiding in oude binnenstad	Bewoner binnenstad	1
026	Intrekken concept OHU 2017	Petitieondertekenaars	1

027	Tegen horecauitbreiding Pausdam	bewoner binnenstad	1
028	Tegen uitbreding horeca Binnenstad	Bewoner/ondernemer/vastgoedeigenaar	1
029	Tegen horecauitbreiding Museumkwartier	Bewoner binnenstad	1
030	Tegen horeca B Wolvenplein	Bewoners binnenstad	1
031	Binnenstad verzoek uitbreiding	Bewoner binnenstad	1
032	Tegen horecauitbreiding Pausdam	Bewoners binnenstad	48
033	Gebrek aan handhaving overlast Museumkwartier; geen bezwaar Sonneborgh	Bewoners binnenstad	2
034	Alleen additionele horeca Wolvenplein; meer handhaving	bewoners binnenstad	26
035	Intrekken concept OHU 2017; ontwikkelen leefbaarheids- en nachtrustbeleid	Bewoners binnenstad	2
036	Geen B en D1, D2 en D3 horeca Wolvenplein	Bewoners binnenstad	2
037	Binnenstad Oost geen horecauitbreiding meer	Bewoner binnenstad	1
038	Sterke beperkte overlast maatregelen nemen Domplein	Bewoners binnenstad	2
039	Bezwaren tegen toekomstvisie horeca Wijk C; eerst consultatie buurt	Bewoners binnenstad	1
040	Tegen ontwikkellocaties horeca Museumkwartier	Bewoners binnenstad	4
041	Bezwaar aanwijzen Leeuwenbergh met D1, D2 en D3	Bewoner binnenstad	1
042	Tegen verruiming horeca Voor Clarenburg, Mariaplaats en Wijde Poort	Bewoners binnenstad	2
043	Tegen verruiming horeca Voor Clarenburg, Mariaplaats en Wijde Poort	Bewoners binnenstad	2
044	Geen B en D1, D2 en D3 horeca Wolvenplein	Bewoner binnenstad	1
045	Algemeen Binnenstad (geen vermenging; handhaven, geen criminele vastgoedzaken)	Bewoner binnenstad	1
046	Horeca: spreiding over de stad	Bewoner binnenstad	1
047	Bezwaar uitbreiding horeca Binnenstad	Bewoner binnenstad	1

048	Geen B en D1, D2 en D3 horeca Wolvenplein	Bewoners binnenstad	2
049	Geen B en D1, D2 en D3 horeca Wolvenplein	Bewoners binnenstad	1
050	Geen B en D1, D2 en D3 horeca Wolvenplein	Bewoner binnenstad	1
051	Intrekken concept OHU 2017 ; overal op tegen	Bewoners binnenstad	1
052	Geen uitbreiding Voor Clarenburg; meer spreiding	Bewoners binnenstad	2
053	Intrekken concept OHU 2017 en in gesprek met buurt	Bewoners binnenstad	10
054	Horeca in de wijk: Saffier	Organisatie	1
055	Algemeen	Bewoner binnenstad	1
056	KHN Afdeling Utrecht	Ondernemers	1
057	Horeca in de wijk Saffier	Organisatie	1
058	Tegen uitbreiding horeca Vredenburg kwartier	Bewoners binnenstad	2
059	Horeca in de wijk Saffier	Bewoner	1
060	Bezwaar horeca D1-3 Oudegracht	Bewoner binnenstad	1
061	Bezwaar horeca B Wolvenplein	Bewoner binnenstad	1
062	Intrekken concept OHU 2017 en evenwichtiger stuk	Bewoner binnenstad	1
063	Tegen uitbreiding horeca Voor Clarenburg	Bewoner binnenstad	1
064	Algemeen	Bewoners binnenstad	2
065	Tegen uitbreiding horeca Voor Clarenburg	Bewoner/vastgoedeigenaar	2
066	Bezwaar B en D1, D2 en D3 horeca Wolvenplein	Bewoners binnenstad	1
067	Bezwaar B en D1, D2 en D3 horeca Wolvenplein + meer	Bewoners binnenstad	21
068	Bezwaar B en D1, D2 en D3 horeca Wolvenplein	Bewoner binnenstad	1
069	Horeca in de wijk: Saffier	Organisatie	1
070	Bezwaar B en D1, D2 en D3 horeca Wolvenplein	Bewoner binnenstad	1
071	Intrekken concept OHU 2017 en in gesprek met buurt	bewoner binnenstad	1
072	Wijkraad Noordwest	Wijkraad	1
073	Comité Binnenstad Oost	bewoners binnenstad	255
074	Wijkraad Binnenstad	Organisatie	1
075	Bezwaar B en D1, D2 en D3 horeca Wolvenplein	Bewoners binnenstad	7

076	Meer in gesprek met buurt -Wijkraad Noordoost	Organisatie	1
077	Horecauitbreiding BartholomeusGasthuis meenemen op OHU 2017	Organisatie	1
078	Ondersteunende horeca!	Organisatie	1
079	Tegen nieuwe horeca in Lange Nieuwstraat	Bewoners binnenstad	13
080	Bezwaar tegen horeca B bij Wolvenplein	Bewoners binnenstad	2
081	Tegen nieuwe ontwikkellocaties en meer handhaving Binnenstad Oudegracht	Bewoner binnenstad	1
	Tegen horeca B bij Wolvenplein	Bewoners binnenstad	1
083	Algemeen Binnenstad	Bewoners binnenstad	1
084	Wolvenplein	Leden De Witte Wolf	27
085	Binnenstad Oudegracht- Regulierdwarsstraat - tegen nieuwe ontwikkellocaties	Bewoner binnenstad	1
086	Tegen uitbreding zware horeca in Stationsgebied Lombok	Bewoners	2
087	Bezwaar tegen horeca B Wolvenplein	Bewoners binnenstad	104
088	Bezwaar tegen horeca B Wolvenplein	Bewoners binnenstad	2
089	Algemeen	Bewoner	2
090	Twijnstraat	Bewoners/ondernemers binnenstad	45
091	Sonnenborg & zaalverhuur - sluikhoreca	Bewoner binnenstad	1
092	Voorstraat	Bewoner binnenstad	1

Bijlage 2: alle zienswijzen (geanonimiseerd)

Deze zijn in een separaat document toegevoegd.

Datum **december 2017**
Rapport Reactienota

Reactie op de individuele zienswijzen:

Het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 (concept OHU 2017) heeft van 29 september tot en met 10 november 2017 ter inzage gelegen. De reacties op de binnengekomen zienswijzen treft u onderstaand aan. De wijzigingen, die we naar aanleiding van de zienswijzen hebben aangebracht, zijn opgenomen in het 'concept OHU 2018'. Het 'concept OHU 2018' wordt ter vaststelling aan de Raad aangeboden.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
001	01	Ondersteunende Horeca	Indiener geeft aan dat zichtbaarheid van ondersteunende horeca vanaf straatzijde (zodat ook naar buiten kan worden gekeken) belangrijk is voor het retailconcept. Daarnaast is indiener van mening dat grote warenhuizen niet vergeleken kunnen worden met kleine winkels.	Het concept OHU 2017 vergroot de mogelijkheden voor ondersteunende horeca bij winkels. Zo wordt voorgesteld om ook horeca aan de raamzijde van de winkel toe te laten. Grootschalige detailhandel -zoals warenhuizen- verschilt inderdaad van kleinere winkels. Daarom zijn er enkele aangepaste regels voor winkels groter dan 1.000 m2.
002	01	Binnenstad	Indiener ervaart veel overlast van geluid vanaf terrassen aan de Ganzenmarkt	Zie hoofdstuk 2.6.
002	02	Binnenstad	Indiener ervaart veel overlast van brullende vrachtwagenmotoren om te lossen.	Gemeente, ondernemers en leveranciers werken aan een verbeterprogramma bevoorrading Binnenstad. Dit gebeurt bijvoorbeeld met zogenaamde Stop & Drop-plekken om vrachtwagens met laadpalen van elektra te voorzien en door de motoren uit te zetten. Op het Stadhuisplein zijn we hier al mee bezig. Zie ook hoofdstuk 2.6.
003	01	Overig	Indiener verzoekt om artikel 12 van de Horeca verordening in lijn te brengen met de Hotelnota 2010-2020 waarbij voor het exploiteren van kleine hotels mogelijk wordt zonder het vereiste van de aanwezigheid van een leidinggevende	Wij zijn aan het kijken of de plicht tot het aanwezig zijn van een leidinggevende bij kleine hotels kan komen te vervallen in de Horecaverordening. Daarvoor is meer onderzoek nodig dan tot nog toe is gedaan. Om die reden is dat niet meer tijdig aan te passen in de Horecaverordening 2018.
004	01	Terras Ondersteunende Horeca	Indiener is het niet eens met afwijzing van de gemeente van een terrasaanvraag voor een winkel.	Een terras wordt alleen vergund wanneer het bestemmingsplan een terras toestaat en een exploitatievergunning is verleend. Daarbij moet een terras (kunnen) voldoen aan het

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				Terrassenreglement. Hierover heeft de indiener al een besluit ontvangen. De correspondentie over dit besluit verloopt niet via deze reactienota.
005	01	Museumkwartier Pausdam	Het is indiener niet duidelijk waarom er op de hoeken van de Pausdam horeca moet komen. Horeca, ook de lichte variant, op die historische plek zal het karakter en de beleving van het Paushuize aantasten.	Het concept OHU 2017 biedt o.a. in de binnenstadsprofielen locatiemogelijkheden, waar horeca zich onder toetsings-voorwaarden kan ontwikkelen. Dat betekent niet, dat er op die locaties ook daadwerkelijk horeca gevestigd wordt. Pausdam is inderdaad een bijzondere en historische plek. Op basis van de zienswijzen en bij nadere weging hebben wij ervoor gekozen op deze plek geen ontwikkelruimte toe te staan en alle groene lijnen voor uitbreidingsmogelijkheden voor horeca te verwijderen.
006	01	Museumkwartier Sonnenborgh	Indiener protesteert tegen de plannen van de gemeente om uitbreiding van Horecagelegenheden in het Museumkwartier, o.a. in Museum Sonnenborgh te gaan effectueren	Het concept OHU 2017 geeft aan waar en onder welke voorwaarden er ontwikkelruimte is voor vormen van horeca die passen in die omgeving. Voor het Museumkwartier is er op een aantal plekken gekozen voor het inperken of verwijderen van ontwikkellocaties. Op een beperkt aantal plekken waar horeca toegevoegde waarde heeft, is gekozen voor horeca met een laag hinderprofiel of is gekozen voor een maximering van het aantal vergunningen. Dit om een goede balans tussen wonen, voorzieningen en leefbaarheid te behouden. Gezien de inhoud van de zienswijzen die betrekking hebben op de binnenstad, zijn de nieuwe ontwikkellocaties voor horeca (groene lijnen) in het OHU profiel Museumkwartier nogmaals zorgvuldig bekeken en gewogen. Besloten is om een aantal voorgestelde nieuwe ontwikkellocaties voor horeca (groene lijnen) in het Museumkwartier te verwijderen, waardoor ontwikkeling van horeca op deze plekken niet langer meer mogelijk is. Zie ook 005.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				Wat Sonnenborgh betreft is de overweging tweeledig: we willen mogelijkheid bieden voor lichte horeca als zijnde parkvoorziening voor bezoekers van het Zocherpark en musea, waarbij rekening wordt gehouden met het beperken van mogelijke hinder voor de directe omgeving. En voor de middellange termijn bieden we, in combinatie met het museum, mogelijkheid voor zelfstandige lichte horeca om bezoekers te binden en de positie van Sonnenborgh te versterken. Mogelijkheid tot uitbreiding naar lichte zelfstandige horeca blijft in het nieuwe kader dus van kracht. Het conceptvoorstel wordt daarentegen nog wel op ander punt aangepast: gezien de argumenten en de momenten waarop bezoekersdoelgroepen in het park verblijven, wordt uitsluitend horeca met D2 vergunning toegestaan.
007	01	Terrassen en Mariastraat	Indiener vraag waarom er in het ontwerp OHU 2017 geen vereisten zijn voor toiletvoorzieningen bij fastfoodhoreca ?	De eisen voor de inrichting van een horecabedrijf staan in het Bouwbesluit 2012 en daar moet aan worden voldaan. Daarin is opgenomen dat een toiletruimte aanwezig moet zijn (artikel 4.9). Voor ondersteunende horeca zijn voorwaarden over een toiletruimte opgenomen, omdat dit een 'nieuwe' vorm van horeca betreft die grenst aan reguliere horeca, waarbij een gelijk(er) speelveld met lichte horeca (categorie D2) wordt gecreëerd.
007	02	Terrassen en Mariastraat	Indiener vraagt waarom de Mariastraat niet als horecaconcentratie plek wordt genoemd?	Op die locatie en de direct aangrenzende straten Steenweg, en Lange Elizabethstraat staat de winkelfunctie centraal.
007	03	Terrassen en Mariastraat	Verruiming van de vrije doorgang van 3,50 meter naar 4,00 meter is het einde voor de horecaondernemers in de Mariastraat. De terrassen zijn slechts één tafel breed.	In het Terrassenreglement is opgenomen dat de aanpassingen geen gevolgen hebben voor bestaande terrassen die voldoen aan de huidige regels. Dit is slechts anders als inrichtingsplannen dit aangeven of als niet aan de algemene regels wordt voldaan. Ervan uitgaande dat de bestaande terrassen aan de Mariastraat

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				hieraan voldoen, is er geen reden om aan te nemen dat deze weg moeten.
007	04	Terrassen en Mariastraat	Indiener vraagt waarom de afmetingen van doorgaande ruimte bij terrassen voor nood- en hulpdiensten wordt verruimd van 3.50 meter naar 4.00 meter. Dit is in andere steden niet de norm waarom wel in Utrecht?	De verruiming is niet alleen van toepassing op de Mariastraat, maar op de bereikbaarheid van de hele stad voor alle hulpdiensten. Om die bereikbaarheid te blijven garanderen wordt de minimale vrije doorgang verhoogd van 3,50 meter naar 4,00 meter. Zie ook 007.03.
008	01	Horeca in de wijk	Indiener maakt zich zorgen dat nu horeca in de wijk mogelijk wordt gemaakt. bij mijn buurman terwijl indiener juist in Tuinwijk is gaan wonen voor de rust en geen horeca in de buurt.	Bij de uitbreidingsmogelijkheden van horeca in de wijken is juist rekening gehouden met leefbaarheid en nachtrust. Uitbreiding met D2 of D3 is alleen toegestaan bij hoekpanden, solitaire panden en panden die grenzen aan andere retailpanden, die geen woningen zijn. In de wijk wordt D2 of D3 toegestaan indien dit past bij de leefbaarheid in de omgeving. Bij het behandelen van een omgevingsvergunning wordt gekeken naar verbondenheid van de horecagelegenheid met de wijk en het voorkomen van mogelijke ongewenste effecten op de leefbaarheid.
009	01	Binnenstad Oost	De door u geroemde uitspraken “Utrecht maken we samen” hebben we weinig gemerkt. Jammer ook dat van participatie met de belanghebbende bewoners geen sprake was.	We beraden ons over de wijze waarop we bewoners (ook uit de binnenstad) beter kunnen betrekken bij beleidsplannen. Zie ook 023.02 en 090.10 en hoofdstuk 2.2.
009	02	Binnenstad Oost	De uitbreiding van de voorgestelde horecamogelijkheden door functiewijzigingen van woonhuizen op de Pausdam/hoek Nieuwegracht én een verzwaring -hetgeen uitbreiding betekent- van de zware horeca (met D1-D2-D3), op het Rijksmonument Sonnenborg is in bovenstaand kader -gezien uw eigen opvattingen- onbegrijpelijk. Deze dienen uit het plan geschrapt te worden.	Gezien de belangrijke woonfunctie in de directe omgeving van Pausdam en de ingediende zienswijzen, wegen de bezwaren ten aanzien van deze ontwikkellocatie zwaarder dan de toegevoegde waarde voor horeca op deze plek. De zonering is verwijderd Zie ook 005.01 en 006.01.
009	03	Binnenstad Oost	De Sonnenborg ligt tevens in de kwetsbare groene omgeving van het Zocherpark dat eveneens de Rijksmonumentale status heeft.	We bieden Sonnenborgh de mogelijkheid voor lichte horeca (D2) als parkvoorziening voor de verschillende bezoekers van het

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Daar komt nog bij dat de Sonnenborg een directeur heeft die op geen enkele wijze behoefte toont met de omwonenden te overleggen of deze te informeren. Voor een optie van horeca - buitenterras bij de Sonnenborg is al helemaal geen plaats. Het geluid en de overlast dragen heel ver en geluid stijgt op en treft een groot gedeelte van de woongebieden van de Nieuwegracht, de Singel (o.a. Hieronymus gebouw), appartementen gebouw Het Bolwerk en bewoners van het Servaas Bolwerk. Dit zou een ernstige aantasting van de woon- en leefomgeving betekenen.	Zocherpark en de omliggende musea. Daarbij is het belangrijk om mogelijke hinder voor de directe omgeving te beperken. Voor de middellange termijn bieden we mogelijkheid voor zelfstandige lichte horeca in combinatie met het museum om museumbezoekers te binden en de positie van Sonnenborgh te versterken. Zie 06.01.
009	04	Binnenstad Oost	Inmiddels weten we dat horeca vaak leidt tot verloedering van de directe omgeving. U bent in geval van de Nieuwegracht bijvoorbeeld nu al niet eens in staat het afvalprobleem op de gracht op te lossen (zelfs kapotte prullenbakken worden niet vervangen), het zware verkeer en het gewone en uiterst hinderlijk illegale parkeerprobleem te reguleren en het autogebruik in het Zocherpark rond de Sonnenborg aan te pakken. Bij toestaan van nog meer horeca op de Sonnenborg zal dat alleen maar toenemen. Wij hebben geen enkel vertrouwen in goede handhaving.	Wij zullen melding maken van deze zienswijzen bij de betreffende afdelingen.
009	05	Binnenstad Oost	Bij vernieuwingen is een omschrijving nodig van preventief handelen ter voorkoming van overlast. Deze ontbreekt ten ene male in uw OHU.	Zie hoofdstuk 2.6.
009	06	Binnenstad Oost	Wij wensen niet bruisend te zijn volgens uw interpretatie. Het is onze leefomgeving we bepalen zelf wel wat bruisend is. En wees gerust de bewoners onder elkaar kunnen dat prima. Zij hebben zo hun eigen “vermaakjes”*.	Het OHU respecteert plekken in de binnenstad waar de woonfunctie dominant is, door geen horeca uitbreiding toe te staan. Op plekken waar dit binnen de aanwezige voorzieningen en functies past, is alleen selectieve groei mogelijk en dan vooral in het lichtere segment. Zie 36.01.
009	07	Binnenstad Oost	Wij vinden het plan ongenuanceerd met weinig visie en onzorgvuldig zonder onderbouwing van bewezen doel en locatiekeuze. Voor wie is die horeca? Wie vraagt daar in	Zie 009.01, 045.01 en hoofdstuk 2.2. t/m 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			woongebieden om? Wie heeft er belang bij overlast als het niet past. Op zijn minst had zo'n ingrijpend plan in goed overleg met alle belanghebbende groepen uit de deelgebieden in binnenstad afgestemd dienen te worden om zo met iedereen mogelijke opties te verkennen.	
009	08	Binnenstad Oost	Wij wijzen u tevens op de uitvoerbaarheid van een aantal zaken. De nieuwe omgevingswet dient op verzoek van de politiek nu al geïmplementeerd te worden om deze in 2019 (e.v.) soepel uit te voeren. Een van de aanbevelingen is de participatie. Bij activiteiten in de leefomgeving geldt bij welke wijziging dan ook van panden en of functies van een locatie van eigenaren of ondernemers, een meldingsplicht aan buren of belanghebbenden alvorens een omgevingsvergunning afgegeven mag worden. Dit heet participeren. Bedoeld als overleg dat niet tot rechterlijke procedures leidt. Ook eenzijdige gemeentelijke besluiten zullen daarom beter aanvechtbaar zijn. In veel steden wordt deze meldingsplicht al geïmplementeerd en toegepast.	Gemeente Utrecht werkt toe aan een goede invoering van de Omgevingswet, waarbij ook gekeken wordt naar de nodige verplichtingen.
010	01	Universiteitskwartier	Indiener is van mening dat er voldoende voorzieningen voor bewoners worden geagendeerd. Dat betekent dat er ook ruimte moet zijn voor rust en voor winkels die voorzien in lokale behoeften.	In het ter inzage gelegde concept OHU 2017 is gezocht naar een goede balans in voorzieningen. Zo wordt in een aantal winkelstraten maatregelen voorgesteld om verschraling van variatie aan voorzieningen -door de komst van teveel horeca - tegen te gaan. Dit doen we door in belangrijke winkelstraten geen of slechts beperkte uitbreiding van horeca toe te staan, om op die manier de winkelfunctie juist te beschermen. Daarnaast maken we ruimte voor nieuwe concepten waarin een combinatie van winkelen, horeca en andere functies mogelijk is. Dit geldt ook voor ondernemers die met hun bedrijf voorzien in een lokale behoefte. En tot slot zijn er meerdere markten op

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				meerdere dagen in de binnenstad, die ook voorzien in lokale behoeften.
010	02	Universiteitskwartier	Indiener geeft aan dat de opstellers opmerken dat de horeca een "ondersteunende functie" in de stad heeft , maar dat de belevenis van de binnenstad belangrijker is. Door steeds meer ruimte te geven aan horeca is er steeds minder ruimte voor detailhandel, en dan met name leuke en verrassende winkels.	Een goede variatie van voorzieningen zorgt onder andere voor een aantrekkelijke binnenstad. Zie ook 010.1.
010	03	Universiteitskwartier	Het verheugt indiener om op pagina 28 te lezen dat ook de opstellers aangeven dat de balans tussen horeca en detailhandel hier dreigt door te slaan. Desondanks heeft de gemeente in het kader van de ontwikkeling van de Hardebollenstraat beslist om nog vier horecavergunningen te zullen verstrekken. Zo ook in andere straten in kwartier zoals Loeff Berchmanstraat en Predikherenstraat. de bezoekers behoorlijke overlast, rommel en aantasting van het veiligheidsgevoel in de buurt veroorzaken. Deze gang van zaken lijkt volgens indiener toch echt haaks te staan op de kennelijke constatering dat de balans horeca - detailhandel is doorgeslagen.	Gezien de ontwikkeling van de aanpalende straten van de Voorstraat is gekozen om hier uitsluitend lichtere vormen van horeca (D2 en D3) toe te staan. Bij de aanbesteding van de Hardebollenstraat is vastgelegd, dat hier ook ruimte is voor middelzware horeca (D1). Door koppeling van de openingstijden met de winkelfunctie en andere functies in deze straten, blijft de overlast en aantasting door zwaardere vormen van horeca beperkt.
010	04	Universiteitskwartier	Indiener is van mening dat bij schaarse vergunningen aanvragers gelijke kansen dienen te hebben en er transparantie moet zijn. Met een aanbestedingsprocedure kan dit worden gegarandeerd. Dat is mooi, want op die manier kan de gemeente ook invloed uitoefenen op de kwaliteit, en wel door het stellen van kwalitatieve gunningscriteria	We volgen met interesse de (eerste) ontwikkelingen van aanbesteding van horecalocaties in andere steden. In Utrecht gaan we de schaarse vergunningen vanwege de complexiteit en daarmee gepaard gaande kosten (nog) niet aanbesteden. Wel worden buurtbewoners, bijvoorbeeld in de Kanaalstraat, actief betrokken worden bij het opzetten van horecaconcepten op nieuwe locaties. Als deze pilot succesvol verloopt, kan dit wellicht worden doorgezet naar andere plekken in de stad.
011	01	Terrassen	Indiener wil graag dat een inspanningsverplichting wordt opgenomen aan de eisen voor een exploitatievergunning dat de toegankelijkheid van mensen met een handicap wordt gewaarborgd, aan te tonen door een onderzoek.	In de concept Horecaverordening is het kader opgesomd van voorschriften en beperkingen dat aan een exploitatievergunning mag worden gesteld. Daarvoor geldt niet dat de toegankelijkheid van de inrichting moet worden aangetoond. Om die reden kan

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				bij de aanvraag geen onderzoek worden gevraagd. Het is aan de exploitant om te zorgen dat zijn horecabedrijf toegankelijk is voor personen met een handicap.
011	02	Terrassen	De term invaliden wordt gebruikt. Gevraagd wordt dat aan te passen naar mensen met een fysieke beperking of gehandicapten	De term 'invaliden' is in het gehele Terrassenreglement aangepast naar 'mensen met een fysieke beperking'.
011	03	Terrassen	Het is niet geheel duidelijk wat onder terras wordt verstaan. Voorgesteld wordt in de definitie aan te geven dat het gaat om de uiterste begrenzing van het meubilair.	In artikel 1 van de concept Horecaverordening is opgenomen dat een terras 'het buiten de besloten ruimte gelegen deel van het horecabedrijf is waar zitgelegenheid kan worden geboden'. Het gaat om het gehele deel en niet alleen specifiek om het meubilair.
011	04	Terrassen	De vrije doorgang op de werven moet 0,9 meter zijn om deze ook in de toekomst beter te kunnen ontsluiten voor rolstoelgebruikers.	De vrije doorgang is gesteld op 0,75 meter. Het staat een ondernemer vrij om die breedte te verruimen naar 0,90 meter. De werven zijn op zichzelf slecht, dan wel niet bereikbaar voor rolstoelgebruiker. Het vaststellen van een bredere vrije doorgang op een al krappe ruimte, verandert daar niets aan.
011	05	Terrassen	Banken tegen de gevels op de openbare weg moeten ook aan regels voldoen, omdat deze de vrije doorgang belemmeren.	Gevelbankjes die zijn toegestaan op grond van het concept OHU 2018 en de concept Horecaverordening 2018 moeten aan de daarin opgenomen regels voldoen, zodat de vrije doorgang voor voetgangers gewaarborgd blijft. Wordt daar niet aan voldaan dan mag er geen gevelbankje komen. Het concept OHU 2018 en de Horecaverordening zien niet toe op gevelbankjes op de openbare weg bij anderen. Om die reden worden daar geen regels aan gesteld.
012	01	Hamburgerstraat	In pand Hamburgerstraat 30 is nu The House of Performance gevestigd, waarvan indiener regelmatig geluidshinder ondervindt door bedrijfsborrels. De Hamburgerstraat heeft een dominante woonfunctie, bovendien grenst de nieuwe ontwikkellocatie aan slaapkamers en woonkamers op de begane grond en 1e etage van Hamburgerstraat 34, 38 A en 38 C. Dit lijkt indiener voldoende reden om ernstig bezwaar te maken tegen deze	Horecamogelijkheden voor de Hamburgerstraat 30 worden beperkt tot D1, D2 en D3. Op dit plein zit reeds horeca. Dankzij de omringende hekken is deze locatie één van de weinige plekken in de stad waar ook ouders veilig met kleine kinderen op een terras kunnen zitten. Een eventuele aanvraag voor een horecavergunning wordt onder

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			nieuwe ontwikkellocatie voor horeca. De druk op de binnenstad zou volgens indiener door horeca op deze plek alleen maar worden verergerd.	andere beoordeeld op milieu- en geluidsnormen. Ook wordt rekening gehouden met de ruimtelijke inpassing van het horecadeel in het pand. Door toepassing van eventuele opgelegde technische ingrepen en vernieuwingen (maatwerkvoorschriften), kunnen allerlei vormen van hinder worden tegengaan. Ook is horeca op de verdiepingen niet mogelijk als er gewoond wordt op deze verdiepingen bij de naastgelegen panden. Als indiener geluidoverlast ondervindt, dan kan een klacht worden ingediend.
013	01	Hamburgerstraat	Zie 012	Zie 012.1
014	01	Overig	In de gepubliceerde stukken vond indiener wel het nodige over terrassen, maar zag er niets over uitstalregels. Meerdere (horeca)zaken in de binnenstad blokkeren de looppaden langs hun terras met grote reclamestandaards. Indiener gunt die mensen hun terras, maar dan moeten ze hem ook de resterende loopruimte op het al half ingepikte trottoir gunnen. Kunt u daar voor zorgen?	Het concept OHU 2017 en de Horecaverordening regelen niet dat naast een gevelbankje ook uitstallingen of reclameborden worden toegestaan. Daarnaast is het niet toegestaan om reclame te maken op of aan een gevelbankje.
015	01	Binnenstad	Indiener plaats kanttekeningen bij het voornemen om in het Ontwikkelingskader Horeca 2017, horeca in de categorie D2 toe te staan op Pausdam Indiener is van mening dat dit unieke pleintje met die panden die een uitzonderlijk hoge cultuurhistorische waarde hebben, moet verschoond blijven van horeca in welke vorm dan ook. Hier geldt volgens indiener slechts rust, contemplatie, waardering voor het stedelijk schoon en respect voor de geschiedenis.	Zie 005.1 en hoofdstuk 2.5.
016	01	Hamburgerstraat	Indiener maakt ernstig bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en uitbreiding van de horeca-ontwikkellocaties op Korte Nieuwstraat Oost oftewel het pand	Zie 012.1.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Hamburgerstraat 30.	
016	02	Hamburgerstraat	Indiener stelt de vraag waarom de hoek van de Keistraat/Jansdam als nieuwe ontwikkelingslocatie wordt aangeduid terwijl daar veeleer sprake is van een bestaande ontwikkelingslocatie, i.c. van het opnieuw vormgeven van het voormalige Polmanshuis. Wat kan daar de betekenis van zijn?	Zie hoofdstuk 2.5.
017	01	Universiteitskwartier	Indiener spreekt waardering uit voor het zorgvuldig opgebouwde advies. Als inwoner van het Universiteitskwartier ondersteunt indiener de voorstellen m.b.t. de Voorstraat, Wittevrouwenstraat en de Hardebollenstraat. In het bijzonder spreekt indiener zijn steun uit om voortgang te maken met het ontwikkelen van 'de gevangenis'. Een hotel-horeca invulling lijkt me zeer gepast. Mogelijk ruimtelijke aanpassingen door hekken te verwijderen en er aan de ingangzijde één plein van te maken,.	Het concept OHU 2017 gaat over de mogelijkheden en onmogelijkheden voor horeca initiatieven, maar niet over ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. In welke vorm horeca terugkomt in het voormalige gevangeniscomplex hangt af van de ontwikkelingsplannen voor dit complex. Zie ook: 022.01 en 034.04 en 034.06.
018	01	Horeca in de wijk	Indiener spreekt zich positief uit over het nieuwe ontwikkelingskader horeca. Indiener is zeer te spreken over de wijkhoreca. Als inwoners van Utrecht Overvecht én als sociaal ondernemers in Tolsteeg/Hoograven ziet indiener een groot tekort aan ontmoetingsplekken buiten het centrum. Naast de buurthuizen zijn er vrij weinig plekken die openbaar en prettig zijn om elkaar te ontmoeten. Indiener ziet in de wijkhoreca, zeker gecombineerd met de categorie D3 (Lichte horeca+) een mogelijkheid, om de sociale cohesie in de wijken te vergroten. Het ontwikkelingskader draagt volgens ons niet alleen bij aan een gezonde groei van de stad en speelt in op nieuwe trends en ontwikkelingen, maar het draagt vooral bij aan de sociale cohesie in een groeiende stad, waarin de wijken een steeds grotere rol gaan spelen.	Doordat het profiel "Uit eten in de Wijk" in het huidige Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 niet is uitgewerkt, is het door indiener genoemde initiatief op dit moment niet mogelijk. Het voorliggende concept OHU 2017 maakt het straks wel mogelijk om (lichte) horeca in de wijk onder voorwaarden (profiel Horeca in de wijk en het ruimtelijk toetsingskader) toe te staan. Ook wij zijn van mening dat horeca in de wijk de sociale structuur kan versterken.
019	01	Oudegracht	Indiener vraagt verwijdering van de groene lijn voor een pand op de Oudegracht 427. bestemming Dit bericht betreft de	Deze wordt verwijderd. Zie hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			verwijdering van de groene lijn en dus de verwijdering bestemming van lichte horeca D1, D2, D3 voor het pand Oudegracht 427	
020	01	Museumkwartier	Indiener geeft aan dat er geen harde en aantoonbare garanties kunnen worden gegeven ten aanzien van een effectieve handhaving, bijvoorbeeld in de vorm van resultaatafspraken met serieuze boeteclausules, lijkt uitbreiding van de horeca in het Museumkwartier niet opportuun. Volgens indiener zou bovendien eerst moeten blijken dat de Gemeente het verbod op het te zware verkeer daadwerkelijk gaat handhaven. Zwaar verkeer en horeca in smalle straten leidt volgens indiener immers tot grote risico's op ongelukken.	Zie hoofdstuk 2.6.
021	01	Handhaving	Als bewoner van de Nobelstraat wijst indiener graag op een aspect waar volgens indiener nog verbetering valt te behalen. Met name in de warmere maanden van het jaar is de geluidsoverlast in de nacht fors is. Er zijn enkele kroegen waar (wederom met name in de warme maanden) de helft van het feest op straat plaats vindt. In deze tenten staan de ramen/deuren gewoon open en staan tientallen personen met biertje (en sigaret) gezellig op de straat voor de zaak van de muziek te genieten. Dit gebeurt niet alleen in de avond (tot 23:00) maar ook daarna tot zeker 4:00. Indiener vraagt zich af of het mogelijk IS dat de gemeente pro-actief geluidsoverlast buiten de horecazaken gaat monitoren? Indien nodig zal indiener ook geluidsoverlast melden.	Zie hoofdstuk 2.6.
022	01	Wolvenplein	Indiener maakt ernstig bezwaar tegen het onderdeel Wolvenplein Horeca in de adviesnota. Het is niet acceptabel dat er horeca in de zware categorie B in het voormalige huis van bewaring komt. De overlast zal hoog worden in een nu relatief rustige wijk	Het concept OHU 2018 heeft onder meer tot doel om voor toekomstige ontwikkelingen, waarbij horeca mogelijk een rol kan spelen, ruimte te reserveren. De oud-gevangenis aan het Wolvenplein is daar een voorbeeld van. Een projectgroep van

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			grenzend aan een binnenstadsgebied met al veel horeca in deze categorie.	bewoners en ondernemers o.l.v. de gemeente werkt aan een visiedocument Wolvenplein. Hierin worden algemene kaders opgesteld, die fungeren als richtlijnen bij de aanstaande verkoop van het complex. De mogelijkheid voor horeca, of in ieder geval een combinatie met horeca, is een van de kaders die opgenomen is in het visiedocument. Om voldoende ruimte te laten aan de toekomstige programmering van het complex, was in het concept OHU 2017 in eerste instantie ruimte voor middelzware (D1) en zware (B) horeca toegestaan. Veel direct omwonenden van binnen en buiten de singel hebben in zienswijzen te kennen gegeven hinder te verwachten indien er in de toekomst activiteiten worden georganiseerd die mogelijk worden gemaakt door zware horeca (B). Mede ingegeven door deze zienswijzen passen we het voorstel voor horecaruimte in het toekomstige Wolvenplein aan, door alleen middelzware horeca (D) toe te staan.
023	01	Twijnstraat	Indiener geeft aan dat de status van deze horecanota ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan onduidelijk is , c.q. dat deze behoorlijk afwijkt van het bestemmingsplan Binnenstad. Hierdoor wordt de rechtszekerheid van bewoners aangetast.	Zie hoofdstuk 2.3.
023	02	Twijnstraat	Volgens indiener wijkt de procedure van de totstandkoming van deze nota –in negatieve zin- erg af van het adagium “Utrecht maken we samen” . Er is weliswaar een stadsgesprek geweest, maar de genodigden voor dit gesprek waren grotendeels horecamensen. Indiener geeft aan dat bewoners die direct effect ondervinden van dit voorgenomen gewijzigd beleid niet tijdig zijn geïnformeerd en aan hen wordt alleen de mogelijkheid geboden achteraf te reageren.	Zie hoofdstuk 2.2.
023	03	Twijnstraat	Indiener is van mening dat uitbreiding van horeca in de	Op meerdere wijzen zijn uitbreidingsmogelijkheden van

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			binnenstad in strijd is met uw doelstelling “de druk op de binnenstad te verminderen”.	horecalocaties in het voorliggende kader in de binnenstad ingeperkt. En zijn er juist op meerdere locaties buiten de binnenstad mogelijkheden geschapen voor uitbreiding van horeca om de druk op de binnenstad te verminderen. In de binnenstad is op enkele plekken selectieve groei mogelijk, en dan met name voor de lichte vormen van horeca met een laag hinderprofiel, die aansluiten bij de openingstijden van winkels. Zie hoofdstuk 2.5.
023	04	Twijnstraat	Indiener geeft aan dat volgens de horecanota er geen horeca in de binnenstad bij mag komen in straten met een dominante woonfunctie. Volgens indiener is de Twijnstraat van oudsher een woon-winkelstraat waar boven of naast iedere winkel 2-3 bewoners wonen. Er wordt dus in die straat meer gewoond dan dat er winkels zijn. Naast de winkels is de woonfunctie in en rond de Twijnstraat nog steeds overheersend. De hele Twijnstraat dient dan ook te worden aangemerkt als een gebied met een dominante woonfunctie.	Uiteraard is bekend dat er gewoond wordt aan of rond de Twijnstraat. Deze functie is belangrijk. Ook van belang is het vitaal houden van de Twijnstraat als winkelstraat waarin voedsel een belangrijk bezoekmotief is. Gezien de combinatie van wonen en winkels beperken we de ontwikkellocatie voor horeca met maximaal twee D2 vergunningen, die lichte horeca toestaan en openingstijden van de winkels aanhouden. Hierdoor ondersteunt de horeca ook de winkelfunctie. Zie 090.3 en hoofdstuk 2.5.
023	05	Twijnstraat	De Twijnstraat, Twijnstraat aan de werf, Oudegracht 409c, de Nicolaasstraat, het Nicolaaskerkhof, de Tolsteegbrug en de Tolsteegbarriere tellen op dit moment samen al 19 horecazaken. Daarnaast zijn er ook winkels met additionele horeca. De Oosterkade, Westerkade en Ledig Erf nog eens 7 meer. Gelet op de omvang van het gebied vindt indiener dat er nu en in de komende jaren ook met meer bezoekers ruim voldoende.	In het aangepaste concept OHU 2018 wordt, naast de mogelijkheid voor een beperkt aantal van twee D2 vergunningen voor lichte horeca in het zuidelijk deel van de Twijnstraat, geen nieuwe ontwikkelruimte meer geboden voor genoemde locaties. Ook in de Nicolaasstraat is ruimte voor horeca ingeperkt. Zie 090.9.
023	06	Twijnstraat	Indiener vindt dat ook in het zuidelijk deel van de Twijnstraat geen nieuwe ontwikkellocatie voor uitbreiding van horecagelegenheden en terrassen mogelijk moeten worden gemaakt. Indiener maakt daarom als bewoner in dit deel van de Twijnstraat ernstig bezwaar tegen onderdeel 5 van de ontwikkelingsrichting in profiel 4 Museumkwartier. Dit onderdeel	Terrassen zijn op grond van het Terrassenreglement alleen mogelijk als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het gaat dan vooral om gebruiksregels en regels die toezien op de inrichting van een terras, gelet op de vrije doorgang. Daarnaast moet een terras aan het Activiteitenbesluit milieubeheer voldoen gelet op geluidsnormen. Pas dan is het mogelijk om buiten bij

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			dient volgens indiener dus te worden geschrapt.	een horecabedrijf een terras te exploiteren. Dit wordt beoordeeld bij een aanvraag. Op voorhand is het daarom niet noodzakelijk om geen terrassen toe te staan.
023	07	Twijnstraat	Uitbreiding met D3 in de zuidelijke punt van de Twijnstraat betekent langere openingstijden in een toch overwegende woonstraat. Die uitbreiding is volgens indiener daar niet aangewezen en dient eveneens te worden geschrapt.	De mogelijkheden voor horeca aan de zuidelijke punt van de Twijnstraat (Tolsteegpoortzijde) zijn vastgelegd in het OHU 2012 en biedt al ruimte voor lichte en middelzware horeca (D1, D2, D3). Hier worden in het voorliggende kader geen zwaardere vergunningen toegestaan om mogelijke hinder voor de omgeving te beperken. In het zuidelijk deel van de Twijnstraat (ten zuiden van de Nicolaasstraat) moet de lichte horeca en ondersteuning van horeca-activiteiten in winkels tot versterking leiden van de winkelfunctie van de Twijnstraat. Daarvoor staan we een maximering van twee D2 vergunningen toe. D3 hoort niet tot de mogelijke uitbreidingsruimte.
023	08	Twijnstraat	Indiener maakt tot slot bezwaar tegen horeca categorie B op de Tolsteegbarrière. Tolsteegbarrière is al een druk horecaplein en het Ledig Erf als spiegel daar tegenover versterkt die functie. De horecazaken en terrassen op de Tolsteegbarrière en het Ledig Erf fungeren bovendien volgens indiener als een klankkast en geven nu al vaak geluidsoverlast bij evenementen.	Op het Tolsteegplein zijn feitelijk alle ruimten voor horecavergunningen reeds vergeven, waarbij B vergunningen zijn voorzien. Voor het Ledig Erf geldt een beheerovereenkomst tussen bewoners en ondernemers over het gebruik van de openbare ruimte voor terrassen.
024	01	Oudegracht	Tot ontsteltenis van de indiener is de Oudegracht oostzijde ten zuiden van de Hamburgerstraat als nieuwe ontwikkellocaties voor de horeca zijn aangewezen. Tot nu toe is dit deel van de Oudegracht vooral een betrekkelijk rustig woongebied gebleven met bijzondere winkels. Het vormt zo een welkome afwisseling ten opzichte van het drukke noordelijker gelegen deel en de Twijnstraat. In dit deel kan men nog volop genieten van de mooie oude gevels en de werven met zijn bomen, zonder te worden	Van oudsher is de Oudegracht een levendige plint met vele voorzieningen en functies. In de ontwikkelvisie Museumkwartier staat uitgewerkt dat we hier een verdere toename van bezoekers verwachten, die zich lopend of op de fiets van en naar het centrum bewegen. In het nieuwe kader bieden we de mogelijkheid voor een gelimiteerde uitbreiding van lichtere horeca. Rekening houdend met de bezwaren, zoals vastgelegd in de verschillende zienswijzen, wordt het aantal mogelijke

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			afgeleid door allerlei drukte en vertier.	vergunningen gemaximeerd. Voor het Zuidelijk deel van de Oudegracht Oostzijde staan we voor de duur van dit kader maximaal twee D2 vergunningen toe. Net als voor het deel ten zuiden van de Hamburgerstraat tot en met de hoek Korte Smeestraat aan de Oudegracht Oostzijde. Ook daar staan we maximaal twee D2 vergunningen toe. Daarnaast bekijken we bij de toetsing van eventuele aanvragen of, en zo ja welke, specifieke maatwerkvoorschriften nodig zijn. Zie hoofdstuk 2.5.
024	02	Oudegracht	Indiener kan als bewoners van dit deel van de stad niet begrijpen dat de gemeente het karakter van het museumkwartier wil opofferen aan commercie. Dit gaat volgens indiener niet alleen ten koste van het woongenot, maar ook van het kwaliteitstoerisme, waar de gemeente Utrecht juist op inzet. Indiener verzoekt daarom het zuidelijke deel van de Oudegracht niet als ontwikkellocatie voor horeca aan te wijzen.	Zie 024.01.
024	03	Oudegracht	Indiener geeft aan dat in het ontwikkelingskader horeca 2012 het terrassenbeleid al werd verruimd, maar dat er op een paar plekken een uitzondering werd gemaakt vanwege balans met het woonklimaat: • Oude Gracht aan de werf, zuidzijde (vanaf Gaardbrug tot en met de Tolsteegbarriere, inclusief de Twijnstraat aan de Werf) • Nieuwegracht aan de Werf (overwegend woongebied) • Openbaar toegankelijke binnentuinen" Deze passage ontbreekt in het Ontwikkelingskader Horeca 2017. Indiener vraagt zich of er nu vanuit moet worden gegaan dat de werven aan de zuidzijde nu ook voor de horeca beschikbaar komen? De balans met het woonklimaat geldt immers nu nog steeds. Bovendien, de Utrechtse werven zijn het meest bijzondere dat de stad Utrecht biedt. Die ga je toch niet allemaal vol zetten met tafels en stoelen?	Dank voor uw oplettendheid. Deze zijn inderdaad niet opgenomen. Dit was een fout. Op deze plekken zijn terrassen niet gewenst. Deze worden alsnog opgenomen. Zie hoofdstuk 2.7.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
025	01	Binnenstad	Indiener vindt de status van deze horecanota ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan onduidelijk, c.q. wijkt behoorlijk af van dit bestemmingsplan. Hierdoor wordt de rechtszekerheid van bewoners aangetast.	Hoofdstuk 2.3.
025	02	Binnenstad	Volgens indiener is de procedure van de totstandkoming van deze nota wijkt –in negatieve zin- erg af van het adagium "Utrecht maken we samen" . Er is weliswaar een stadsgesprek geweest, maar indiener kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de genodigden voor dit gesprek grotendeels horecamensen waren en de "usual suspects". Bewoners die direct effect ondervinden van dit voorgenomen gewijzigd beleid zijn niet geïnformeerd en aan hen wordt alleen de mogelijkheid geboden achteraf te reageren.	Zie hoofdstuk 2.2.
025	03	Binnenstad	Indiener is van mening dat uitbreiding van horeca in de binnenstad in strijd is met de doelstelling "de druk op de binnenstad te verminderen".	Zie 023.03 en hoofdstuk 2.5.
025	04	Binnenstad	Indiener kan zich wel vinden in het mogelijk maken van ondersteunende horeca in winkels en het verplichten van een toilet juicht indiener zeer toe. Indiener vraagt zich wel af hoe de gemeente denkt te handhaven dat de bankjes buiten op de stoep serieus verschillen van een terras?	De gevelbankjes moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen. Wordt daar niet aan voldaan, dan is er (per definitie) sprake van een terras en kan handhavend worden opgetreden. Daarnaast zijn gevelbankjes alleen toegestaan bij winkels en dag-horeca bedrijven (D2) zonder alcohol. Van een terras als bedoeld in de Horecaverordening is dan geen sprake.
025	05	Binnenstad	Indiener vraagt zich af dat als bankjes buiten zijn toegestaan, dit dan ook geldt voor uitstallingen en reclameborden? Of een bankje met reclame erop? De regels moeten volgens indiener. vooraf duidelijk zijn om excessen te voorkomen.	Zie ook 014.01.
025	06	Binnenstad	In de uitgangspunten wordt aangegeven dat er geen horeca in de binnenstad bij mag komen in straten met een dominante woonfunctie. Volgens indiener zou om die reden uitgesloten moeten zijn dat er horeca toegevoegd wordt aan de	Zie 090.3 en hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Nieuwegracht, Pausdam, Hamburgerstraat (Hoek Lange Nieuwstraat/Hamburgerstraat), Springweg, Jansdam/Keistraat, Twijnstraat, Sonnenborgh, Leeuwenbergh, Oudegracht Oostzijde zuid.	
025	07	Binnenstad	Indiener maakt bezwaar tegen horeca categorie B op de Tolsteegbarrière. Tolsteegbarrière is al een druk horecaplein en het Ledig Erf als spiegel daar tegenover versterkt die functie. Het pleintje fungeert volgens indiener bovendien als een klankkast en geeft al vaak geluidsoverlast bij evenementen. Uitbreiding van middelzware naar zware horeca is ongewenst in dit deel van de stad.	Zie 023.08.
025	08	Binnenstad	Indiener maakt bezwaar tegen uitbreiding van horeca in de Twijnstraat. Het argument dat het Museumkwartier versterkt wordt door de komst van station Vaartsche Rijn is een beetje overtrokken. De laatste vijf jaar zijn er al meer dan vijf horecagelegenheden bij gekomen in deze straat. Bovendien zijn er aan de andere zijde van station Vaartsche Rijn ook nog eens vijf horecagelegenheden bij gekomen. Dat lijkt indiener ruimschoots voldoende voor die volgens indiener paar reizigers die gebruik maken van Station Vaartsche Rijn.	Zie 023.0, 023.07 en 090.09.
025	09	Binnenstad	Horeca verdringt volgens indiener winkels voor dagelijkse boodschappen. Er is nog maar één slager in de binnenstad en één groenteboer. Het voorzieningenniveau dreigt zich volgens indiener geheel te richten op bezoekers van de binnenstad en niet op de bewoners van de binnenstad.	Zie 010.01.
025	10	Binnenstad	Indiener maakt bezwaar tegen uitbreiding van horeca op de Oudegracht zuidzijde oost, omdat dat een gemixte woon-winkelbuurt is, een welkome afwisseling tussen het uitgaansgebied in en rond het kernwinkelgebied en het horecaplein Tolsteegbarrière en Ledig Erf	Zie 024.01 en hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
025	11	Binnenstad	Indiener geeft aan dat in de vorige horecanota stond dat er geen terrassen mogen komen op de Oudegracht ten zuiden van de Gaardbrug. Indiener vindt dat niet meer terug in deze herziene nota. Indiener adviseert dat opnieuw op te nemen	Zie 024.03.
025	12	Binnenstad	Het is voor indiener onduidelijk onder welke categorie de huidige zaalverhuur valt. Bijvoorbeeld Leeuwenbergh, Sonnenborgh, Fundatie van Renswoude, Huize Molenaar, Boothstraat, In de Driehoek, etc., etc. Indiener vraagt waarom worden in deze nota alleen Sonnenborgh en Leeuwenbergh genoemd worden als nieuwe horecalocaties? En wat verandert er?	Deze genoemde zalen hebben een A2 vergunning voor grootschalige zware horeca. Deze is echter ingeperkt door de voorwaarde uit het bestemmingsplan, namelijk dat de zaalverhuur uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan. Door toevoeging van lichte horeca bij bijvoorbeeld Sonnenborgh kan op termijn lichte zelfstandige horeca –dus horeca die los staat van het museum– in het pand gevestigd worden. Of dit kan, en zo ja onder welke voorwaarden, moet blijken bij een eventuele aanvraag.
025	13	Binnenstad	Indiener maakt ernstig bezwaar tegen horeca D1, 2 en 3 in Sonnenborgh. Dit rijksmonument is gelegen in het rijksmonumentale Zocherpark. De hoofdfunctie is museum, met een mogelijkheid van zaalverhuur in de voormalige binnenplaats bij de kazematten. Regelmatig rijden er volgens indiener nu al auto's van de cateraar in het park, hetgeen verboden is. Ondanks regelmatige klachten wordt hier niets aan gedaan. Indien de horeca verzwaard wordt, zal er bevoorraad worden met grotere auto's in het park. Dit parkgedeelte is van groot belang voor bewoners van de binnenstad. Het fungeert als ontmoetingsruimte	Zie 006.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			voor hondenbezitters en voor groepjes hardlopers. Vercommercialisering van dit enige vrij rustige deel van het Zocherpark zou volgens indiener vermeden moeten worden.	
025	14	Binnenstad	Indiener vraagt indien de vergunningen van bijvoorbeeld Leeuwenberg en Sonnenborgh, of wellicht van andere zaalverhuurbedrijven, wordt omgezet naar D1, D2, D3, of dit betekent dat dan automatisch dat er een terrasvergunning verstrekt wordt, indien de vrije doorloop dat toelaat? Als dat zo is, maakt indiener helemaal bezwaar tegen verzwaring horeca Sonnenborgh.	Het omzetten van categorieën van soorten horeca betekent niet automatisch dat een vergunning voor het exploiteren van een terras wordt verleend. Dat is pas het geval als het terras aan het bestemmingsplan en het Terrassenreglement voldoet, waarbij naar meer wordt gekeken dan alleen de vrije doorgang. In de door uw genoemde voorbeelden hoeft er geen sprake te zijn van omzetten. Het is ook mogelijk dat beide functies (dus zelfstandige lichte horeca én zaalverhuur) naast elkaar blijven bestaan. Zie ook 06.01.
025	15	Binnenstad	Het park bij Sonnenborgh is volgens indiener het enige stukje natuur in de binnenstad waar de kleine bonte specht en de boomklever nog regelmatig voorkomen. Nachtelijke stilte in dit natuurgebiedje is dan nodig, vindt indiener..	Zie 006.01.
025	16	Binnenstad	Verruiming van horeca leidt volgens indiener altijd tot verruiming van overlast. Indiener vindt dat in de nota geeft onvoldoende wordt aangegeven hoe deze overlast wordt voorkomen. Handhaving gebeurt als de overlast al heeft plaats gevonden. Bovendien voldoet de huidige handhavingscapaciteit al niet. Hoe denkt de gemeente dit op te lossen?	Zie hoofdstuk 2.6.
026	01	Binnenstad	Het uitgangspunt van het Concept is “De vraag naar horeca in de stad neemt toe.” Daarom zouden belangrijke delen van de binnenstad van karakter mogen veranderen. Er wordt volgens indiener geen afweging gemaakt tussen vraag naar horeca en andere belangen en behoeftes, zoals economische diversiteit, sociale cohesie, een aantrekkelijk leefklimaat, of een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Indiener vindt dit	Zie 006.01, 023.03; 090.3.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			onzorgvuldig en onevenwichtig.	
026	02	Binnenstad	Ook vanuit een eenzijdig economisch gezichtspunt snijdt het concept volgens indiener geen hout. Het concept kiest in de praktijk voor het stimuleren van een bezoekerseconomie in de binnenstad. In tegenstelling tot wat in het Concept wordt gesuggereerd, is de groei van het aantal bezoekers geen natuur-verschijnsel. Beleidsmaatregelen hebben er een bepalende invloed op. Er wordt volgens indiener niet onderbouwd waarom inzet op hogere bezoekersaantallen het beste economische alternatief voor de stad als geheel zou zijn. Andere kansen en mogelijkheden worden zelfs niet genoemd.	Het concept OHU 2017 voorziet inderdaad in voorzieningen en uitbreidingsruimte voor horeca door groei van de stad naar meer dan 400.000 inwoners , waarbij rekening wordt gehouden met een betere spreiding over de stad. Bijvoorbeeld door horeca ruimte te bieden in Leidsche Rijn, Werkspoorkwartier, Merwedekanaalzone, Rotsoord, Beurskwartier en/of met horeca in de wijk. Deze laatste draagt ook bij aan sociale cohesie in de buurten als wijkvoorziening. In het concept OHU 2017 is geen relatie gelegd met economische alternatieven voor bezoekersaantallen. Wel doen we samen met de Universiteit van Leuven en met bewoners en ondernemersgroepen onderzoek naar een optimale verdeling van bezoekers over de stad en de draagkracht van de stad aangaande bezoekersaantallen en doelgroepen bezoekers.
026	03	Binnenstad	Indiener vindt dat de horeca betrekkelijk weinig, slecht betaalde banen biedt, voor een groot deel in deeltijd en zonder groeipotentieel; niet het soort werkgelegenheid dat de gemiddelde werkzoekende in Utrecht aan een fatsoenlijk betaalde baan helpt. De horeca genereert volgens indiener relatief weinig toegevoegde waarde en hoort niet bij de economisch innovatieve sectoren. Indiener geeft aan dat waar nu nog geen horeca zit en straks wel mag komen, er nu ook gewerkt wordt , deels door mensen die aangesloten zijn bij de hoogwaardige en creatieve netwerken die veel toegevoegde waarde genereren en essentieel zijn voor de economische gezondheid van de stad op termijn.	Het grootste aantal startende bedrijven in Utrecht zijn horeca, of voedingsgerelateerde initiatieven. Ook zijn er zeer veel bedrijven uit de stad en regio die direct of indirect leveren aan horeca, denk aan groothandels, software leveranciers of de markt Vredenburg in de binnenstad. De gehele sector draagt hierdoor aanzienlijk bij aan de Utrechtse werkgelegenheid met functies op verschillende niveaus Veel nieuwe concepten zien het daglicht met hulp van actieve crowdfunding. Een teken van vertrouwen in de sector. En tot slot gaat er per 1 januari 2018 een nieuwe CAO in. In januari 2018 krijgen medewerkers in de horeca 2,3 procent loonsverhoging en het jaar daarop wéér 2,3 procent, plus de inflatie.
026	04	Binnenstad	De nadelen van een bezoekerseconomie zijn volgens indiener groter dan de voordelen. Indiener vindt dat dit leidt tot een	Deze vraag handelt over de bezoekerseconomie en bevolkingssamenstelling. Het kader heeft hier geen betrekking

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			eenzijdige bevolkingssamenstelling; verslechtert het leefklimaat; bevoordeelt een kleine groep ondernemers buitenproportioneel; verdringt andere en veelbelovende economische activiteiten; drijft de huis- en huurprijzen verder op; creëert een eenzijdig winkelaanbod; en beschadigt het wonderlijk mooie stille karakter van delen van de binnenstad.	op. Bij het opstellen van het concept OHU 2017 is rekening gehouden met het specifieke karakter van delen van de binnenstad. Zie ook 023.03 en hoofdstuk 2.5
026	05	Binnenstad	Het idee dat drukte en overlast weliswaar vervelend zijn, maar dat de stad als geheel van een bezoekershausse profiteert, is volgens indiener een mythe. Indiener geeft aan dat andere steden, zoals Amsterdam en Barcelona in paniek ontdekken hoeveel waardevols er kapot gemaakt is door een bezoekerseconomie te stimuleren waarin de horeca ruim baan krijgt. Zij merken tot hun schade dat de aantrekkelijkheid van de stad voor niet-bezoekers is afgenomen, met rampzalige gevolgen voor de economische diversiteit en algemene vitaliteit; en ze blijken niet veel mogelijkheden te hebben om dat terug te draaien. Utrecht kan het tij nog keren, te beginnen met het intrekken van het Concept Ontwikkelingskader Horeca.	Met dit aangepaste concept OHU 2018 willen we juist bijdragen aan een gezonde groei van de stad. Dit doen we door ruimte te bieden waar dat kan en meer sturend te zijn waar dat wenselijk is. Daar waar noodzakelijk hanteren we regels om een prettige leefbaarheid voor bewoners te kunnen blijven waarborgen. Daarbij wordt ingezet op spreiding van de groei door meer ruimte te bieden aan horeca buiten de binnenstad. In de binnenstad zelf is alleen selectieve groei mogelijk en dan vooral in het lichtere segment.
026	06	Binnenstad	Indiener geeft aan dat nergens in het concept wordt vermeld of burgers van de stad meer horeca willen. De burger lijkt gelijk gesteld te worden aan de consument. Dat zou volgens indiener een ernstige denkfout zijn. Uit niets blijkt dat de burgers van Utrecht hetzelfde willen als de zogenaamde 'nieuwe ondernemer'. Indiener vindt dat het van slecht bestuur zou getuigen om ingrijpende besluiten te nemen op basis van ongefundeerde aannames over een onnauwkeurige categorie als 'de nieuwe ondernemer', zonder eerst kennis te nemen van de wensen van de burgers van de stad.	De groei van de horeca is mede ingegeven door behoeften en wensen van bewoners. Horeca-activiteiten zullen de aankomende tijd nog verder toenemen. In dit horecakader is nadrukkelijk gekeken op welke wijze een groei van horeca-activiteiten verantwoord kan plaatsvinden, rekening houdend met een goede balans levendigheid - leefbaarheid. Utrecht is een stad die (relatief) veel jonge bewoners herbergt en is een van de jongste steden van Nederland. Vooral jongeren maken in toenemende mate gebruik van verschillende vormen van horeca en voedingsgerelateerde diensten. Terwijl de vraag naar directe winkelvoorzieningen onder druk staat, bijvoorbeeld

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				door groei van internetaankopen, zorgt horeca en ondersteunende horeca in winkels voor extra beleving en aantrekkingskracht. Dit komt de werkgelegenheid ten goede en voorkomt leegstand.
026	07	Binnenstad	Economisch gaat het Utrecht voor de wind. De bijdrage van de horeca aan de totale economie van Utrecht is klein en zal klein blijven. Indiener vindt het buiten proportie, en sociaal en maatschappelijk schadelijk om de historische binnenstad voor een fors deel toe te wijzen aan deze ene sector.	In het concept OHU 2017 wordt uitgelegd dat we de druk op de binnenstad juist willen verminderen door kritisch te zijn op ontwikkellocaties voor horeca in de binnenstad. In de binnenstad willen we op die plaatsen waar de woon- of winkelfunctie dominant is, deze ook behouden. Zie 006.01; 010.01, 023.03 en hoofdstuk 2.5.
026	08	Binnenstad	Indiener geeft aan dat er geen aanwijsbaar tekort bestaat aan horeca-aanbod in de binnenstad, wel aan personeel dat er wil werken. Er zijn in Utrecht veel horecaondernemers die bepaald niet staan te juichen als er in de binnenstad tientallen zaken bijkomen en zij beconcurreerd worden door winkeliers die het niet van een horecafunctie moeten te hebben.	De arbeidsmarkt voor horecapersoneel is inderdaad gespannen. De horecasector zal hier maatregelen moeten nemen om werken in deze sector aantrekkelijker te maken. Bijvoorbeeld door betere beloning. Daarnaast kunnen nieuwe mensen via omscholing in de sector aan de slag. Zie ook 026.07.
026	09	Binnenstad	Volgens indiener schept het Concept veel ruimte voor zaken die bezoekers een snelle hap willen aanbieden en verwaarloost het belang van een gezonde nachtrust van burgers. Een horecakader dat als uitgangspunt een gezonde stad heeft, stelt doelen, kaders en criteria t.a.v. alcoholgebruik, roken, nachtrust, en aanbod van gezond voedsel. Dit Concept doet dat niet en zal op deze vier terreinen negatief uitwerken.	Op meerdere wijzen draagt het kader bij aan een gezonde stad. Zie daarvoor het kopje Gezondheid in het concept OHU 2017.
026	10	Binnenstad	De binnenstad van Utrecht is volgens indiener de laatste jaren erg druk geworden. Het is een erg leuke en levendige stad, en dat heeft een prijs. Op veel plekken in de stad is de leefbaarheid volgens indiener al ernstig aangetast. Voortrazen op dezelfde weg zou onverantwoord zijn. Zienswijze van indiener is dat de stad al uit balans is, en dat een grondige herbezinning nodig is over de vraag wat voor stad wij willen zijn.	Zie 026.09; 023.03; 010.01 en 06.01 en zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
026	11	Binnenstad	Indiener geeft aan dat uitbreiding van de horeca bovenop andere vormen van overlast voor burgers komt. Die zijn niet meer incidenteel maar structureel, door de steeds sterkere verdichting, omzettingen en splitsingen, groei van evenementen, sterk gestegen bezoekersaantallen, feestkelders, wildplassers, scheurende bezorgscooters, peuken en afval, nachtelijk kabaal op straat, verstopte stoepen, meer toeristen, 7-dagen economie, uitbreiding van hotels, B&B en Air B&B, luidruchtige rokers, additionele horeca, enz. Indiener geeft aan dat de Gemeente vooral uit gaat van afzonderlijke hindergrenzen in plaats van de realiteit van een optelsom van bronnen van overlast.	Het wordt inderdaad drukker op een aantal plekken in de stad. Dit kan gepaard gaan met overlast. Het concept OHU 2017 draagt bij aan een gezonde groei van de stad. Daarbij staat de balans tussen levendigheid en leefbaarheid centraal. Waar mogelijk bieden we ruimte en regels voor nieuwe initiatieven en waar nodig sturen we op een prettige leefomgeving voor bewoners. Daarbij zetten we ook in op meer mogelijkheden voor horeca buiten de binnenstad, waardoor ontmoeting ook in de wijken kan worden versterkt. Zie hoofdstuk 2.6.
026	12	Binnenstad	Indiener geeft aan dat het Concept ervoor kiest de horeca zich verder te laten verspreiden over de binnenstad. Het aantal horecaroutes langs woningen zal daardoor nog verder stijgen. De leefbaarheid van de stad is volgens indiener echter gebaat met een striktere concentratie van horecagelegenheden en maatregelen om het nachtelijk verkeer op straat te beperken	Het aangepaste concept OHU 2018 vermindert het aantal ontwikkellocaties in de binnenstad t.o.v. het bestaande OHU 2012. Daarbij wordt ingezet op spreiding van de groei door meer ruimte te bieden voor vernieuwende horecaconcepten en horeca in de wijken. Zie hoofdstuk 2.5.
026	13	Binnenstad	In het hoofdstuk over 'Ruimtelijk Toetsingskader' worden criteria gegeven voor de bescherming van de omgeving. Cruciale criteria zijn vaag en subjectief, zoals "voldoende concreet en gewenst", "aantasting van de balans tussen", "in principe", "indicatief gehanteerd", "passend", "terughoudend", "als ze gewenst zijn". Indiener vindt dat de gehanteerde criteria zowel de ondernemers als de burger onvoldoende rechtszekerheid geven. Ze zijn niet meetbaar, waardoor ambtelijke willekeur op de loer ligt. Grote beleidskneedbaarheid brengt bovendien een groot risico op ruzie en rechtszaken met zich mee, vindt indiener.	Het ruimtelijk toetsingskader kent inderdaad geen wiskundige wetmatigheden. Dit komt omdat veel plekken in Utrecht uniek zijn. Straten verschillen bijvoorbeeld qua karakter, lengte en breedte. Hierdoor is maatwerk wenselijk. Daarbij kan ook door middel van zienswijzen rekening worden gehouden specifieke omstandigheden.
026	14	Binnenstad	Volgens indiener zijn geluidsnormen vastgesteld om bezoekers en bewoners te beschermen. Indiener vindt dat niet is uitgelegd waarom deze bescherming 2x per jaar per restaurant niet nodig	De geluidsnormen waarnaar wordt verwezen, gelden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze zijn dus niet in het concept OHU 2017 bepaald. Die normen zijn leidend, tenzij

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			zou zijn. Het Concept stelt geen andere rem op overlast en misbruik voor dan klagen door de buurt. Men wordt bovendien geacht bij de ondernemer te klagen, die daarvoor een klachtenlijn moet openen die bereikbaar is op de dag zelf. Waarom dat een effectieve manier van reguleren zou zijn, wordt niet onderbouwd. Indiener vindt dat de burger zo een recht op klagen krijgt in plaats van een recht op een leefbare woonomgeving. Bovendien worden er, behalve geluidsnormen geen duidelijke criteria gesteld. Het Concept creëert zo ruimte voor wrevel en ergernissen in plaats van "een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid."	een ontheffing is verleend op grond van de 'vrijstellingsverordening inrichting en milieubeheer gemeente Utrecht'. Daarin is bepaald dat voor twee dagen per jaar ontheffing kan worden verleend om hogere geluidsnormen te hanteren. Dit staat los van het concept OHU 2017. Net zoals in het dagelijkse leven, gaan we er vanuit dat bewoners en ondernemers eerst proberen er samen uit te komen. Daarom moet de ondernemer ook bereikbaar zijn voor de directe omgeving op moment hij gebruik maakt van de mogelijkheid om een speciale 'vermaak' activiteit te organiseren. Mocht het gesprek tussen horecaondernemer en bewoner(s) niets opleveren, dan kan (daarna) alsnog een klacht worden ingediend bij de gemeente, waarop de gemeente –indien de klacht gegrond is– handhaaft.
026	15	Binnenstad	Indiener geeft aan dat sinds het rookverbod het uitgaansleven zich voor een groot deel buiten op straat af speelt. Dat is een van de belangrijkste bronnen van geluidshinder voor omwonenden. De gehanteerde geluidsnormen gaan daaraan voorbij. Indiener vindt dat uitbaters gewoonlijk alleen verantwoordelijkheid nemen voor wat er zich binnen afspeelt, en buiten trekt hun klandizie zich vaak weinig aan van omwonenden.	Zie hoofdstuk 2.6.
026	16	Binnenstad	Periodiek wordt beoordeeld of de capaciteit nog voldoende is om het huidige niveau van toezicht en handhaving te kunnen blijven garanderen. Indiener vindt dat toezicht en handhaving met 4 Boa's en één tweejaarlijkse inspectie per horecagelegenheid zwaar beneden peil zijn. Het huidige niveau zou niet moeten worden vastgehouden, maar flink worden verhoogd.	Zie hoofdstuk 2.6.
026	17	Binnenstad	De verschillende horeca categorieën (A t/m D3) worden volgens	Zie hoofdstuk 2.4.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			indiener in het Concept slecht omschreven.	
026	18	Binnenstad	Indiener vindt dat de gemeente ervan uit lijkt te gaan dat de overlast van horeca op het moment aanvaardbaar is. Weinig meldingen wil echter niet zeggen dat er weinig overlast is. Bewoners melden niet altijd alles omdat men de weg niet kent, overlast vooral buiten openingstijden van de Gemeente plaats vindt, en men niet het idee heeft dat er veel mee gebeurt.	Zie 026.11 en hoofdstuk 2.6.
026	19	Binnenstad	Volgens indiener gaan ruimere regels voor de binnenstad gelden dan in de buitenwijken. Hiermee wordt volgens indiener ten onrechte gesuggereerd dat bewoners van de binnenstad minder nachtrust nodig hebben dan anderen. Eeuwenlang heeft de Gemeente Utrecht zich ingespannen om de nachtrust van al haar bewoners te beschermen. Dat moet ze weer gaan doen.	De regels in de concept Horecaverordening 2018 en bijbehorende Terrassenreglement zijn generiek en gelden voor de hele stad. Voor handhaving zie hoofdstuk 2.6.
026	20	Binnenstad	Indiener geeft aan dat wordt voorgesteld om aan vrijwel alle bestemmingen van gebouwen in de stad automatisch 'additionele horeca' toe te voegen als dit ondergeschikt blijft aan de hoofdbestemming en minder dan 30% van het vloeroppervlak beslaat (p. 12). Het zou onzorgvuldig zijn om geen voorwaarden vooraf te stellen aan, onder andere, gevolgen voor de woon- en werkomgeving.	Additionele horeca wordt toegestaan bij sociaal-culturele, culturele, maatschappelijke, sport- en /of recreatieve instellingen. Ook kantines in bijvoorbeeld kantoren vallen onder dit begrip. Net zoals alle horeca moet ook additionele horeca voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit milieubeheer.
026	21	Binnenstad	Er wordt niet gedefinieerd wanneer een binnenstadstraat een 'dominant woonkarakter' heeft. Het lijkt volgens indiener echter ten onrechte te betekenen dat er uitsluitend gewoond wordt. De overgrote meerderheid van de straten in de binnenstad worden niet uitsluitend maar wel intensief bewoond, inclusief de meeste nieuwe ontwikkellocaties.	Zie 026.12, 090.03 en hoofdstuk 2.5.
026	22	Binnenstad	Indiener vindt het wenselijk dat direct omwonenden tijdig en rechtstreeks van de Gemeente te horen krijgen wanneer er nieuwe horecavergunningen worden aangevraagd of veranderingen worden overwogen.	Vergunningen die worden aangevraagd en verleend, worden gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl. Dit is ook digitaal te volgen via een speciale attenderingsapp die te vinden is op

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				https://zoek.overheid.nl/berichten_over_uw_buurt_eenvoudig_zoeken. Geïnteresseerde bewoners en ondernemers kunnen zo direct op de hoogte worden gesteld, zodat hij/zij rechtstreeks geïnformeerd wordt over nieuwe aanvragen en vergunningen in zijn buurt.
026	23	Binnenstad	Indiener verzoekt om: • Het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 in te trekken, • een horecabeleid uit te voeren dat recht doet aan de bovenstaande overwegingen, en • onmiddellijk een leefbaarheids- en nachtrustbeleid voor de binnenstad te ontwikkelen.	Op basis van de zienswijzen is het concept OHU 2017 aangepast zodat meer recht wordt gedaan aan de verschillende belangen in de stad. Zie ook hoofdstukken 2.2, 2.5 en 2.6.
027	01	Pausdam	Indiener vindt dat het aantrekkelijke contrast tussen de bruisende en bezinnelijke delen van de binnenstad van Utrecht verloren gaat.	Per binnenstadskwartier is rekening gehouden met de ontwikkeling ter plaatse. Hierbij is een weging gemaakt tussen belangrijke (bestaande) functies en wel of geen uitbreiding van mogelijke horecaruimte. Daar waar de woonfunctie dominant is, staan we geen horeca uitbreiding toe. In het huidige OHU 2012 is dit nog wel het geval. Zie hoofdstuk 2.5.
027	02	Pausdam	Volgens indiener snijdt argument dat meer horeca bevorderlijk is voor de contacten in de buurt rondom de Pausdam geen hout.	Dat hangt er vanaf of bewoners elkaar willen en weten te vinden. Juist ook voor oudere mensen kan een dergelijke voorziening van belang zijn om anderen te ontmoeten en de deur uit te gaan. Zie 005.1.
027	03	Pausdam	Indiener geeft aan dat horeca op de Pausdam leidt tot extra verkeer in verkeersluwe centrum. De bevoorrading op de Pausdam zal leiden tot extra verkeersbewegingen, terwijl de stad de binnenstad juist verkeersarmer wil maken. Het verkeer komt via Kromme Nieuwegracht, Nieuwegracht (oostzijde) of Trans. Al dit verkeer zal het gebied via de Nieuwegracht (westzijde) weer verlaten. Al deze straten zijn niet erg geschikt voor vrachtverkeer	De gemeente werkt samen met belangrijke leveranciers om bevoorraden van klanten meer doelmatig uit te voeren. Dus stimuleren van gezamenlijke bevoorrading op basis van Zero Emission uitstoot. Dat geldt ook voor Pausdam en omgeving waar al op meerdere plekken horeca is. Zie 005.01.
027	04	Pausdam	Horeca in de buurt tast volgens indiener het wooncomfort aan.	Wooncomfort heeft ook betrekking op voorzieningen in de

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Het concept stelt dat het wooncomfort uiteraard niet mag lijden onder het voorgestelde kader (p.2). Indiener denk dat dat dit bij Pausdam niet waar kan worden gemaakt.	omgeving. Indien deze het comfort vergroten, is dit van meerwaarde. Voor het idee van Pausdam is de insteek dat dit ook het woon- en leefcomfort kan vergroten. Echter, op basis van de zienswijzen hierover is de ontwikkellocatie bij Pausdam in het aangepaste OHU 2018 verwijderd. Zie 005.01 en 027.01 en hoofdstuk 2.5.
027	05	Pausdam	Nieuwe horecapanden worden volgens indiener ten onrechte voorgesteld naast panden die als woning worden gebruikt Het kader is niet heel duidelijk over de adressen op de 'Hoeken Pausdam' die een vergunning voor horeca krijgen. Op p.9 van het kader wordt gesteld dat het moet gaan om "panden die grenzen aan andere retailpanden die geen woningen zijn." Om die reden zouden de meeste panden aan de Pausdam, volgens de uitgangspunten van de gemeente, ongeschikt zijn voor horeca. In het OHU 2012 wordt nadrukkelijk gesteld dat uitbreiding van horeca niet mogelijk is vanwege de nabijheid van woningen (zie bijv. p.39 OHU 2012). We nemen aan dat dit uitgangspunt in OHU 2017 gehandhaafd blijft.	Indiener haalt de profielen Domkwartier (waarin Pausdam is opgenomen) en 'Horeca in de wijk' door elkaar. De door indiener genoemde zienswijze heeft betrekking op het profiel 'horeca in de wijk'. Dit profiel is niet van toepassing op het binnenstadsprofiel Domkwartier. Zie 005.01.
027	06	Pausdam	Indiener geeft aan dat tot OHU 2012 de gemeente uitging van concentratie van horeca op horecapleinen. Er wordt onvoldoende onderbouwd waarom voor de Pausdam nu van dit uitgangspunt wordt afgeweken. Het OHU 2017 geeft niet aan hoe deze korte evaluaties zijn meegenomen bij de voorgenomen wijzigingen. Kortom: de evaluatie van OHU 2012 is beperkt.	Concentratie van horeca betekent niet dat er verder nergens meer uitbreidingsmogelijkheden voor horeca in het centrum zijn. Wel dat er voor verdere uitbreidingsmogelijkheden kritisch wordt gekeken naar de locatie en inpassing van horeca in welke vorm dan ook per locatie. Ook wordt tijdens de werkelijke toetsing van vergunningen aanvragen rekening gehouden met bijv. geluids- en milieunormen of parkeermogelijkheden. De evaluatie van het OHU 2012 is breed uitgevoerd en aangevuld met een stadsgesprek. Dit geeft ons inziens een goed beeld van het functioneren van het huidige OHU 2012.
028	01	Binnenstad	Indiener woont met gezin in de binnenstad van Utrecht en heeft	Het concept OHU 2017 biedt ruimte voor nieuwe vormen van

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			daar twee ondernemingen en daarnaast verhuurt indiener appartementen aan hoogopgeleide expats. Met de winkels bedient indiener een internationaal publiek, dat deels voor indiener naar Utrecht komt. Volgens indiener is het voor de klanten helaas laatste jaren niet aantrekkelijker op geworden. Het winkelaanbod is erg eenzijdig geworden, veel kleding en schoenenzaken, vooral veel winkels met goedkoop aanbod, winkelketens en 'snelle hap' eetgelegenheden. Er zijn nauwelijks nog andere, iets meer bijzondere winkels. Deze relatieve onaantrekkelijkheid wordt volgens indiener echter goed gemaakt door het culturele aanbod en de grote schoonheid van de oude binnenstad.	detailhandel met combinatiemogelijkheden die in het oude kader niet mogelijk waren. Voor aan groot aantal belangrijke winkelstraten kiezen we er voor om geen horeca toe te staan om juist de winkelfunctie centraal te stellen en te behouden. Dit geldt ook voor bijzondere winkelstraten zoals Zadelstraat, Lijnmarkt, Oudkerkhof en Schoutenstraat. Horeca ontwikkelt zich doorgaans zeer snel en het aantal nieuwe kwaliteitsconcepten groeit. Veel horeca sluit aan bij de vraag uit de markt. Dit zijn uiteraard niet uitsluitend kwaliteitsrestaurants. Utrecht is een stad met relatief veel jonge bewoners. Het aanbod sluit daar deels op aan.
028	02	Binnenstad	Er is volgens indiener de laatste jaren enorm veel horeca bijgekomen in onze omgeving. Haar klanten komen niet naar Utrecht voor een druk uitgaans- en winkelgebied, dat kunnen ze in de hele wereld vinden. Nog meer horeca aanbod maakt de stad volgens indiener niet aantrekkelijk voor haar klanten. Invoering van dit ontwikkelingskader is daarom slecht voor het bedrijf van indiener.	Utrecht en dan de binnenstad in bijzonder wordt geprezen door haar veelzijdig aanbod aan elkaar versterkende voorzieningen waar ook historische content een rol in speelt. Zie 006.01, 010.01, 023.03, 027.06 en 028.01.
028	03	Binnenstad	De huurders van indiener zijn in de leeftijd van 25 - 40 jaar. Vaak werkt bij deze hoogopgeleide stellen één van de twee in Utrecht (wetenschap, start-ups, UMC, ICT, financiële sector), de ander bij een instelling/ bedrijf elders in de Randstad. Ze hebben voor Utrecht en haar binnenstad gekozen vanwege de centrale ligging en het culturele aanbod, de mooie historische binnenstad, de veiligheid en verstilde plekjes. Zij vinden het echter de laatste jaren vaak te druk en lawaaiig geworden. Voor hun geldt ook dat ze het aanbod op horecagebied de laatste tijd meer dan genoeg vinden. Zij hebben last van meer overlast en een schraler, op dagjesmensen gericht, aanbod. Voor de stad is het niet goed als	Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			het minder aantrekkelijk wordt voor mensen die in sectoren werken die voor de toekomst van de stad het belangrijkste zijn.	
029	01	Museumkwartier	Indiener maakt bezwaar tegen de uitbreidingsmogelijkheden van de horeca in het museumkwartier. Deze wijk kenmerkt zich nu volgens indiener door een evenwichtige mix van wonen, bedrijfjes, winkels en horeca. Hierdoor is het aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. De voorgestelde uitbreidingsmogelijkheden in het museumkwartier voor de horeca verstoren dit evenwicht en maakt het wonen en verblijven er volgens indiener minder aantrekkelijk.	Veel zienswijzen die betrekking hebben op het Museumkwartier gaan over de balans tussen wonen, bedrijfjes, winkels en horeca. In het concept OHU 2017 en de reactie op de zienswijzen is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met dit evenwicht. Zie: 005.1, 006.01, 090.03, 090.09, 023.05, 023.007, 024.01 en hoofdstuk 2.5.
029	02	Museumkwartier	Indiener geeft aan dat winkels verder worden bedreigd doordat verhuurders een hogere huur kunnen vragen door de horecamogelijkheden die dit ontwikkelingskader biedt. Winkels zullen door een geëiste huurverhoging helaas moeten vertrekken en plaats maken voor horeca, waardoor differentiatie en aantrekkelijkheid van het gebied afneemt.	We willen de druk op de binnenstad verminderen o.a. door minder vergunningenruimte toe te staan en door maximeren van het aantal vergunningen. In de binnenstad is alleen een beperkt aantal nieuwe horecaplekken mogelijk en dan vooral in het lichtere segment. Op die plaatsen waar de woon- of winkelfunctie dominant is, willen we deze ook behouden. Dit heeft onder meer tot doel de invloed van horeca op huurprijzen binnen de perken te houden en de winkelfunctie te beschermen. Zie ook 026.07 en 029.01.
029	03	Museumkwartier	Uitbreiding van de horeca heeft volgens alleen maar overlast tot gevolg voor de binnenstadbewoners. Indiener verzoekt dan ook om uit te gaan van behoeften en wensen van de huidige binnenstadbewoners en niet van de behoeften van het zakenleven om meer geld te verdienen.	Naast de woonfunctie is de binnenstad van oudsher ook een bijzonder aantrekkelijke en belangrijke plek vanwege een grote diversiteit aan stedelijke, regionale en nationale voorzieningen. Een economisch kerngebied waar 60.000 mensen hun werk vinden, veelal Utrechters. Van deze voorzieningen in het kerngebied maakt horeca deel uit. Het gebied voorziet dus in belangrijke voorzieningen voor de gehele stad, inclusief de bewoners van de binnenstad. In het voorliggende kader houden we nadrukkelijk rekening met wensen van bewoners door de zienswijzen die betrekking hebben op de binnenstad zorgvuldig te wegen en waar mogelijk in te passen in het concept OHU 2018. Zie hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
029	04	Museumkwartier	Indiener vindt dat de algemene teneur is dat in de binnenstad en in het museumkwartier in bijzonder al de grens is bereikt qua drukte en bezoekersaantallen. Dit moet volgens indiener niet verder worden opgevoerd.	Zie: 006.01; 010.01, 023.03, 026.02; 026.05.
029	05	Museumkwartier	Het is indiener opgevallen dat op de kaarten in het concept Ontwikkelingskader niet alle bestaande horecagelegenheden staan aangegeven. Dit vertroebelt volgens indiener het beeld en maakt besluitvorming op basis van dit stuk ongefundeerd.	In de aangepaste profielen is de bestaande horeca ook aangegeven. Zie hoofdstuk 2.3 en 2.4.
029	06	Museumkwartier	Indiener verzoekt om het concept Ontwikkelingskader in te trekken en een horecabeleid uit te voeren dat recht doet aan de wensen van de binnenstadbewoners.	Na verwerking van de zienswijzen zal de gemeenteraad op aangeven van het college een beslissing nemen over het kader en het kader wel of niet vaststellen.
030	01	Wolvenplein	Indiener constateert dat in deze horecanota, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horeca-vestiging in de zware categorie B wordt voorgesteld. Naar indiener begrijpt behelst dit, dat er geen begrenzingen aan openingstijden worden gesteld.	De ontwikkelingsruimte voor horeca aan het Wolvenplein is op basis van de zienswijzen bijgesteld van zware horeca (B) naar middelzware horeca (D1). Vergunningen voor middelzware horeca behelst als hoofdactiviteit de mogelijkheid tot prepareren en nuttigen van maaltijden ter plaatse. Middelzware horeca (D1) kent weliswaar geen sluitingstijden, maar de praktijk leert dat als het gastenaantal in de avond / begin van de nacht afneemt, het restaurant zelf sluit. Zie ook 022.01.
030	02	Wolvenplein	Als het ontwerp werkelijkheid wordt, betekent e.e.a., dat volgens indiener dat bewoners van de Wittevrouwensingel ongewild (kunnen) worden gedwongen "mee te genieten" van alles rond die non-stop horeca-activiteiten. Indiener geeft aan als bewoner juist gekozen heeft om dicht bij het centrum van de stad te wonen. Het was echter ook een bewuste keuze, om dat niet direct in het centrum te doen zijn, maar op enige veilige afstand van mogelijk rumoerige en sterk overlastgevende "kotsroutes" en horeca. Het betreffende advies lijkt nu, wat dat betreft, roet in het eten van indiener te gaan gooien.	Op basis van de zienswijzen willen we de ontwikkelruimte voor horeca op Wolvenplein beperken tot maximaal middelzware horeca (D1). Dit heeft een lager hinderprofiel dan zware horeca.
030	03	Wolvenplein	Indiener dringt er met klem bij op aan, om reeds in dit vroege stadium van planvorming, dit horecavoorstel resoluut naar de prullenbak te verwijzen.	Zie: 022.01.
031	01	Binnenstad	Het is indiener opgevallen dat er aan de noordzijde	In het OHU 2012 was geen ruimte voor uitbreiding van horeca

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			(universiteitskwartier) van de Lange Jansstraat tussen de Jansveld en Janskerkhof geen nieuwe ontwikkelingslijnen staan. Er is daardoor geen nieuwe horeca mogelijk in deze straat. Indiener zou graag zien dat hier toch mogelijkheid komt voor Horeca.	aan de Lange Jansstraat toegestaan. Het aantal horeca of voeding gerelateerde voorzieningen aan deze straat, en dan vooral de Noordzijde, was en is al aanzienlijk. Dit overwegende, alsmede de drukte van voetgangers, fietsers en bussen in relatie tot de veiligheid van deze gebruikers op dit smalle stuk, staan we op deze plek ook in het nieuwe kader geen uitbreidingsruimte toe.
031	02	Binnenstad	Gezien het feit dat er links en rechts van deze straat meerdere punten zijn waar horeca mag komen en er al veel horeca zit rondom dit punt zal dit volgens indiener weinig verschil maken in de drukte op straat of de omgeving.	Zie 031.01.
031	03	Binnenstad	Zelf was indiener tot voor kort bewoner geweest in de straat en het is hem is opgevallen dat geluid vanuit de horecagelegenheden (mede door geluidsregulering) erg meevalt. Vooral passanten op weg van de ene horecagelegenheid naar de andere waren 's nachts de voornaamste geluidsbronnen. Door de noordzijde van de Lange Jansstraat een nieuw ontwikkelgebied voor de horeca te maken, zal er volgens indiener geen noemenswaardige geluidstoename zijn (dit is met name door de huidige functie van doorgangsruimte voor de 2 aanpalende horecagebieden).	Zie 031.01.
031	04	Binnenstad	In gesprekken met een aantal fracties in Utrecht werd volgens indiener duidelijk dat er verbazing was over het feit dat de blauwe lijn niet is doorgetrokken langs de Lange Jansstraat. Er zitten namelijk al enkele horeca gelegenheden op deze straat en enkele panden hebben van oorsprong ook een horecavergunning gehad. Volgens indiener zal het doortrekken van de blauwe lijn vanuit de politiek als een normale, verwachtte en wenselijke keuze worden gezien.	Zie 031.01.
032	01	Pausdam	Met uitzondering van enkele percelen kenmerkt het Domkwartier	Binnen het Domkwartier is in het concept OHU 2017 feitelijk

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			zich door de aanwezigheid van (boven)woningen, lofts, penthouses en appartementen. Horeca is, afgezien van enige (besloten) ondersteunende horeca van instellingen en bedrijven, niet aanwezig in het gebied. De functie 'wonen' voert de boventoon in het deelgebied en is het meest dominant aanwezig. Voor gebieden met een dominant woonkarakter geldt een duidelijke visie, luidende dat daarin geen ruimte is voor uitbreiding van horeca.' Het OHU 2017 wijst nu, midden in het woongebied van omwonenden, nieuwe ontwikkellocaties voor horeca aan, onder andere op de hoeken van de Pausdam. Deze aanwijzing is onbegrijpelijk en onjuist - want volledig in strijd met de visie dat in woongebieden geen uitbreiding van horeca is toegestaan. Alleen al om die reden dienen de hoeken Pausdam uit het OHU 2017 geschrapt te worden als nieuwe ontwikkellocatie.	weinig ruimte voor nieuwe ontwikkellocaties bijgekomen. In vergelijking met OHU 2012 is er zelfs minder mogelijkheid voor uitbreiding van horeca in het Domkwartier. Zo is er nu bijvoorbeeld geen ruimte meer op het Domplein, Zadelstraat, Lijnmarkt, Korte Nieuwstraat en Vismarkt. Zie: 005.01.
032	02	Pausdam	Op pagina 19 van het OHU 2017 zijn de belangrijkste kenmerken van het woongebied van indieners weergegeven:' historisch, persoonlijk, kleinschalig en bezinning' De indieners onderschrijven deze kenmerken volledig. Juist deze kenmerken maken het deelgebied tot de volstrekt unieke en bijzondere plek waar de binnenstad van Utrecht haar aantrekkingskracht aan ontleent. De rust en het monumentale karakter van het deelgebied bieden de bezoekers van de binnenstad een oase van rust die zij nergens anders kunnen vinden en welke rust (dus) complementair is aan het hectische, bruisende westelijke en middendeel van de binnenstad.	Fijn dat indiener de beschrijving van het kwartier onderschrijft. Zie 032.01.
032	03	Pausdam	Het OHU 2017 druist regelrecht tegen die kenmerken in door horeca toe te staan in het woongebied van omwonenden en daarmee aantasting van hun woongebied. Omwonenden vragen uw gemeente om'bezinning'- nota bene een van de kenmerken van het deelgebieden 'Amsterdamse toestanden' te voorkomen. Omwonenden verzoeken uw gemeente dan ook met klem oog te hebben voor, en te houden op, het unieke karakter van het deelgebied. Horeca past simpelweg niet in dat unieke karakter.	Zie: 006.01, 010.01, 023.03, 026.07 en 032.01.
032	04	Pausdam	Het OHU 2017 presenteert 'horeca' als het ei van Columbus, als	Het ter inzage gelegde concept OHU 2017 is gebaseerd op veel

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			dé oplossing voor allerlei (veronderstelde) problemen van bewoners zonder dat hier overigens ook maar enig onderzoek aan ten grondslag ligt	onderzoek en feitelijke publicaties, maar ook op gesprekken met bewoners, ondernemers, ondernemers vertegenwoordigers en wijkraden. Het concept OHU 2017 is niet bedoeld als 'het ei van Columbus', maar is opgesteld indachtig belangrijke trends, ontwikkelingen, Utrechtse principes en kenmerken, innovaties en dergelijke. Veel onderzoeken zijn zeer toegankelijk en direct van toepassing op horeca en geven een goede duiding voor het nieuwe kader.
032	05	Pausdam	Horeca' is zeker niet het ei van Colombus en leidt juist tot ondermijning van het unieke karakter van het woongebied van omwonenden. Horeca leidt immers tot overlast en in de praktijk vertaalt zich dat in het woongebied al door rondtrekkende en rondhangende groepen die zich schuldig maken aan vernielingen (van het straatmeubilair, auto's, fietsen, woningen), vervuiling (wildplassen en rond laten slingeren van etensresten) alsook agressief gedrag, baldadigheid en geschreeuw. Structurele overlast in de nachtelijke uren behoort helaas al tot het lot van de binnenstadbewoner. Politie en handhaving treden daar in de praktijk niet of nauwelijks tegen op.	Zie hoofdstuk 2.6.
032	06	Pausdam	Horeca op de hoeken van de Pausdam4 leidt ook tot overlast en bovendien tot meer verkeersbewegingen en problemen die het esthetische en monumentale effect van de woonomgeving volkomen bederven. Om over de parkeerproblemen en het onwenselijke gebruik door zwaar verkeer van het woongebied als aan- en afvoerroutes maar te zwijgen.	Zie 005.01.
032	07	Pausdam	Indiener verzoekt de 'hoeken Pausdam' in het definitieve OHU 2017 te schrappen als nieuwe ontwikkellocatie.	Zie 005.01.
032	08	Pausdam	Het is de omwonenden overigens bekend dat de bewonersgroep BINNENSTAD 030 en het Comité Woonkwartier Binnenstad Oost een zienswijze hebben ingediend tegen het OHU 2017. De omwonenden onderschrijven de inhoud van de zienswijzen van deze comités en verzoeken u de inhoud daarvan als hier herhaald en ingelast te beschouwen.	Zie 073.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
033	01	Museumkwartier	Indiener geeft aan dat Utrecht een fantastische binnenstad heeft , met heel afwisselende sferen. Naast een druk gebied, heeft Utrecht ook een heel verstild gebied tussen de Dom, Korte en Lange Nieuwestraat, Maliesingel en Fundatie van Renswoude, waar veel stadsgenoten en toeristen zeer van genieten. Utrecht zou dat gebied moeten koesteren. In Parijs heb je het Île Saint Louis, een verademing als je even uit de drukte wilt zijn. In Boston wordt Beacon Hill beschermd als historisch stiltegebied en in Bath is er natuurlijk het gebied bij het Circus en de Crescent en zo zijn er nog vele voorbeelden.	Veel bezoekers uit de stad en daarbuiten ervaren de binnenstad als een zeer prettige plek om te verblijven.
033	02	Museumkwartier	Voor wat betreft Sonnenborgh is indiener van mening dat de huidige horeca daar nauwelijks overlast veroorzaakt. En een terras aldaar, mits met beperkte openingsuren, lijkt indiener ook geen enkel bezwaar.	Dit is conform het concept OHU 2017.
033	03	Museumkwartier	Ten aanzien van overlast door horeca en haar clientèle kan de gemeente zich wel voornemen dat zij zal trachten die te voorkomen, maar volgens indiener is tot nu toe de handhavingskracht van de gemeente op allerlei gebied gering gebleken.	Wij doen ons uiterste best om daar waar nodig handhavend op te treden. Wij vinden het daarom spijtig om te horen dat indiener van mening is dat de handhavingskracht van de gemeente op allerlei gebied gering is gebleken. Dat is een standpunt, dat wij niet onderschrijven. Zie ook hoofdstuk 2.6.
033	04	Museumkwartier	Indiener waarschuwt: wees zuinig op de verstilde sfeer in het Museumkwartier. Toeristen, stadsgenoten en vooral de latere generaties zullen u er dankbaar voor zijn. Te vaak hebben we in Utrecht achteraf moeten constateren dat er niet of nauwelijks terug te draaien veranderingen zijn geweest die nu algemeen betreurd worden, of tegen enorme investeringen worden hersteld zoals het water in de singels. Maar een sfeer die eenmaal is aangetast is vrijwel niet meer terug te brengen.	De vele zienswijzen die betrekking hebben op het Museumkwartier worden grondig gewogen en meegenomen in het uiteindelijke kader dat ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Belangrijke afweging daarbij, is aandacht voor een goede balans tussen wonen, horeca, verblijven en recreëren. Zie hoofdstuk 2.5.
034	01	Wolvenplein	Indiener constateert dat a. in de nieuwe indeling van horeca categorieën naar hinderprofiel wordt gesteld dat de te verwachten hinder vergunningenniveau centraal staat en veel minder welke horecavormen mogelijk zijn. b. Geen uitbreiding van horeca plaats vindt in binnenstadstraten	a. De toegestane activiteiten zijn nog steeds omschreven. Alleen is de naam van het concept niet langer opgenomen (bijvoorbeeld bistro of restaurant). Zie hoofdstuk 2.4 over aanpassing categorisering. b. Zie 026.12 en 090.03. c. Zie 022.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			met dominant woonkarakter in centrum. Binnen de nieuwe horecaprofielen van de vijf centrumkwartieren is zoveel mogelijk rekening gehouden met belangrijke leefbaarheidsafwegingen. Zo zal in straten waar het woonkarakter dominant is en naar alle waarschijnlijkheid ook de aankomende tijd zo blijft, er geen ruimte zijn voor uitbreiding van horeca." c. Volgens indiener is het treurig dat de concrete voorstellen in de nota in strijd zijn met voornoemde uitgangspunten. Voorgesteld wordt als nieuwe ontwikkellocatie de Wolvenplein gevangenis te beschouwen en deze zelfs een zware horeca vergunning te gaan verlenen (B,D1,D2,D3).	
034	02	Wolvenplein	Volgens indiener was de Wolvenbuurt een relatief rustige woonbuurt met tot voor enkele jaren een gevangenis waar weinig reuring was. Het Wolvenplein is zelfs door de Gemeente als een zogenaamde ("stille plek") aangemerkt. Stille plekken in de stad zijn plekken waar je je terug kunt trekken, waar je uit de drukte van de stad kunt stappen en kunt genieten van de omgeving. Volgens de gemeente dragen deze plekken bij aan de schoonheid van Utrecht. Daarom heeft de gemeente Utrecht op verschillende manieren deze stille plekken in kaart gebracht". Meer informatie over stilte in Utrecht vindt u op: www.utrecht.nl/stilte.	Uit een enquête gehouden in 2010 is naar voren gekomen op welke wijze en plekken bewoners stilte in hun woonomgeving beleven. Daarbij is het Wolvenplein twee keer gemeld als een door bewoners gewaardeerde stille plek. Naar aanleiding van de enquête heeft de gemeente een overzicht gemaakt van 130 verschillende stille, en soms onverwacht mooie en groene plekken in de stad. De omgeving van het Wolvenplein, hoe stil, mooi (schoon) of groen ook, heeft hierdoor echter geen speciale status gekregen als 'stille plek', waar geen ontwikkelingsmogelijkheden meer mogelijk zijn. Met het daadwerkelijk verdwijnen van de detentiefunctie van het Wolvenplein, was bekend dat het Wolvenplein een andere functie zou krijgen. Horeca zou hierbij een rol kunnen spelen. Gezien de vele zienswijzen hierover hebben we de mogelijkheid beperkt tot maximaal middelzware horeca (D1). Of en op welke wijze middelzware horeca daadwerkelijk past binnen dit gebied, moet bekeken worden bij de behandeling van een eventuele aanvraag voor een omgevingsvergunning.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
034	03	Wolvenplein	Indiener vindt het om nu te moeten constateren dat de buurt waar de woonfunctie dominant is, is ingedeeld in het zogenaamde Universiteits-kwartier. Dat is een onaangename verrassing voor de bewoners omdat er immers geen enkele universiteitsvoorziening is ten noorden van de Wittevrouwenstraat en Voorstraat. Tegen deze indeling - gezien het daarbij door u gehanteerde profiel en identiteit (24x7)- maken wij bezwaar.	De kwartierontwikkeling dient meerder doelen en betekent niet dat alle straten in het Universiteitskwartier herkenbaar zijn door voorzieningen of karakteristieke indelingen, als onderdeel van de Universiteit of gevolgen van de aanwezigheid van de Universiteit en Hogeschool. Binnen het profiel Universiteitskwartier zijn voor horeca zeer verschillende indelingen opgenomen. Het Janskerkhof en Nobelstraat vormen van oudsher al de horecaplekken voor jongeren en studenten.; De Voorstraat is een verblijfsruimte voor studenten van Hogeschool voor de Kunsten Utrecht, Universiteit Utrecht en andere jongeren. Hier vinden we juist weer veel lichte horeca afgewisseld met andere voorzieningen, zoals winkels en dienstverlening. Ten Noorden van de Voorstraat is er geen uitbreiding mogelijk van horeca. Voor het Wolvenplein zijn vele zienswijzen ontvangen, die we ter harte hebben genomen en verwerken in het concept Ontwikkelingskader 2018. Zie 026.12 en 090.03.
034	04	Wolvenplein	Indiener geeft aan dat met de huidige beheerder van de "Lik" bij de start afspraken zijn gemaakt met aanwonenden om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Dat behelsde, geen activiteiten voor 8.00 uur en na 22.00 uur. Later is met ons afgesproken dat men tot 23.00 het pand mag verlaten mits dat rustig gebeurt. De afgesproken sluitingstijd van het gebouw staat ook op een bord toentertijd door de Beheerder aan de ingang geplaatst. Helaas blijkt allengs dat afspraken door de Beheerder niet meer worden nageleefd onder het mom dat het hier gaat om een vergunning (D1) zonder eindtijd. Inmiddels is er reuring van 7 tot (soms ver) na 23 uur.	Binnen het profiel Universiteitskwartier is vooruitlopend op de planontwikkeling voor het Wolvenplein rekening gehouden met de mogelijke combinatie van functies waaronder horeca. Zienswijzen die zijn ontvangen worden verwerkt. De ontwikkelruimte voor zware horeca activiteiten (categorie B) is op basis van de vele zienswijzen in het aangepaste concept OHU 2018 geschrapt en vervangen door ontwikkelingsruimte voor maximaal middelzware horeca (D1 categorie). Zie 022.01.
034	05	Wolvenplein	Dat indiener overlast ervaart van het huidige gebruik van de voormalige gevangenis en de horeca in het bijzonder heeft	Hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			indiener aangegeven in een notitie aan B&W Gemeente Utrecht van 15-09-2017.	
034	06	Wolvenplein	Indiener maakt ernstig bezwaar tegen het aanmerken van de Wolvenplein gevangenis als nieuwe ontwikkellocatie horeca met uitbreidingsmogelijkheden tot Categorie B,D1,D2,D3 horeca aangezien we als gevolg van de huidige D1 al overlast ervaren vooral bij vertrek van gasten na 22 uur en van de leveranciers overdag. Indiener pleiten voor alleen “additionele horeca” overdag ondergeschikt aan de hoofdfuncties die het pand in het nieuwe bestemmingsplan naar we vertrouwen gaat krijgen nl. wonen, kantoor en culturele bedrijvigheid. Indiener heeft al eerder aangegeven dat de overlast die aan de voorzijde wordt ervaren te zijner tijd opgelost kan worden in combinatie met een aan te leggen loopbrug over de singel die direct binnen de muren van het gevangeniscomplex landt; aansluitend op de Grifthoekgarage. Alsdan kan het voorplein groen worden ingericht, wordt het klankkast effect weggenomen en is de term “stille plek”) weer van toepassing en onze nachtrust verzekerd.	Bewoners, ondernemers en gemeente werken samen aan de kaders voor ontwikkelmogelijkheden en programmering bij verkoop van het complex Wolvenplein. Ook de inrichting van het voorplein en een verbindingsbrug horen daarbij tot de mogelijkheden, maar dit valt buiten dit concept OHU 2017.
034	07	Wolvenplein	Daarnaast merkt indiener op ook veel overlast te ervaren van de overmatige hoeveelheid Horeca op de Wittevrouwenstraat \ Voorstraat met name die zaken die voedsel (laten)bezorgen. In de nota wordt dit volgens indiener ten onrechte aangegeven als “afhaal zaken”. Volgens indiener zijn het zaken met soms maar enkele tafels die vooral (laten) bezorgen op veelal zeer vervuilende brommers/scooters die in de hele wijk voor overlast zorgen gezien hun haast en aantal, en bovendien veelvuldig verkeersovertredingen begaan. De brommers/scooters met gele nummerborden maken ten onrechte veelvuldig gebruik van de als fietspad ingerichte Wolvenstraat.	Zie hoofdstuk 2.6.
034	08	Wolvenplein	Nu indiener niet ziet dat de gemeente invloed gaat uitoefenen op	Het concept OHU 2017 richt zich op de ontwikkelingsruimte

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			het soort horeca of winkel (branchering) in voornoemde straten maar slechts het wegprofiel gaat veranderen ziet indiener die overlast niet verdwijnen en is het wachten op meer ongelukken met voetgangers met kinderwagens op het fietspad (de Wolvenstraat) en uitrijdend verkeer uit de garage aan het Wolvenplein 1 t/m 7 met 54 parkeerplekken waarvan 18 plaatsen in eigendom van de Gemeente, in beheer bij Parkeerbeheer.	voor horeca. Parkeren en herinrichting van de Voorstraat vallen hierbuiten. Zie hoofdstuk 2.6.
034	09	Wolvenplein	Weliswaar vallen de coffeeshops in de Wittevrouwenstraat/Voorstraat buiten het kader van de nota maar ze bepalen wel mede de mate van overlast bij indiener. Auto's met bestemming coffeeshops leiden tot, onnodig rondrijdend verkeer op zoek naar een parkeerplek, foutparkeren en handel op straat in de aangrenzende Wolvenbuurt.	Bij de herinrichting van de Voorstraat en aanverwante activiteiten wordt rekening gehouden met inperken van overlast gevende verkeersstromen.
034	10	Wolvenplein	Visie en eisen van indiener zijn: a. Woonbuurt moet vooral woonbuurt zijn en geen onderdeel van het Universiteits-kwartier met de daaraan verbonden karakteristieken; b. Alleen “additionele horeca” overdag toestaan binnen de muren van het gevangeniscomplex waarmee onze nachtrust wordt gewaarborgd; c. Geen besluiten nemen over het gebruik van de gevangenis in afwachting van de nieuwe bestemming die de gevangenis gaat krijgen; d. Afhankelijk van die nieuwe bestemming een loopbrug overwegen zodat het voorplein e. van de gevangenis weer groen kan worden en aan en afvoer van goederen daar laten verdwijnen; f. Geen uitbreiding geven aan “bezorgrestaurants” in de Wittevrouwenstraat/Voorstraat en omgeving en zo mogelijk die in aantal te doen verminderen;	a. Wonen blijft een belangrijke functie ten Noorden van de Voorstraat b. Zie 022.01. c. Het concept OHU 2017 biedt ontwikkelruimte voor middelzware horeca activiteiten (D1), in combinatie met andere functies. Of en zo ja welke maatwerkmaatregelen nodig zijn. wordt bepaald bij de behandeling van de omgevingsvergunning. d. Dit valt buiten het concept OHU 2017. e. Dit valt buiten het concept OHU 2017. f. Afhaalzaken (inclusief bezorgen) vallen onder detailhandelsbeleid. Restaurants, lunchrooms, koffieschenkers e.d. Hier staan we nog slechts een beperkt aantal vergunningen toe. Met dit concept OHU 2017 wordt de omgevingsvergunning voor nieuwe afhaalzaken getoetst aan het ruimtelijk toetsingskader. g. In het aangepaste ruimtelijk toetsingskader is een van

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			g. Het stallen van brommers en scooters vóór de betreffende “bezorgrestaurants” op de stoep verbieden; h. De fietsbezorging op die manier afdwingen kan ook voor de Voorstraat / Wittevrouwenstraat als toekomstige fietsstraat een welkome aanvulling zijn; i. Uitbreiding geven aan het toezicht (BOA's) – zowel qua intensiteit als tijdstip – gepaard gaande met strengere handhaving van de horeca- en verkeersregels door de toezichthouders en politie.	de criteria dat er voldoende ruimte dient te zijn voor stalling. h. Dit valt buiten het concept OHU 2017. i. Zie hoofdstuk 2.6.
035	01	Binnenstad	Uitgangspunt van het Ontwikkelingskader is “De vraag naar horeca in de stad neemt toe.” Hiervoor wordt toegestaan dat grote delen van de binnenstad van karakter veranderen. Dat wordt niet afgewogen tegenover andere behoeftes, zoals economische diversiteit, een aantrekkelijk leefklimaat, of een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Dit is onzorgvuldig.	Zie 026.01.
035	02	Binnenstad	Ook vanuit een beperkt economisch gezichtspunt snijdt het Ontwikkelingskader geen hout. Het kiest in de praktijk voor stimulering van een bezoekerseconomie in de binnenstad. In tegenstelling tot wat in het stuk wordt gesuggereerd, is de groei van het aantal bezoekers geen natuurverschijnsel. Beleidsmaatregelen hebben er een bepalende invloed op. Er wordt niet onderbouwd waarom inzet op hogere bezoekersaantallen het beste economische alternatief voor de stad als geheel zou zijn. Andere kansen en mogelijkheden worden zelfs niet genoemd, bijv. ICT, moderne kleine bedrijven, startups, kleine specialistische winkels met aantrekkelijke uitstallingsmogelijkheden die gebaat zijn bij gematigde huren en niet willen worden weggedrukt door terrasjes, etc..	Zie 026.02.
035	03	Binnenstad	De horeca biedt betrekkelijk weinig, slecht betaalde banen, voor een groot deel in deeltijd en zonder groeipotentieel; niet het	Zie 026.03.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			soort werkgelegenheid dat de gemiddelde werkzoekende in Utrecht aan een fatsoenlijk betaalde baan helpt. De horeca genereert niet veel toegevoegde waarde en is niet bepaald economische innovatief. Waar een lunchroom zit, kan geen bedrijf uit de kennis- of creativiteitseconomie meer zitten. Waar nu nog geen horeca zit en straks wel mag komen, zitten nu ook al mensen te werken, vaak in banen die aangesloten zijn bij de hoogwaardige en creatieve economische netwerken die èchte toegevoegde waarde hebben en onmisbaar zijn voor de economische gezondheid van de stad op termijn.	
035	04	Binnenstad	De nadelen van een bezoekerseconomie zijn groter dan de voordelen. Het leidt tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling; verslechtert het leefklimaat; bevoordeelt een kleine groep ondernemers buitenproportioneel; verdringt andere en veelbelovende economische activiteiten; drijft de verhuurprijzen verder op; creëert een eenzijdige winkelaanbod; en beschadigt het wonderlijk mooie stille karakter van delen van de binnenstad. Het idee dat drukte en overlast weliswaar vervelend zijn, maar dat de stad als geheel van een bezoekershausse profiteert, is een mythe. Andere steden ontdekken in paniek hoeveel waardevols er kapot gemaakt is door de groei van een bezoekerseconomie te stimuleren waarin de horeca ruim baan krijgt. Zij merken tot hun schade dat de aantrekkelijkheid van de stad voor niet-bezoekers is afgenomen, met rampzalige gevolgen voor de economische diversiteit en algemene vitaliteit, en zonder dat zij veel mogelijkheden hebben om dat terug te draaien. Utrecht kan het tij nog keren, te beginnen met het intrekken van het Ontwikkelingskader Horeca.	Zie 026.04.
035	05	Binnenstad	‘De nieuwe ondernemer’ is in deze nota een horecaondernemer en doet weinig tot geen recht aan andere ondernemers die last	Zie 026.05.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			kunnen hebben van deze eenzijdige bevoordeling van de Horecasector. Bijvoorbeeld winkels die niet meer bezocht worden als het straatprofiel 'horeca' is geworden, of waarvan de huurprijs wordt opgedreven door een mogelijke horecabestemming. Een voorbeeld: op de Springweg hoek lange Smeestaart staat nu t.o. café 'De rat' een goedlopende kopieerwinkel waar studenten, startups, kleine zelfstandigen en talloze buurtbewoners naar tevredenheid opdrachten binnenbrengen. Op de kaart staat nu een mogelijke horecabestemming. De huur kan fors worden verhoogd en de kopieerwinkel wordt mogelijk weggedrukt: verarming van de buurt qua aanbod en functie, en verhoging van de daar toch al aanwezige overlast	
035	06	Binnenstad	Nergens in het Ontwikkelingskader wordt vermeld of en zo ja wélke burgers van de stad meer horeca willen. De burger lijkt gelijk gesteld te worden aan de consument. Dat zou een ernstige denkfout zijn. Nergens blijkt uit dat de wil van de burgers van Utrecht hetzelfde is als die van de zogenaamde 'nieuwe ondernemer'. Het getuigt van slecht bestuur om ingrijpende besluiten te nemen op basis van ongefundeerde aannames over een onnauwkeurige categorie als 'de nieuwe ondernemer', zonder eerst kennis te nemen van de wensen van de burgers van de stad en ándere ondernemers.	Zie 026.06.
035	07	Binnenstad	Economisch gaat het Utrecht voor de wind. De bijdrage van de horeca aan de economie van Utrecht is erg klein en zal erg klein blijven. Het is buiten proportie, en sociaal en maatschappelijk schadelijk om de historische binnenstad voor een fors deel over te leveren aan deze sector.	Zie 026.07.
035	08	Binnenstad	Op een aantal belangrijke uitgangspunten is het horecakader gericht aangepast. Een gezonde stad is een van deze uitgangspunten. Onze Zienswijze: Het Ontwikkelingskader schept	Zie 026.09.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			zeer veel ruimte voor zaken die bezoekers een snelle hap willen aanbieden en verwaarloost het belang van een gezonde nachtrust van burgers. Een horecakader dat als uitgangspunt een gezonde stad heeft, stelt doelen t.a.v. alcoholgebruik, roken, nachtrust, en aanbod van gezond voedsel. Dit Ont-wikkelingskader doet dat niet en lijkt op al deze vier terreinen negatief uit te werken	
035	09	Binnenstad	De binnenstad van Utrecht is de laatste jaren erg druk geworden. Het is een erg leuke en levendige stad, maar dat heeft ook zijn prijs. Op veel plekken in de stad is de leefbaarheid al ernstig beschadigd. Voortrazen op dezelfde weg zou onverantwoord zijn. Uitbreiding van de horeca komt bovenop andere vormen van overlast voor burgers. Die zijn niet meer incidenteel maar structureel, en veroorzaakt door de steeds sterkere verdichting omzettingen/splitsingen, groei van evenementen, sterk stijgende bezoekersaantallen, feestkelders, wildplassers, peuken en afval, verstopte stoepen, nachtelijk kabaal op straat vanwege het rookverbod, meer toeristen, 7-dagen economie, uitbreiding van hotels, B&B en Air B&B, additionele horeca, enz. Onze zienswijze is dat de stad op sommige plekken al uit balans is geraakt en op steeds meer plekken uit balans zal raken, en dat een grondige herbezinning nodig is over de vraag welke stad wij willen zijn.	Zie 026.10.
035	10	Binnenstad	In het hoofdstuk over 'Ruimtelijk Toetsingskader' worden criteria gegeven voor de bescherming van de omgeving. Cruciale criteria zijn vaag en subjectief, zoals "voldoende concreet en gewenst", "aantasting van de balans tussen", "in principe", "indicatief gehanteerd", "passend", "terughoudend", "als ze gewenst zijn". Onze Zienswijze: De gehanteerde criteria geven zowel de ondernemers als de burger onvoldoende rechtszekerheid. Ambtelijke willekeur ligt op de loer. Grote beleidskneedbaarheid brengt bovendien een groot risico op ruzie en rechtszaken met	Zie 026.13.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			zich mee.	
035	11	Binnenstad	M.b.t. de 'vermaakjes' : de belangrijkste voorwaarde daarvoor is dat er met de buurt is gecommuniceerd. En verder: Voor [vrijstelling voor de geluidsnormen] is al voor 2 keer per jaar een aparte vergunning mogelijk. Wie is in deze omschrijving 'de buurt'? Hoe wordt die benaderd? Overleg met een of twee mensen kan gemakkelijk als reden worden aangevoerd dat een of andere vorm van overlast tolerabel is.	Zie 026.014.
035	12	Binnenstad	Geluidsnormen zijn vastgesteld om bezoekers en bewoners te beschermen. Waarom deze bescherming 2x per jaar per restaurant onnodig is, wordt niet uitgelegd. Het Ontwikkelingskader stelt geen andere rem op overlast en misbruik voor dan klagen door de buurt. Men wordt bovendien geacht bij de ondernemer te klagen, die daarvoor een klachtenlijn moet openen die bereikbaar is op de dag zelf. Waarom dat een effectieve manier van reguleren zou zijn, wordt niet onderbouwd. De burger krijgt zo een recht op klagen in plaats van een recht op een leefbare woonomgeving. Bovendien zijn er, behalve geluidsnormen – die zoals bekend zeer lastig te meten en te handhaven zijn – geen duidelijke criteria gesteld. Het Ontwikkelingskader creëert ruimte voor wrevel en ergernissen in plaats van een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid (p. 1).	Zie 026.014.
035	13	Binnenstad	Indiener vindt dat de verschillende horeca categorieën (A t/m D3) in het Ontwikkelingskader slecht zijn omschreven.	Zie hoofdstuk 2.4.
035	14	Binnenstad	Volgens indiener lijkt de gemeente ervan uit te gaan dat de overlast van horeca op het moment acceptabel is. Het uitblijven van meldingen wil echter niet zeggen dat er geen overlast is. Indiener geeft aan dat o.a. op diverse bewonersbijeenkomsten is gebleken, dat bewoners niet altijd alles melden omdat men de	Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			weg niet kent, omdat er met eerdere meldingen niets werd gedaan, omdat overlast vaak buiten openingstijden van de gemeente plaatsvindt, en men niet het gevoel heeft dat er veel mee gebeurt. Bewoners raken murw, gestrest en dat is geen bijdrage aan een gezonde leefomgeving, integendeel.	
035	15	Binnenstad	Volgens indiener gaan er ruimere regels gelden voor de binnenstad dan in de buitenwijken. De Gemeente suggereert ten onrechte dat bewoners van de binnenstad minder nachtrust nodig hebben dan anderen. Eeuwenlang heeft de Gemeente Utrecht zich ingespannen om de nachtrust van al haar bewoners te beschermen. Dat moet ze weer gaan doen.	Zie 026.19.
035	16	Binnenstad	Indiener vindt dat er geen geloofwaardig beleid t.a.v. normering en handhaving van de voor de horeca geldende regels. In het recente verleden is al erg vaak geklaagd over gebrekkige handhaving van de tot nu toe geldende regels. Handhaving met 4 Boa's en één tweejaarlijkse inspectie per horecagelegenheid is zwaar beneden peil. Er is geen reden om aan te nemen dat dit na het Ontwikkelingskader gaat veranderen, integendeel.	Zie hoofdstuk 2.6.
035	17	Binnenstad	De definitie 'dominant woonkarakter' ontbreekt. Op enkele straten na is de hele binnenstad bewoond, zeer intensief zelfs.	Zie hoofdstuk 2.5.
035	18	Binnenstad	Indien vindt het noodzakelijk dat omwonenden tijdig en rechtstreeks van de Gemeente te horen krijgen wanneer er nieuwe horecavergunningen worden aangevraagd of veranderingen worden overwogen.	Zie 026.22.
035	19	Binnenstad	Indiener verzoekt om: - Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 in te trekken, - een horecabeleid uit te voeren dat recht doet aan de bovenstaande overwegingen, en - voordat u daarmee begint, een leefbaarheids- en nachtrustbeleid voor de binnenstad te ontwikkelen.	Zie 026.23.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
036	01	Wolvenplein	Op bladzijde 8 van de Nota staat: Geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met een dominant woonkarakter in het centrum. In de Wolvenbuurt (rondom de voormalige gevangenis op het Wolvenplein) is volgens indiener sprake van een dominant woonkarakter. Er is een enkel bedrijfje maar voornamelijk wordt hier gewoond door allerlei mensen: zzp-ers, professionals, jonge gezinnen, studenten, kunstenaars en gepensioneerden. Waarom moet hier dan horeca komen, vraagt indiener zich af.	Het kader biedt ruimte voor locaties waar na toetsing horeca mogelijk gemaakt kan worden. Het kader bepaalt niet of er ook daadwerkelijk horeca komt. In het Universiteitskwartier ten Noorden van de Voorstraat en Wittevrouwenstraat is geen uitbreiding mogelijk van horeca. Alleen in mogelijke combinatiefunctie een D vergunning in het toekomstige plan voor ontwikkeling voor het gevangeniscomplex. Samen met bewoners en ondernemers worden de kaders voor verkoop meegegeven aan de Rijksgebouwendienst. Zie 022.01, 026.12, 090.03 en 026.12 en hoofdstuk 2.5.
036	02	Wolvenplein	Hoewel deze buurt wordt geschaard onder het "Universiteitskwartier" is er geen enkele Universiteitsactiviteit of -gebouw in deze buurt, en wonen er ook geen overmatige hoeveelheid studenten. Indiener stelt dat de "kwartieren" waarin Utrecht is ingedeeld zijn destijds ingesteld voor toerisme en handel. Dit is nooit bekrachtigd door het college als een officiële rechtsgeldige indeling en wij vinden het daarom ongepast en bijzonder vreemd dat deze indeling nu gebruikt wordt om een beleid op te baseren dat vergaande consequenties heeft. De Wolvenbuurt is altijd een relatief rustige buurt geweest en staat zelfs op de kaart met stille plekken van de gemeente. Dat is ook de reden dat indiener ooit voor deze buurt hebben gekozen.	Kwartierontwikkeling is een proces van onder af en wordt vorm gegeven door bewoners, ondernemers en bezoekers. Al langgeleden heeft de toenmalige Burgemeester Wolfsen het eerste bordje onthuld van het Universiteitskwartier. Zie ook 034.04.
036	03	Wolvenplein	Op bladzijde 2 van de betreffende Nota schrijft U: '. willen we bijdragen aan een gezonde groei van de stad en inspelen op nieuwe trends……..Daar waar noodzakelijk, doen we dit meer sturend om een prettige leefbaarheid van bewoners te kunnen blijven waarborgen.:". Het is onduidelijk of en hoe er aan de leefbaarheid voor bewoners aandacht wordt geschonken. Het lijkt alleen om de belangen van de horeca te gaan. Onze wekker gaat om 06.00 uur en wij hebben recht op een behoorlijke nachtrust. Het kan toch niet zo	In het concept OHU 2017 wordt rekening gehouden met bewoners en bewonersbelangen in de binnenstad. Dat betekent inperken van horeca mogelijkheden waar de woonfunctie belangrijk is en geen horeca uitbreiding op plekken waar de woonfunctie dominant is. Op plekken waar andere voorzieningen zijn en ontwikkelingen plaatsvinden, is alleen selectieve groei mogelijk en dan vooral in het lichtere segment. Zie ook 026.12, 090.03 en hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			zijn dat commerciële belangen van nieuwe horeca zwaarder mogen wegen dan de leefbaarheid van de buurt en de nachtrust van hardwerkende bewoners die daar al vele jaren wonen?	
036	04	Wolvenplein	Daarnaast verwachten wij dat de waarde van onze woning zal dalen. Wij zullen de gemeente hiervoor aansprakelijk stellen.	Het is niet mogelijk om op basis van het concept OHU 2017 een verzoek om planschade in te dienen. Dit kan worden gedaan als een omgevingsvergunning wordt verleend, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan of als het bestemmingsplan zelf wordt herzien.
036	05	Wolvenplein	Wij eisen op grond van het bovenstaande, dat a. De categorisaties B en D1, D2, D3 onmiddellijk verwijderd worden van de gevangenis op het Wolvenplein. Dit past echt niet in deze buurt. b. Enige horeca pas dan wordt toegestaan als - dit nodig is en past bij de nieuwe bestemming van de gevangenis. Een additionele daghoreca is wat ons betreft bespreekbaar mits dit achter de muren wordt gerealiseerd en niet op het Wolvenplein zelf, en indien er met de beheerder goede afspraken kunnen worden gemaakt over de bedrijfsvoering. - een oplossing is gevonden voor looproutes van bezoekers en voor bevoorrading die geen overlast veroorzaakt op het Wolvenplein. (Via het water, kleinschalig nul-uitstoot-vervoer, etc.) c. Dat de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 zodanig wordt aangepast dat de leefbaarheid voor bewoners van de gemeente belangrijker wordt dan de commerciële belangen van de horeca. d. Er een duidelijke definitie komt van wat binnenstadstraten met een dominant woonkarakter precies zijn.	a. Zie 022.01 en hoofdstuk 2.5. b. Zie hoofdstuk 2.3 c. Zie hoofdstuk 2.2 d. Zie hoofdstuk 2.5
037	01	Binnenstad Oost	Toen ik dertien jaar geleden mijn woning kocht, was dat in een	Zie 005.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			rustige woonomgeving. Inmiddels is dat straatje al enigszins 'gemoderniseerd'. Er zijn twee terrassen ontstaan, gezellig op zich, maar wel een aantasting van de sfeer. Het accentueren van de oostelijke castellummuur is technisch mooi uitgevoerd, maar ik vrees dat de groene stoomwolken die straks gaan komen er toch een aandachttrekkende bezienswaardigheid van maken, wat weer een aantasting is. Nu is er een plan dat op de Pausdam inpandige horeca mogelijk maakt. Het is zonder meer te verwachten dat zo'n gelegenheid zal uitgroeien tot een terras op het zonnige plein, ook al zeggen de beleidsmakers dat dat niet de bedoeling is.	
037	02	Binnenstad Oost	In het Ontwikkelingskader Horeca 2017 wordt veel waarde gehecht aan activiteiten ten behoeve van bewoners en bezoekers van de binnenstad. Horeca wordt geacht de sociale structuur van de stad te versterken, en mogelijk voorkomende eenzaamheid van bewoners op te lossen. Dat zijn stellingen die het bij beleidsmakers wellicht goed doen, maar hier is niet een problematiek gesignaleerd en naar effectieve oplossingen gezocht; eerder is er een beleidsuitgangspunt vastgesteld en daarbij zijn redenen gezocht die ter onderbouwing kunnen dienen. In het OHU 2017 worden positieve kanten van horecaontwikkeling breed uitgemeten, en het stuk rept nergens over de waarde van rust en stilte in een deel van de binnenstad, terwijl die rust toch wel degelijk als een belangrijke waarde voor vele bewoners geldt. Dat belang wordt in uw OHU 2017 niet genoemd en ook niet beschermd.	Op basis van de zienswijzen blijven we inzetten op meer mogelijkheden voor horeca buiten de binnenstad, waardoor ontmoeting en sociale cohesie in de wijken kan worden versterkt. Ook voor de binnenstad Oost zijn zienswijzen ontvangen en verwerkt in het aangepaste concept OHU 2018. De aanpassingen houden rekening met de rust voor de bewoners aan de Nieuwegracht en omstreken. Zie 006.01, 010.01, 023.03 en 026.07.
037	03	Binnenstad Oost	Mijn verzoek aan de gemeente is dan ook: laat u de nu nog stille gebieden rond de Pausdam, strekkend tot de Abstederbrug zowel via de Nieuwegracht als via het Zocherplantsoen, alsmede de tussenliggende straten, zoveel mogelijk vrij van	Zie 006.01, 037.02 en hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			horecaontwikkeling. Alleen dan blijft het waardevolle en in de stad unieke woongebied dat het nu is, in stand.	
038	01	Domkwartier	De Ontwikkelingskader Horeca schaadt haar beoogde Domplein kenmerken: Historisch, persoonlijk, kleinschalig en bezinning. En een goede beleving hiervan.	In vergelijking met de mogelijkheden voor horeca uitbreiding op en rond het Domplein uit het huidige OHU 2012 staan we in het concept OHU 2017 geen nieuwe horecaruimte meer toe en perken we de uitbreidingsmogelijkheid van horeca aan het Domplein t.o.v. het kader van 2012 juist verder in.
038	02	Domkwartier	Wij constateren een enorme toename van bezoekers naar het Domplein. Velen in groepen, velen omhoogkijkend en foto's nemend. Maar we constateren ook steeds meer hangjongeren die zeker naar de avond toe op het Domplein (onder andere op de smarties, de donuts zelfs op meneer van Nassau) blijven hangen.	Juist op plekken waar meer mensen op straat zijn, worden hangjongeren afgeschrikt. Zo stimuleert Rotterdam bijvoorbeeld de komst van horeca op strategische plekken om hangjongeren af te schrikken.
038	03	Domkwartier	Daarnaast zijn RECENT sterk toegenomen : - De bevoorradingsvrachtwagens - die lang met hun motor aan voor hun koeling op het Domplein parkeren, voor ook bezorging elders in de binnenstad- - Thuisbezorgers van maaltijden en pakketjes, die razendsnel over het Domplein gaan - Evenementen (zelfs door de weeks met horeca en muziek tot >90DB tot +11 u) - Bezoekers van Domunder, VVV, Universiteitsgebouw, JSVU - Prive-chaffeurs van bezoekers aan het universiteitsgebouw, die hun wagen lang parkeren op het Domplein vaak met motor en licht aan - De nieuwe fietsbeperkingen binnenstad (naast toename bezoekers) zullen mede leiden tot een grote toename van fietsverkeer kriskras over het en tot een sterke toename van fietsen die op het Domplein tegen bomen en monumenten	Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			aan geparkeerd zullen worden.	
038	04	Domkwartier	Overlasten (geluid, vuil, hinder, etc) zijn hierdoor sterk toegenomen en daarmee is zeker het woongenot sterk afgenomen. Mede schaadt dit het genot van eenieder die het Domplein in alle bezinning wil ervaren. Daarnaast brengen deze punten de veiligheid in gevaar van zeker de oudere bezoeker en bezoekers met kinderen. Kortom u begrijpt dat uw horeca nota hier nog een schepje bovenop zal doen, boven een al sterk afgenomen niveau van gezondheid, ontspanning en veiligheid voor bewoner en bezoeker ten gevolgen van de benoemde punten.	In vergelijking met de mogelijkheden voor horeca uitbreiding op en rond het Domplein uit het vorige kader staan we geen nieuwe horecaruimte meer toe in het nieuwe kader. Ook perken we de uitbreidingsmogelijkheid van horeca aan het Domplein uit het kader van 2012 in het nieuwe kader juist verder in.
038	05	Domkwartier	Een goede balans tussen horeca en bewoning is reeds lang verstoord. Afgelopen jaar hebben er op het Domplein 86 evenementen plaats gevonden met bijna altijd horeca activiteiten en veelal ook nog met muziek Afgelopen jaar zelf een duurzame week evenement van 2 weken aaneengesloten lawaai , muziek en horeca. Ook bij de afdeling vergunning en handhaving zijn de ogen geopend en wil voor het Domplein een nieuw locatiebeleid instellen. In de huidige horeca nota is daarvan weinig terug te vinden.	Het locatiebeleid voor evenementen is een separaat beleidsonderdeel. Zie 038.05.
038	06	Domkwartier	In uw overzicht (plaatje) Horeca Nota Domkwartier en bestemmingsweergave, pagina 19, bent u maar liefst 6 horeca plekken vergeten waar momenteel volop en het laatste jaar in sterk toegenomen mate horeca-activiteiten plaatsvinden. Wij hebben deze voor u in het plaatje hieronder weergegeven. Overlasten zijn hierdoor voor de bewoners sterk toegenomen en daarmee is hun woongenot sterk afgenomen. De hoofdkenmerken van het Domplein verliezen hierdoor (in relatie tot punt 1 en 2) tevens sterk aan kracht: historisch, persoonlijk, kleinschalig, bezinning.	Voor de relatie tussen bestaande horeca en het concept OHU 2017 zie hoofdstuk 2.3.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
038	07	Domkwartier	Uw horeca nota laat onvoldoende zien de wijzigingen op het Domplein van afgebakende vervoersstromen naar shared space. Weliswaar haalt de nota 2017 de horeca op de hoek Domstraat en Domplein weg, maar laat onbegrijpelijk de rest uit de nota 2012 bestaan. In onze bijeenkomsten als bewoners van het Domplein met Dhr J.W van Zeijl is de verkeerssituatie aan de Noordkant nadrukkelijk aan de orde geweest. De huidige nota aan te passen en de Horeca uitbreiding aan de Noordkant van het Domplein te verwijderen met als argument dat de nieuwe verkeerssituatie van shared space tot gevaarlijke situaties aanleiding zal zijn. De huidige horeca voorzieningen zijn voldoende zowel op het plein als in de nabijheid	Zie 038.05.
038	08	Domkwartier	Algemene conclusie en verzoek: Wij verzoeken u om sterke beperkende overlast maatregelen te nemen op de reeds uit de hand gelopen horeca-activiteiten op en rondom het Domplein. Het historisch plein verliest door deze activiteiten sterk haar cultuur, bezinnings-, woon- en bezoekerswaarde. Hetgeen wat u beoogt, een hoogtepunt van Utrecht, een indrukwekkend Domplein met veel historische waarde (forum + religie) te moeten zijn, wordt steeds meer ontkracht door uw tactische horeca beleid	Zie hoofdstuk 2.6.
039	01	Wijk C	Het Wijk C-Komitee heeft grote bezwaren tegen de in de nota voorgestelde toekomstvisie voor Wijk C. Ten tijde van de opstelling van het huidige bestemmingsplan, zou al een toekomstvisie voor Wijk C worden ontwikkeld. De discussie op een concept visie heeft echter nooit plaatsgevonden en is ook nooit in het bestemmingsplan verwerkt.	De visie op ontwikkelingen in de binnenstad is op hoofdlijnen uitgewerkt. Niet alle nuances en ontwikkelingen zijn hierin verwerkt.
039	02	Wijk C	In 2012 werd in eerste instantie een grote blauwe cirkel om Wijk C getrokken. Ook nu wordt in de horecakadernota in feite nog steeds voortgeborduurd op de voorgestelde ontwikkeling die wijk	Dit klopt. Hierin wijkt het concept OHU 2017 niet af van het OHU 2012.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			C wilde betrekken bij het kernwinkelgebied, met name als bezoekers locatie door de indeling in het Vredenburgkwartier en de omschrijving van Wijk C.	
039	03	Wijk C	In de nota wordt dan wel gesteld dat door middel van rode lijnen het beleid is bijgesteld, maar in feite waren de meeste plaatsen waar nu rode lijnen staan al kansloos voor horeca ontwikkeling. Zoals het politiebureau, de achterzijde van de panden op het Vredenburg in de Lange Koestraat en de sociale huurwoningen op de Nieuwekade	In het concept OHU 2017 is daar waar de woonfunctie dominant is, dan wel een zeer belangrijke factor is, rekening gehouden met een inperking van mogelijke horeca uitbreidingen in Wijk C. Op plekken waar in het oude kader uit 2012 uitbreidingsruimte voor horeca was aangegeven met blauwe lijnen, is in het voorliggende kader met rood aangemerkt in welke straten uitbreiding van horeca niet langer, dan wel in zeer beperkte mate, is toegestaan. Dit geldt ook voor delen aan de Nieuwekade en Oudegracht Noordwest. Hier zitten dus ook locaties tussen waar niet uitsluitend wordt gewoond . Denk aan Lange Koestraat, Kroonstraat of Varkensmarkt.
039	04	Wijk C	De nieuwe nota betekent in feite een verslechtering ten aanzien van de vorige nota door het ontbreken van een maximum aan het aantal nieuwe vestigingen.	In het OHU 2012 is een maximering opgelegd aan uitbreiding van maximaal twee vergunningen voor snelle horeca (C) in Wijk C. In het concept OHU 2017 is in Wijk C geen ruimte meer voor zwaardere horeca in de vorm van C vergunningen. Er hoeft dan ook geen maximering meer vastgesteld te worden. Wel zijn C vergunningen mogelijk aan de Vredenburg Noordzijde en Jacobsstraat. Deze straten, bevinden zich aan de buitenzijde van Wijk C en hebben een belangrijke functie als het om concentratie van bezoekersstromen gaat. Zie 039.03.
039	05	Wijk C	Als we huidige ontwikkelingen op horecagebied in en direct nabij Wijk C bekijken zien we al een enorme toename van horeca op het Vredenburg, bij Tivoli en op de Catharijnekade/Paardenveld. De horecabezoekers verspreiden zich al door de hele wijk, door bestaande horeca en uitgaansgelegenheden en door de aanwezigheid van de parkeergarages. Zelfs zonder toevoegingen neemt de druk op Wijk C al voortdurend toe.	Er is slechts op 1 locatie aan de Singelzijde een nieuwe ontwikkellocatie voor horeca voorzien. Zie 039.03 en 039.04 en hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
039	06	Wijk C	Het grootste bezwaar tegen toevoeging van horeca geldt in de Willemstraat. In de visie van de gemeente is dit een uitgaanslocatie waar naast de bestaande cafés, restaurants en daghoreca nog wel wat D-locaties bij mogen komen. Voor de bewoners is deze straat vooral een woonlocatie waar al veel overlast van bestaande horeca wordt ondervonden. Getuige hiervan zijn de vele handtekeningen tegen een toekomstig café op de plek van de voormalige Skihut. De Willemstraat is bovendien een zeer geluidgevoelige straat door de dicht op elkaar staande oude woningen die veelal nog slecht geïsoleerd zijn.	Ten opzichte van het OHU 2012 worden In het concept OHU 2017 geen nieuwe ontwikkellocaties toegevoegd. Wel blijft de ontwikkelruimte voor nieuwe horeca in de Willemstraat gehandhaafd. Deze dateert al van vorige kaders uit 2007 en 2012. Uiteraard wordt bij de toetsing van een eventuele aanvraag hiervoor, rekening gehouden met de geluidsnormen. Eventueel kunnen maatwerkvoorschriften (bijvoorbeeld isolatie) worden opgelegd. Nieuwe locaties voor zware horeca zijn in de Willemstraat niet toegestaan. Wel middelzware (D1) en lichte horeca (D1, D2 en D3).
039	07	Wijk C	Het Wijk C-Komitee is tevens van mening dat de categorie-indeling van de horecaprofielen beter geformuleerd moet worden. De beoogde verzwaring, waarbij meer evenementen in de bestaande horeca worden toegestaan, mag niet doorgaan. De regelmaat waarmee nu karaoke-evenementen worden gehouden zorgt al voor veel overlast. Het Wijk C-Komitee voert nu al tot aan de Raad van State een proces tegen het Café Stathe, dat in feite als A-vestiging fungeert; hetgeen door de gemeente wordt getolereerd. Ook de rechter concludeerde in deze zaak dat de categorie indeling voor meerdere uitleg vatbaar is.	In de nieuwe categorie-indeling van horeca is feitelijk een extra toetsingscriterium opgenomen om beter en meer op maat een vergunning toe- of af te kunnen wijzen. Deze extra kolom, met mogelijkheid om te toetsen op hinder en bezoekersdynamiek, geeft ruimte om op basis van het ondernemersplan en vergunningsaanvraag te bepalen of deze activiteit daar wenselijk is, ook in relatie tot leefbaarheid. In zijn uitspraak gaf de rechter inderdaad aan dat niet alles in de categorisering was besloten. Dat klopt. Op deze manier kunnen we rekening houden met maatwerk. Wel sprak de rechter zich in dezelfde uitspraak uit over de categorisering. Wij kunnen ons in deze uitspraak vinden.
039	08	Wijk C	Handhaving tegen overlast heeft al tot veel discussie geleid met VTH omdat regels èn handhaving tekortschieten. Ook mag de gemeente haar verantwoordelijkheid niet uit de weg gaan door te stellen dat ondernemer en bewoner het in eerste instantie met elkaar moeten “uitpraten”.	Zie hoofdstuk 2.6.
039	09	Wijk C	Het Wijk C-Komitee stelt als belangrijkste eis op de horecanota	Zie 023.02 en 090.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			dat er allereerst een uitgebreide consultatie met de wijk moet plaatsvinden om de eventuele verdere uitbreiding van nieuwe vestigingen bespreekbaar te maken.	
040	01	Oudegracht	Deze is gelijk aan 024	Zie 024.
041	02	Binnenstad Leeuwenberg	Indiener geeft aan dat in de nota wordt aangegeven dat: • "Geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum" • " Binnen de nieuwe horecaprofielen van de vijf centrumkwartieren is zoveel mogelijk rekening gehouden met belangrijke leefbaarheidsafwegingen. Zo zal in straten waar het woonkarakter dominant is en naar alle waarschijnlijkheid ook de aankomende tijd zo blijft, er geen ruimte zijn voor uitbreiding van horeca ".	Dit klopt. Zie ook hoofdstuk 2.5
041	03	Binnenstad Leeuwenberg	De mogelijkheid tot de vestiging van een zeer grootschalig restaurant (D1) wordt nu geopend. Het pand is vele honderden vierkante meters groot, in twee lagen. Het zal niet lang duren voordat Amsterdamse Loetjes zich zullen melden bij de huidige eigenaar. Immers, een wel zeer zeldzame kans.	Of een omgevingsvergunning kan worden afgegeven en welke aanvullende maatwerk voorschriften eventueel moeten worden genomen, hangt van het initiatief af. Voor horeca op een verdieping gelden zeer strikte regels.
041	04	Binnenstad Leeuwenberg	Een gemeente die kennelijk (NB op eigen initiatief) volledig meewerkt aan een bestemmingswijziging van cultureel in horeca en een eigenaar die het financieel niet gemakkelijk heeft en wellicht op termijn niets anders kan dan.. En dat op zo'n herkenbare en gemakkelijk bereikbare plek grenzend aan pretpark Lepelenburg. De kat op het spek. Mooier krijg je het als horecaondernemer nergens.	Wij werken niet op eigen initiatief mee aan bestemmingswijzigingen van cultuur naar horeca. Wij scheppen enkel een ruimtelijk kader voor ontwikkelingsmogelijkheden waarbij per geval moet worden bekeken of het initiatief past binnen dit kader. Daarbij wordt gekeken naar een langere termijn dan het komend jaar, de huidige eigenaar of private afspraken. Zie ook 041.03 en hoofdstuk 2.3.
041	05	Binnenstad Leeuwenberg	Niemand heeft gevraagd om dit onbegrijpelijke initiatief tot bestemmingswijziging. De buurt heeft nu al moeite genoeg met de ondersteunende horeca bij de georganiseerde evenementen in Leeuwenbergh; de huidige eigenaar heeft zich destijds bij aankoop statutair verplicht tot cultureel gebruik; de vigerende	Door het concept OHU 2017 wijzigt de bestemming niet. Het is een ontwikkelingskader dat aangeeft waar nieuwe horeca mogelijk is en waar vooral niet. Of er horeca komt, moet blijken bij een aanvraag. Zie ook 006.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			erfpachtvoorwaarden zijn hierop gebaseerd. Wat zijn de argumenten om hier een restaurant te gaan toestaan? Voor wie doen we dat? Wie heeft dat bedacht en waarom?	
042	01	Clarenburg	Wij zijn het eens met het uitgangspunt dat er geen uitbreiding van horeca mag plaatsvinden in binnenstadstraten met een dominant woonkarakter. Om de leefbaarheid in de stad ook in de toekomst te kunnen waarborgen is een verantwoorde differentiatie van verschillende functies noodzakelijk.	Fijn dat u het eens bent met deze uitgangspunten van het concept OHU 2017. Zie ook hoofdstuk 2.5.
042	02	Clarenburg	Wij zijn het niet eens met een aantal van de in het concept genoemde plannen. Het betreft de concentratie van horeca en verruiming van horeca-mogelijkheden aan Voor Clarenburg. Deze concentratie en verruiming is strijdig met het dominante woonkarakter aan de achterzijde van deze horeca-panden. Een van de bezwaren is dat bij de criteria, zoals geformuleerd in de OHU 2017, en op grond waarvan getoetst wordt of er nieuwe horeca dan wel een uitbreiding van bestaande van horeca mag plaatsvinden onvoldoende rekening wordt gehouden met de belasting die horeca met zich brengt voor nabij gelegen woningen en binnenterreinen aan de achterzijde.	In vergelijking met de ruimte voor horeca aan Voor- en Achter Clarenburg in het OHU 2012, wordt in het nieuwe OHU juist gekozen voor inperken van mogelijke horecalocaties in dit deel van het kernwinkelgebied. Dit om de balans tussen detailhandel en horeca hier te behouden. De enkele locaties aan het Voor Clarenburg waar in het nieuwe kader nog ruimte is voor horeca, hebben betrekking op het lichtere segment (D2). Deze categorie geeft weinig tot geen hinder. Door de sluitingstijd bij deze vergunning(22.00 uur) sluit de horeca aan bij de centrale functie van het kernwinkelgebied en de woonfunctie in de directe omgeving.
042	03	Clarenburg	De verruiming van horecamogelijkheden aan Voor Clarenburg betekent concreet een inbreuk op het woon- en leefklimaat van de nabij gelegen woningen die zich bevinden op het binnenterrein grenzend aan de Wijde Poort, Achter Clarenburg en de Mariaplaats.	Zie 042.02.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
042	04	Clarenburg	Voor de strijdigheid kunnen de volgende redenen worden aangevoerd: • De Raad van State heeft bewoners in de zaak met betrekking tot de bestemmingsplanwijzing Mariaplaats 14 (de Sociëteit de Vereeniging) in het gelijk gesteld; het binnenterrein rondom de Wijde Poort, Achter Clarenburg, Mariaplaats betreft een woongebied en daar mag geen horeca plaatsvinden. • Alle (additionele) horeca-ondernemingen die grenzen aan dit gebied dienen rekening te houden met dit dominante woonkarakter en regelingen te treffen c.q. waarborgen in te bouwen, zodat overlast wordt voorkomen. Dit betekent bijvoorbeeld dat er extra isolatie wordt aangebracht, in gevels geen openingen worden aangebracht of bestaande openingen (zoals ramen en deuren) dicht worden gemaakt. Wij verzoeken u om bij de toetsing en de belangenafweging nadrukkelijk criteria te formuleren zodat wel rekening wordt gehouden met de woon- en leefbaarheid van de woningen aan de achterzijde van de horecaondernemingen en op grond waarvan vooraf bijvoorbeeld maatwerkvoorschriften kunnen worden afgegeven zodat ramen en deuren van horecagelegenheden aan de achterzijde te allen tijde zijn gesloten, er geen afval aan de achterzijde wordt geplaatst, installaties intern worden aangelegd en eventueel extra voorzieningen worden getroffen om geluid en geuroverlast tegen te gaan.	In het ruimtelijk toetsingskader van het ter inzage gelegde concept OHU 2017 staat specifiek opgenomen dat ook met hinder aan de achterkant van horecagelegenheden rekening moet worden gehouden. Op basis hiervan kunnen nu sneller maatwerkvoorschriften worden voorgeschreven.
042	05	Clarenburg	Voor Clarenburg wordt aangemerkt als bestaande ontwikkellocatie, maar in feite vindt er binnen de bestaande ontwikkellocatie een verruiming van horeca mogelijk, van D2	Naar aanleiding van de zienswijzen is de ontwikkelruimte bij Voor Clarenburg in het concept OHU 2018 aangepast en uitsluitend geldend voor D2 vergunningen. Op deze manier sluit

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			naar D3, de zwaarte van de keuken, de openingstijden en de daarbij komende overlast in het woongebied aan de achterzijde met geluid en geur overlast.	mogelijke nieuwe horeca beter aan bij de winkelfunctie van het kernwinkelgebied en houden we rekening met de woonfunctie in de omgeving. Verschil tussen D2 (22.00 uur) en D3 (23.00 uur) is de sluitingstijd die geboden worden. De geluidsnormen en normen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn hetzelfde. Zie 043.06.
042	06	Clarenburg	Het valt ons op dat onder 'nieuw vestigingscriterium 5' alleen vermeld wordt: Voor sommige bedrijven is volgens de Wet milieubeheer een akoestisch onderzoek en een extern veiligheidsonderzoek vereist. De rapportage hiervan wordt bij de omgevingsvergunning beoordeeld. Een nieuw te vestigen restaurant, met woningen binnen 30 meter, dient onder andere aan te geven op welke wijze de keukendampen worden afgevoerd. Dat 'sommige' wordt niet nader omschreven. Onze eis: Niet voor sommige bedrijven, maar dat dit altijd geldt en niet alleen voor geur. En dat een nieuwe vestiging van horeca met woningen binnen de 10 meter alleen bij grote uitzondering gerealiseerd zou kunnen worden.	Het hangt af van het soort horecabedrijf, de ligging en de exploitatie aan welke wet- en regelgeving moet worden voldaan en of een akoestisch onderzoek of veiligheidsonderzoek vereist is. Afhankelijk van de exploitatie moet bijvoorbeeld aangegeven worden hoe keukendampen worden afgevoerd. Is er geen keuken, dan hoeft dat logischerwijs niet aangegeven te worden. Het hangt dus van het soort horecabedrijf en diens activiteiten af welke eisen gesteld kunnen worden. Als aan de eisen wordt voldaan, is horeca in beginsel mogelijk. Daar is geen 10 meter eis aan te stellen.
043	01	Clarenburg	Wij zijn het eens met het uitgangspunt dat er geen uitbreiding van horeca mag plaatsvinden in binnenstadstraten met een dominant woonkarakter. Om de leefbaarheid in de stad ook in de toekomst te kunnen waarborgen is een verantwoorde differentiatie van verschillende functies noodzakelijk.	Zie 042.01.
043	02	Clarenburg	Wij zijn het niet eens met een aantal van de in het concept genoemde plannen. Het betreft de criteria op grond waarvan getoetst wordt of er nieuwe horeca danwel een uitbreiding van bestaande van horeca mag plaatsvinden. Bij deze criteria wordt onvoldoende rekening gehouden met de belasting die horeca met zich mee kan brengen voor de achterzijde, de binnenterreinen waar bewoners wonen en werken	Zie 042.02.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
043	03	Clarenburg	Concreet betekent de verruiming van de horecamogelijkheden aan Voor Clarenburg een extra belasting aan de achterzijde; het bewonersgebied dat zich bevindt op het binnenterrein grenzend aan de Wijde Poort, Achter Clarenburg en de Mariaplaats.	Zie 042.03.
043	04	Clarenburg	Daarvoor hebben wij de volgende redenen: • De Raad van State heeft bewoners in de zaak met betrekking tot de bestemmingsplanwijzing Mariaplaats 14 (de Sociëteit de Vereeniging) in het gelijk gesteld; het binnenterrein rondom de Wijde Poort, Achter Clarenburg, Mariaplaats betreft een woongebied en daar mag geen horeca plaatsvinden. • Alle (additionele) horeca die grenst aan dit gebied dient rekening te houden met dit dominante woonkarakter en regelingen te treffen c.q. waarborgen in te bouwen Dit betekent bijvoorbeeld dat er extra isolatie wordt aangebracht, in gevels geen openingen worden aangebracht of bestaande openingen worden gesloten.	Zie 042.04.
043	05	Clarenburg	Verschil in omschrijving in de oude horeca nota staat D2 lunch, ijsroom en koffiebar. Bij D1 staat bistro. In de nieuwe horeca nota is omschrijving qua zwaarte van de keuken weg gehaald. We eisen een duidelijke definitie en omschrijving van de functie van de horeca locatie. Met name voor het plaatsen van de keukeninstallaties en de zwaarte van de installaties. Bij D2 heb je geen groot keuken nodig, bij de verruiming is de vorm lichte keuken weggevallen. D3 hoort een lichte keuken te blijven, een lunchroom die tot 23.00u open blijft heeft geen zware keuken nodig en mag men niet bakken en braden. Dit dient in de nieuwe nota duidelijk geformuleerd te worden.	In het vingerende OHU 2012 is niet benoemd hoe uitgebreid een keuken mag zijn, maar welke voorgeschreven vormen van horeca toegestaan zijn. Dit is in het concept OHU 2017 losgelaten vanwege de sterk gedateerde beschrijvingen en horeca in toenemende mate niet meer in vaste omschrijvingen te plaatsen is. Wel is een extra toetsingscriterium bij de categorisering toegevoegd, namelijk een hinderprofiel per categorie. Hiermee kunnen we beter toetsen op te verwachten hinder in relatie tot bezoekersdynamiek.
043	06	Clarenburg	Verschuiving van functie D2 naar D3 met langere openingstijden,	Het verschil in hinder tussen D2 en D3 heeft te maken met de

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			blijkt echter ook verschuiving van zwaarte van de keuken. Een lunchroom wordt hiermee omgezet naar een restaurant. Wat zijn de inrichtingseisen, bij D2 en D3 mag men niet bakken en braden. Als dit laatste wel wordt gedoogd zorgt dit voor meer afvoer van geur en geluid. Geur en geluid overlast vind zich met name aan de achterzijde plaats. Een lunchroom heeft een koude keuken en een heeft een lichtere vorm van horeca en de hierbij behorende installaties. We eisen een duidelijke omschrijving van de installaties. Wat voor keukeninstallaties mag men plaatsen, mag men bakken en braden bij verruiming naar D3.	sluitingstijden. D3 biedt de mogelijkheid tot 23.00 uur geopend te zijn. D2 tot 22.00 uur. Dit heeft dus niets te maken met een verschuiving van zwaarte van de keuken. Voor zowel D2 als D3 gelden dezelfde milieu- en geluidsnormen.
043	07	Clarenburg	Wij verzoeken u om bij de toetsing nadrukkelijk criteria te formuleren zodat wel rekening wordt gehouden met de woon- en leefbaarheid van de woningen aan de achterzijde van de horecaondernemingen en op grond waarvan vooraf bijvoorbeeld maatwerkvoorschriften kunnen worden afgegeven zodat ramen en deuren van horecagelegenheden ten allen tijde aan de achterzijde zijn gesloten, er geen afval aan de achterzijde wordt geplaatst, installaties intern worden aangelegd en eventueel extra voorzieningen worden getroffen om geluid en geuroverlast tegen te gaan.	Het huidige toetsingskader met hinderprofielen biedt voldoende garanties om rekening te houden met het woon- en leefklimaat. Daarbij wordt de omgeving rondom (en dus ook de achterkant) een horecabedrijf meegewogen. Zie ook 043.05 en 043.06.
043	08	Clarenburg	Daarnaast merken we op dat winkelgebied wordt overgenomen door horeca, zorg voor een diversiteit in aanbod en onze eis is om een maximum te stellen aan het aantal horeca vergunningen per straat. Als voorbeeld: Voor Clarenburg zijn reeds 6 panden omgezet naar horeca D1 / D2. Hier is reeds een maximum bereikt qua overlast met terrassen, fietsen, airco en afvoerpijpen. Geen nieuwe horeca vergunningen verstrekken in deze straat. Uitbreiding van horeca is niet mogelijk. Voor Clarenburg zijn nog 5 locaties met winkelfunctie. Het betreft hier een kernwinkelgebied, dominant is de winkelfunctie, in deze	Zie 042.02 en 090.03.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			winkelstraten in de binnenstad wordt de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de winkels beschermd. Onze eis is dat ook Voor Clarenburg als winkelstraat beschermd blijft. Zowel Voor Clarenburg en Achter Clarenburg is bewoners gebied en dient beschermd worden als woonfunctie in combinatie met de winkelfunctie.	
043	09	Clarenburg	Daarbij de blauwe lijn op Voor Clarenburg niet doortrekken tot voorbij Voor Clarenburg 12. Het hoekhuis Achter Clarenburg 5 dat nu aan de Voor Clarenburg zijde een horeca-ontwikkelingsmogelijkheid krijgt toegedeeld is een pand dat tot halverwege het hofje Achter Clarenburg doorloopt, waardoor deze straat onbedoeld meegenomen zou worden in de horecazone. De afspraak is: Geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum.	Zie 042.02 en 090.03.
044	01	Wolvenplein	De reden om juist ons huis aan de Wittevrouwensingel te kopen, was om aan de rand van de stad te wonen, met een beperkte overlast van de stad, maar deze wel binnen handbereik. Inmiddels is er veel veranderd: de gevangenis kent nu de genoemde lichte horecavergunning, de bootverhuur van schippers en horeca heeft een enorme vlucht genomen (opstaplocaties Wittevrouwensingel en Hooghiemstraplein), er is horeca gevestigd in het Hooghiemstrapand, zelfstandig varen via Sloepdelen breidt uit met groeps- en horeca evenementen op het Hooghiestraplein, en het Griftpark is tot een evenementenpark verworden, met onder andere circus, (food)festivals, kermis en studentenontvangst. Daar komt het Lister opvangcentrum op de hoek met de Kleine Singel bij, met de primaire dealerlocatie op de Vaaltbrug (te verifiëren bij de wijkagent). De overlast is met deze ontwikkelingen ook sterk toegenomen, vooral aan de randen van de nacht. Vervuiling, geluidsoverlast, hanggroepen	Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			aan voor- en achterkant van ons huis (Wittevrouwensingel/ Hooghiemstraplein). De oplossing is zelf minimaal 1 keer per week de veroorzakers aan te spreken. Steun vanuit politie of gemeente in de handhaving ontbreekt.	
044	02	Wolvenplein	Kortom, met grote verbazing lazen wij de intentie om Wolvenplein aan te merken voor categorieën B, D1-3, met als argumentatie: 'Dit plein zal kunnen door ontwikkelen naar het ontmoetingsplein voor studenten, verenigingen en anderen die de unieke sfeer van dit plein waarderen.' Gegeven de ontwikkeling gedurende de afgelopen jaren, met een exponentiële toename van de overlast, zonder adequate handhaving, in een gebied dat 5 jaar geleden nog geen enkele horecabestemming had, is dit voor de huidige bewoners niet te accepteren.	Het in deze zienswijze genoemd citaat, verwijst naar de beschrijving van ontwikkelvisie Janskerkhof, niet naar Wolvenplein. Zie ook hoofdstuk 2.5.
044	03	Wolvenplein	Het zal leiden tot een verdere verslechtering van het woonklimaat, en de waarde van onze huizen schaden. We hebben ons altijd constructief opgesteld in de plannen van de gemeente, hebben geen bezwaar aangetekend tegen de tijdelijke vestiging van de koffiebar op het terras van het Wolvenplein, de horeca bij Hooghiemstra en de uitbreiding van de bootverhuur. De huidige plannen zijn echter een stap te ver en zullen door ons op goede gronden worden bestreden.	Zie 022.01 en 034.04.
044	04	Wolvenplein	We zijn dankbaar voor de mogelijkheid van inspraak, en ontvangen graag een bevestiging van ontvangst. Een inhoudelijke reactie over het beslissingsproces en de wijze waarop onze bezwaren in aanmerking worden genomen zien wij graag tegemoet. Bij voorbaat dank voor uw reactie.	Alle indieners van een zienswijze worden van onze reactie op de hoogte gesteld.
045	01	Binnenstad	De gemeente stelt zich naar mijn mening partijdig op en houdt zich daarmee niet aan het fair-play-beginsel van behoorlijk bestuur. De OHU2017 is vooral gebaseerd op onderzoeken van	Bij het opstellen van het concept OHU 2017 zijn veel onderzoeken en relevante data direct dan wel indirect gebruikt bij de uitwerking van het concept OHU 2017. Variërend van

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			belangengroeperingen, namelijk die van de retail en de horeca (zie foodservicexl.nl). Er zijn, conform de informatie op de voorlichtingsavond door de gemeente, geen andere onderzoeken (met betrekking tot bijvoorbeeld bewoners van steden, die aangeven waarom zij graag in een stad willen wonen) betrokken bij deze nota. Als de gemeente beleid maakt op basis van trends, gesignaleerd door belangengroeperingen van de retail en horeca (dat vooral gunstig uitvalt voor de retail en de horeca, en ten koste van de bewoners), dient de gemeente Utrecht niet de belangen van álle inwoners van de stad, maar slechts die van de belangengroeperingen.	trendonderzoek binnen de horeca, gemeentelijk onderzoek naar de staat van de stad in de Wijken, onderzoeken naar ruimtelijk functioneren van steden en binnensteden, bezoekersonderzoeken i.s.m. Universiteit Utrecht, trendrapporten retail, loopstromenonderzoek e.d. Daarnaast zijn er veel interviews geweest met deskundigen uit bijv. andere steden, beleidsmedewerkers horeca en handhaving van de 5 grote steden, individuele bezoekers en ondernemers (verenigingen) en gesprekken met wijkraden, KHN en CMU. Tot slot is er een uitgebreid stadsgesprek geweest over de toekomst van de Utrechtse horeca. De resultaten van dit participatieproces zijn medebepalend geweest voor de richting en uitwerking van het concept OHU 2017. Zie 032.04.
045	02	Binnenstad	Hiermee is dan tevens sprake van détournement de pouvoir. De inwoners van Utrecht hebben de bevoegdheid immers aan het gemeentebestuur gegeven met het doel de belangen van álle inwoners te dienen.	Zie hoofdstuk 2.2.
045	03	Binnenstad	De keuze van de gemeente om de horecagelegenheden meer ruimte te geven om activiteiten die eigenlijk thuis horen in een andere categorie horeca te organiseren, heeft een onevenredig grote belasting voor de omwonende burgers tot gevolg. Door de vermenging van verschillende horeca-categorieën wordt onduidelijk wat wel of niet toelaatbaar is binnen een bepaalde horecagelegenheid, zowel voor bewoners, politie als gemeente. De grenzen zijn te rekkelijk. In overlastgevende situaties zijn de gevólgen van de keuze voor vermenging vooral vervelend voor de buurtbewoners in de directe omgeving.	De vermaakjes mogen alleen worden gebruikt door ondernemers waarover de gemeente geen geconstateerde klachten heeft ontvangen. Indien er wel klachten worden geconstateerd, wordt de vergunning voor de vermaakjes ingetrokken en kan de ondernemer hier geen gebruik meer van maken.
045	04	Binnenstad	Er rest de bewoners bij overlast vaak niets anders dan een lange weg van klagen bij politie of gemeente voordat er (misschien) een oplossing komt. Dat is nu al een lange weg, maar bij vermenging	Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			van de verschillende horeca-categorieën wordt die weg, vanwege de onduidelijkheid, alleen maar langer. Er bestaat een tendens om de bewoners te bestempelen als 'klagers' en met dat stempel geeft men zichzelf ook de vrijheid om de klagende bewoners niet meer serieus te nemen. De bewoners hebben immers zelf gekozen om in de (binnen)stad te gaan wonen, dus ze moeten de overlast maar accepteren, is dan de redenering.	
045	05	Binnenstad	Maar de bewoners hebben op geen enkele manier kunnen anticiperen op een situatie als deze, waarin horecagelegenheden, of ondernemingen die zich mogen gedragen als horecagelegenheden, als paddenstoelen uit de grond mogen schieten, en er allerlei mengvormen toegestaan worden. Dat maakt dat de bewoners feitelijk vogelvrij worden verklaard ten gunste van de abstracte economische belangen van (horeca-)ondernemers.	Zie 023.03 en 026.07.
045	06	Binnenstad	De overheid voldoet naar mijn mening ook niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel. Als de overheid besluit een pand een horeca-bestemming te geven in het kader van de verruiming van de horeca-mogelijkheden, zou de gemeente ook met hetzelfde gemak een eenmaal verstrekte horecabestemming in moeten kunnen trekken. Anders wordt, met deze verruiming, aan de belangen van de bewoners die lijden onder overlast van (nieuwe) nabijgelegen horeca, volledig voorbijgegaan. Ook panden die in het verleden geschikt waren voor horeca, zijn niet persé nog steeds geschikt. Dat betekent dat die panden aan de huidige normen aangepast dienen te worden of, als dat niet mogelijk is, dat die panden hun horecabestemming dienen te verliezen.	Voor de verandering van een bestemming zie hoofdstuk 2.3. Indien een initiatiefnemer in een pand met horecabestemming een andere activiteit wil (bijvoorbeeld detailhandel) dan kan hij dit via een omgevingsvergunning aanvragen. Als bewoners overlast ervaren dan kan dit bij de gemeente worden gemeld. Zie hoofdstuk 2.6 over handhaven.
045	07	Binnenstad	De nota is gebaseerd op een trend, door belanghebbende partijen geconstateerd. Niets zo veranderlijk als de mens. De trend kan zo weer voorbij zijn, maar dan zitten de bewoners nog	De groei van de vraag naar meer horecavoorzieningen in Utrecht is niet alleen trendmatig, maar wordt ook sterk bepaald door de groei van het aantal inwoners.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			lang met de gebakken peren, zeker als bij panden met een (nieuwe) horecabestemming deze bestemming in de toekomst niet meer in te trekken is.	
045	08	Binnenstad	Meer horecagelegenheden betekent ook dat de onderlinge concurrentie groter wordt. Ondernemers zullen veel moeite moeten doen om in deze concurrentiestrijd overeind te kunnen blijven. Hier kleeft een groot risico aan. Deze concurrentiestrijd kan ervoor zorgen dat sommige ondernemers niet zo secuur zijn in het uitkiezen van het soort publiek dat ze gaan bedienen. Dit kan op allerlei manieren voor overlast zorgen.	Niet alleen het aantal horecagelegenheden wordt groter, maar dit geldt ook voor de Utrechtse bevolking. Daarnaast is de trend dat er relatief meer gebruik gaat worden gemaakt van met name middelzware en lichte horeca.
045	09	Binnenstad	Daarbij is er een risico dat er nog meer panden door heren met criminele antecedenten opgekocht zullen worden, waar 'leuke' horecagelegenheden in kunnen gaan komen. De gemeente speelt deze heren in de kaart en zorgt zo dat ze met Kooistra-achtige constructies over de ruggen van huurders en bewoners heen zoveel mogelijk geld kunnen witwassen/verdienen. De wurggreep van zo'n huurcontract kan er voor zorgen dat ook de uitbaters van dat soort horecagelegenheden de dupe zullen zijn. Om maar aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen zullen ze dan, alleen al om deze reden, alles uit de kast moeten trekken om te kunnen gaan/ blijven functioneren en kunnen ze het zich niet permitteren om hun publiek kritisch uit te kiezen.	Bij het verlenen van een exploitatievergunning wordt gekeken naar de (rechts)persoon van de onderneming voordat een vergunning wordt verleend. Daarbij kan ook een Bibob-toetsing aan te pas komen, juist om criminele activiteiten te voorkomen.
045	10	Binnenstad	Dit horecabeleid is puur vanuit economische belangen gedacht en gaat voorbij aan de leefbaarheid in de (binnen)stad voor jong en oud. Andere steden, zoals bijvoorbeeld Amsterdam en Venetië hebben dit beleid ook jarenlang gevoerd en komen er nu van terug, omdat de (binnen)steden zo vercommercialiseren en een buitensporig grote hoeveelheid toeristen en Airbnb-gangers aantrekken. Wellicht een leuk pretpark of museum op deze	Horecabeleid is net als andere economisch gerelateerde beleidsonderdelen niet uitsluitend ingegeven vanuit een economisch belang. Belangrijke onderdelen van het horecabeleid hebben betrekking op het versterken van de sociale cohesie en sociale controle. Ook biedt de horecasector veel werkgelegenheid (op verschillende niveaus) en draagt op die manier bij aan persoonlijke ontwikkeling en inkomensgarantie. Daarnaast onderzoekt de gemeente in samenwerking met de

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			manier, maar voor de oorspronkelijke bewoners wordt de stad zo onleefbaar.	Universiteit Utrecht en Universiteit van Leuven de ontwikkeling van particuliere vakantieverhuur zoals AirBnB en de optimale verdeling van bezoekers aan de stad. Dit is onder meer ingegeven om de ontwikkeling van toerisme te monitoren en eventuele negatieve kanten tijdig tegen te kunnen gaan.
046	01	Binnenstad	Graag meer horeca in de wijken zelf. Utrecht wordt nu zo groot dat de concentratie horeca niet alleen in de binnenstad kan zijn. Voorkomt heen- en weer gereis.	Zie 008.01 en 018.01.
046	02	Binnenstad	Tussen de Weesbrug en Smeebrug wonen veel gezinnen. Verzwaring zal zorgen voor wegtrekken van bewoners. Dat kan nooit de bedoeling zijn. Aan wat er nu is, ontlenen we genoeg levendigheid, zoals de bootverhuur(veel geschreeuw bij tewaterlating en getoeter van rondvaartboten i.v.m. deze bootjes) B&B' s, kleine hotels, picnicktafels op de werf met levendigheid, ook s' avonds en met achterlating van vuil , etcetera. Tegen meer winkels geen bezwaar, behalve ketens; zij verpesten vaak het aanzien van de gevel. Horeca in de winkel alleen onder een aparte vergunning, om bij leegstand ongewenste invulling of uitbreiding van vergunning te voorkomen.	Bij een winkelbestemming maken we geen onderscheid naar vormen van detailhandel (branchering, wel of geen keten) die zich wil vestigen. De Welstandcommissie toetst alle voorgestelde plannen voor aanpassingen van panden. Een gevel mag niet zonder toestemming gewijzigd worden. Ondersteunende horeca in winkels is aan regels gebonden en geeft geen toestemming tot volledige horeca. Het gaat om een winkelfunctie en niet om horeca.
047	01	Binnenstad	Hierbij wil ik bezwaar aantekenen tegen de horecaplannen van de gemeente Utrecht. De reden is dat ik vind dat er genoeg horeca is en daardoor al voldoende reuring in de binnenstad is. Bovendien vraag ik mij af of horeca het enige mooie en kennelijk zinvolle bezigheid is in het leven (van het gemeente bestuur)	Zie 023.03 en 026.07.
048	01	Wolvenplein	In deze Horeca-nota wordt, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horeca-vestiging in de zware categorie B voorgesteld. In het plan wordt aangegeven wat het hinderprofiel is van dit type horeca, namelijk: Hinder verwacht: overlast, door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie	Zie 022.01 en 034.04.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca. Ook begrijpen wij hier uit dat er geen begrenzingen aan openingstijden worden gesteld.	
048	02	Wolvenplein	De horeca is in het geplande ontwerp gesitueerd aan de zijde van de Wittevrouwensingel van het betreffende complex. Dit is pal tegenover ons woon(appartementen)gebouw aan de Wittevrouwensingel 101. Ons gebouw is ook direct gelegen bij het bedrijvencentrum Hooghiemstraplein, de voetgangersingang van parkeergarage Grifthoek, Lister Wittevrouwensingel met patiënten met ernstige verslavingsproblemen veelal in combinatie met psychische aandoeningen en de bootverhuur van onder andere sloepdelen.nl, waar wij al veel last van ondervinden (geluidsoverlast, wildplassen, vervuiling).	De uiteindelijke verkoop van het oud-gevangeniscomplex en een indeling/inrichtingsplan voor de nieuwe invulling, zullen volgen in een separaat proces. Zie 022.01 en 034.04.
048	03	Wolvenplein	Als het ontwerp werkelijkheid wordt, betekent e.e.a. dat wij ongewild (kunnen) worden gedwongen 'mee te genieten' van alles rond die non-stop horeca-activiteiten. We hebben als bewoners gekozen om dicht bij het centrum van de stad te wonen. Het was echter ook onze bewuste keuze, om dat niet direct in het Centrum te doen, maar op enige veilige afstand van mogelijk rumoerige en sterk overlastgevende routes en horeca. Het betreffende advies lijkt nu, wat dat betreft, roet in ons eten te gaan gooien.	Het concept OHU 2017 zoals dat ter inzage lag, is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. In het concept OHU 2017 wordt nu geen ruimte meer geboden voor zware horeca (B), maar voor lichtere horeca uit de categorie middelzwaar (D1), lichte horeca (D2) en lichte horeca plus (D3). Deze horecavormen maken het mogelijk om maaltijden met drank te serveren en hebben een lager overlastprofiel. Zie 022.01.
049	01	Wolvenplein	Als bewoners van Wittevrouwensingel 101 BIS (2 ouders, 2 kinderen), gelegen pal tegenover de voormalige gevangenis Wolvenplein, hebben wij kennis genomen van het advies Ontwikkelkader Horeca Utrecht 2017. In deze nota wordt gesteld dat het Wolvenplein straks ruimte moet bieden voor zware categorie B horeca. Binnen het wolvenplein complex wordt deze cat B horeca gesitueerd aan de zijde van de Wittevrouwensingel,	Zie 022.01 en 034.01 en 048.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			dus hemelsbreed ~60-70 meter van ons huis. Een categorie B horeca zou de leefbaarheid in onze straat verder verslechteren. Wij ervaren momenteel al de nodige overlast van de verslaafden van het Lister-opvanghuis in onze straat (dealen, diefstal) en van de huurboten die bij ons achter (sloepdelen.nl) gestationeerd zijn (dronken mensen, geschreeuw, afval, wildplassen etc.) Een cat B horecavoorziening aan de andere kant van de gracht zou voor nog meer overlast zorgen, vooral in de late nachtelijke uren.	
049	02	Wolvenplein	Wij wonen in stedelijk gebied dus vinden een beetje ruering geen enkel probleem, in tegendeel. We zijn wel wat gewend. We zien ook dat er de afgelopen jaren meer en meer gezinnen met jonge kinderen zijn komen wonen, een positieve ontwikkeling. Maar een categorie B horeca voorziening gaat ons te ver. Er heerst al de nodige onrust over de genoemde problemen, dus ik verwacht dat de gezinnen dan uiteindelijk gaan vertrekken. En dat zou doodzonde zijn.	Zie 022.01, 034.04 en 048.
049	03	Wolvenplein	Ik wil u daarom met klem vragen om geen categorie B horeca in Wolvenplein toe te staan.	Zie 022.01 en 034.04.
050	01	Wolvenplein	Op hoofdlijnen kan ik mij heel wel vinden in de geschetste visie en onderliggende uitgangspunten. Op een onderdeel maak ik echter ernstig bezwaar. Het lijkt een klein onderdeel, maar heeft in zijn uitwerking grote consequenties. Het betreft de toekomst van Wolvenplein (Profiel 5: Universiteitskwartier). In de tekst wordt voorgesteld om in de fase van herontwikkeling van Wolvenplein en de periode daarna horeca toe te staan. Op zich een verdedigbaar standpunt. Althans als het een lichte vorm van horeca betreft. Het zou ook een bevestiging van een reeds bestaande praktijk zijn.	Zie 022.01, 034.04, 048 en 049.
050	02	Wolvenplein	Wat echter wel als buiten proportioneel overkomt is dat bij	Zie 050.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Wolvenplein - naast de verdedigbare categorieën D1, D2 en D3 - de categorie B is opgenomen. Dit laatste moet een vergissing zijn. Wolvenplein ligt in een woonwijk met zeer beperkte toegangswegen en aan de achterzijde is de voormalige gevangenis gelegen aan de Wittevrouwensingel met het water als 'welwillende' geluidsdrager. Niet alleen in de fase van de herontwikkeling van Wolvenplein, maar ook nadat een nieuwe bestemming is verleend, lijkt mij zware horeca zeer ongewenst/	
050	03	Wolvenplein	Zoals u ongetwijfeld weet is de planontwikkeling inzake de voormalige gevangenis bepaald nog niet uitgekristalliseerd. Ik zou mij daarom goed kunnen voorstellen dat gegeven die onzekerheid het verstandig is om sowieso nog geen uitspraken te doen over de toekomstige functie van Wolvenplein. Het kan immers nog alle kanten opgaan: bestemming wonen, Hotel, bedrijvenatelier. Kortom, in deze fase past terughoudendheid al was het maar om wellicht andere gewenste ontwikkelingen niet te belemmeren.	Zie 022.01. en 034.04.
051	01	Lepelenburg	Van een beleidsnota mag verwacht worden dat die begint met duidelijk te maken wat het probleem waarover de nota handelt. Het vervolg van de nota moet dat aansluiten bij de probleemstelling. Meer concreet: de D66-wethouder geeft niet aan op welke punten de Nota Ontwikkelingskader Horeca 2007 (die in het bestemmingsplan is mee gecontracteerd) een wijziging nodig zou hebben, en waarom. Dat gebeurt hier in het geheel niet.	In concept OHU 2017 staat in deel 1 (Inleiding) en deel 3 (Visie) uitgewerkt wat uitgangspunten en richtingen zijn van het concept OHU 2017.
051	02	Lepelenburg	Ook wordt niet duidelijk of de Nota van 2007 wordt ingetrokken (wat dan problemen met het bestemmingsplan geeft) of dat de Nota 2007 gehandhaafd wordt waarbij de Nota 2017 er overheen gelegd wordt (waardoor er aansluitingsproblemen tussen beide nota's en problemen met het bestemmingsplan ontstaan). Ook	Het concept OHU 2017 is een aanpassing van het huidige OHU 2012. Deze laatste was weer een aanpassing op het OHU 2007. Het OHU staat 'los' van het bestemmingsplan, waarvoor een eigen wettelijk kader geldt. Het concept OHU 2017 vervangt na vaststelling het OHU 2012.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			wordt niet aangegeven waarom er niet voor gekozen is een wijzigingsnota te presenteren waarmee - in dat geval wel overzichtelijk - de Nota 2007 tekstueel wordt aangepast. (In dit laatste geval zijn er ook problemen met het bestemmingsplan.)	
051	03	Lepelenburg	Na het lezen van Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 zit je met de vraag welk het probleem is dat bij de oplossing hoort. Waarom streeft de wethouder er naar om de horecasector uit te breiden en met de horeca (ook buiten het centrum) enkele nu nog rustige woonbuurten in te trekken? Dat het om uitbreiden gaat is duidelijk gezien het feit dat er geen enkele maatregel wordt voorgesteld die (bijv. door elders horeca op te heffen) de omvang van de Utrechtse horecasector constant houdt. Het gaat ook niet om het spreiden van voorzieningen over de gemeente. Het gemeentelijk beleid van de afgelopen decennia en tot de dag van vandaag wordt immers (onder meer) gekenmerkt door concentratie en schaalvergroting van voorzieningen.	Zie 008.01 en 018.01.
051	04	Lepelenburg	De inleiding van 1½ bladzijde penseelt met de nauwkeurigheid van een straatbezem enkele aanwezig geachte ontwikkelingen. Bewijs in de vorm van nauwkeurig vermeld bronnenmateriaal dat de lezer aan de hand van die vermelding kan nalopen, ontbreekt. Toch zijn er enkele ontwikkelingen die zonder dat bronmateriaal duidelijk zijn: het bevolkingsaantal van Utrecht stijgt gestaag, maar niet zodanig snel dat ten opzichte van de cijfers over 2014-2016 in 2030 een groei met 70.000 inwoners verwacht kan worden. De groei is ook geen op zichzelf staand gegeven, maar wordt juist door het gemeentebestuur aangewakkerd, bovendien tersluiks omdat de Utrechtse bevolking zich in het geheel niet over de wenselijkheid van groei heeft kunnen uitspreken.	De keuze voor een gezonde groei van de stad en de manier waarop de gemeente Utrecht dit wil faciliteren, staat beschreven in de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Deze is op 8 december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Het concept OHU 2017 sluit hierop aan. Zie ook 045.01.
051	05	Lepelenburg	De wethouder presenteert geen criteria en normen met behulp waarvan een betonhard plafond gegeven wordt aan de door hem	Zie 018.01, 026.07 en 036.03.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			nagestreefde horecagroei. Hij zit de sluizen open. Overigens wordt de aangroei van de horeca in overwegende mate niet gepland op de plekken waar de stad in betekenisvolle mate wordt uitgebouwd, maar varkenscyclusachtig – vooral waar die al royaal voorhanden is.	
051	06	Lepelenburg	Een: "Om de voorzieningenstructuur en beleving van winkelgebieden en straten te versterken willen we meer ruimte geven voor de mogelijkheden voor mengformules met ondersteunende horeca." En twee: "In dit vernieuwde ontwikkelingskader maken we nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca in de wijken buiten de binnenstad mogelijk" (blz. 2). We zien dat niet als vanzelfsprekend voortvloeien uit de voorafgaande korte stukjes vage tekst van de nota. Deze beleidsopties komen uit de spreekwoordelijke lucht vallen; verwijzingen naar eventuele stevige ankerpunten in al bestaande andere beleidstekst is afwezig. Uitgelegd zou mogen zijn waarom juist deze sector de welwillende aandacht van het gemeentebestuur heeft en niet bijvoorbeeld de vertaalbureaus en reparatiebedrijven, die in elk geval toegevoegde waarde produceren. Of bijvoorbeeld de minstens 25% van de bevolking die met grote moeite de eindjes aan elkaar kan knopen	Dit ontwikkelingskader richt zich op horecabedrijven en niet op reparatiebedrijven of vertaalbureaus. Zie het concept OHU 2017: deel 1 (Inleiding) en deel 3 (Visie).
051	07	Lepelenburg	Is er per saldo wel een markt voor de nagestreefde groei van de horeca? Paragraaf 2 van Ontwikkelingskader presenteert een klein beetje statistisch materiaal. Wij hebben geprobeerd dat terug te vinden in de vagelijk aangegeven bron, namelijk Statline van het CBS. Hoewel daarin geoefend zijn we daar in anderhalf uur tijd niet in geslaagd. Welke de openbare bron is van het laatste tabelletje in de paragraaf, is niet aangegeven. De getrouwheid van de gepresenteerde cijfers kan alleen op deze grond niet in twijfel worden getrokken, maar de getrouwheid	Tabel 1: Aantal horecagelegenheden in Nederland per bedrijfstak (exclusief hotels) 2012 – 2017: http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=81589NED&D1=0&D2=961-963,965,968&D3=21,25,29,33,37,41&HDR=G2,T&STB=G1&VW=T Tabel 2: Werkgelegenheid in horeca in Nederland: http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=8257

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			aanvaarden kan ook niet omdat het niet controleerbaar is gebleken. Dat is zorgelijk.	9ned&D1=a&D2=0&D3=0&D4=54&D5=43-47&HDR=G1,G2,T&STB=G3,G4&VW=T Tabel 3: Vacatures in horeca in Nederland: zie statline: http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=80473NED&D1=a&D2=9&D3=69,74,79,84,89,94,99&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T Tabel 4: Aantal horecagelegenheden in Utrecht naar soort (2016). Tabel 4 is gebaseerd op cijfers van de gemeente over verleende exploitatievergunningen. Nota bene: de cijfers wijken iets af van de in het concept OHU 2017 genoemde cijfers. Dit doordat nog tussentijdse correctie heeft plaatsgevonden. De trend blijft echter wel duidelijk.
051	08	Lepelenburg		Dit deel van de zienswijze is komen te vervallen omdat het een tekstuele inleiding betrof.
051	09	Lepelenburg	De paragraaftitel luidt "marktanalyse". Vanzelfsprekend moet de analyse dan toekomstgericht zijn omdat met beleid niet achteruit gewerkt dient te worden. Het gepresenteerde materiaal blijkt echter uitsluitend historisch materiaal te zijn. Toekomstverkenningen ontbreken. Voor de hand liggend cijfermateriaal wordt gemist, zoals: • de verdeling van de horecabedrijven naar buurten en wijken, – de verdeling van horecabedrijven naar de horecacategorieën D2 t/m A1 en hun ligging in buurten en wijken, • de verdeling naar concerns (die zijn onzichtbaar heel goed zichtbaar) en bedrijven met een of twee vestigingen,	Een kaart van de verdeling van horecabedrijven over de stad, ingedeeld naar categorisering wordt gemaakt. De andere cijfers zijn niet beschikbaar of niet relevant voor de ruimtelijke afweging waar het concept OHU 2017 voor bedoeld is.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			• de ontwikkeling in de lokale horeca-concernvorming, • de verdeling van de horeca naar geheel onafhankelijke bedrijven en bedrijven die (veelvoudig) gebonden zijn aan contracten met brouwerijen en drankenconcerns en daardoor worden gestuurd, • de omzetten in de sector, verdeeld naar de horecacategorieën, naar buurten en wijken, • de rentabiliteit van de horecabedrijven, ook verdeeld naar de horecacategorieën, buurten en wijken, • de kostenstructuur , eveneens gedifferentieerd, • de toegestane bezoekerscapaciteit, in personen en vloeroppervlakte, • het aantal werkzame personen, verdeeld naar 'echte' en tijdelijke banen, c.q. inlening via uitzend- en detacheringbureaus en tewerkstelling via bijv. beveiligingsbedrijven • de herkomst (woonplaatsen) van de werkzame personen, - (geanonimiseerd) eigenaren van onroerend goed op de nieuwe ontwikkellocaties, • enzovoort, enzovoort.	
051	10	Lepelenburg	Ook gemist wordt kwalitatieve informatie, zoals: een evaluatie van het oude Beleidskader Horeca, publieksbeoordelingen van de horeca, onderscheiden naar buurtbewoners/omwonenden en derden, - analyse van de vele klachten over de horeca in het algemeen, over specifieke horecabedrijven, over horecabezoekers enzovoort. Zulk materiaal, liefst onafhankelijk gevormd, is voor een gemeenteraad en een insprekend publiek onontbeerlijk om zich een beeld te vormen van de sector en van de eventuele problematiek waar de lokale overheid zich tegenaan zou moeten	Er is een evaluatie geweest van het OHU 2012. Uit deze evaluatie is een aantal aandachtspunten vastgesteld, die verwerkt zijn in het nieuwe concept kader. Er zijn geen onafhankelijke publieksbeoordelingen van horeca maar wel service-sites als Iens, die een beeld geven van beoordelingen. Zie 045.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			bemoeien.	
051	11	Lepelenburg	Sommige mensen zijn van mening dat er een markt is voor een uitdijende horecasector, waarvoor ze verwijzen naar het langzaam maar gestaag verdwijnen van de niet of minder verdienende Utrechters naar andere woonplaatsen in de regio, hierdoor gestimuleerd door het economisch en volkshuisvestingsbeleid . Voor hen, aldus deze gesprekspartners, komen veelal in de plaats 'tijdelijke Utrechters' die een leefcultuur hebben waarbij het inkomen in belangrijke mate opgaat aan horecaverblijf en vermaaksactiviteiten.	In dit concept OHU 2017 worden de belangen van alle Utrechters afgewogen, of ze nu tijdelijk zijn of niet.
051	12	Lepelenburg	Toch zal het zo zijn dat ook bij die categorie het inkomen en daarmee de bestedingsmogelijkheden zijn grens heeft. Onderzoeksjournalisten van de Volkskrant meldden dezer dagen immers dat 97 % van de werkende Nederlanders in de afgelopen 16 jaar loonstijgingen hadden die de stijging van de economie niet bij beenden en dat 19% van de Nederlanders in sectoren werkt waar in 2016 de koopkracht slechter was dan in 2000 3. Ook hebben gepensioneerden, waarvan we er steeds meer krijgen, vrijwel allemaal te maken met gestage achteruitgang van de koopkracht. Kan het gemeentebestuur zijn energie en middelen niet beter richten op het verminderen van de gevolgen van deze ontwikkelingen in plaats van op het uitbreiden van de horeca, is een onvermijdelijke vraag.	Het aantal inwoners in de stad groeit, waardoor de vraag naar horeca ook toeneemt. Eveneens neemt de totale koopkracht van de stad toe. Dat staat los van loonstijgingen of achteruitgang van koopkracht van zeer specifieke groepen. Wij hebben zeker aandacht voor die groepen, dat gaat echter buiten dit concept OHU 2017 om.
051	13	Lepelenburg	In de Utrechtse horecasector zelf zijn er mensen die van mening zijn dat het met de sector, uitgezonderd de onzichtbare concerns, niet goed gaat. Onder de voorwaarde dat hun identiteit niet onthuld wordt omdat - naar zij zeggen - zij zich binnen de Utrechtse afdeling van Horeca Nederland niet voldoende veilig voelen, zijn er café- en restauranthouders die aangeven dat ze het hoofd nauwelijks boven water kunnen houden. Of dat aan	In Utrecht is het grootste aantal startende ondernemers een horecaondernemer, die niet gebonden is aan contracten met brouwerijen. Uiteraard is het mogelijk dat ondernemers het hoofd niet boven water kunnen houden. We hebben geen signalen ontvangen, dat dit in de horeca vaker het geval is dan in andere branches.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			hun ondernemersbekwaamheden ligt of aan externe factoren is niet bekend. Zij zien het streven naar horeca-uitbreiding als een ontwikkeling die hen steeds meer uit de markt drukt, dit ten voordele van de brouwerijen en drankconcerns die hun macht nog niet tot hen hebben kunnen uitstrekken, ten voordele ook van de onzichtbare lokale concernbouwers.	
051	14	Lepelenburg	Het feit dat de koopkracht van horecamedewerkers sinds het jaar 2000 met 9 % daalde 4 geeft te denken.	Per 1 januari 2018 gaat een nieuwe CAO voor horecapersoneel in, met een positieve loon aanpassing.
051	15	Lepelenburg		Dit deel van de zienswijze is komen te vervallen omdat het een tekstuele inleiding betrof.
051	16	Lepelenburg	De derde paragraaf (Visie) begint met wat twijfelachtige getallen onder het kopje ruimtelijke strategie. Vooreerst is het aantal inwoners van 2016 naar boven afgerond (340.000 en volgens het CBS 338.967 5). Het voor 2030 geprojecteerde inwoneraantal (410.000) is waarschijnlijk niet juist, kijkend naar de ontwikkeling van het inwonertal over de jaren 2014, 2015 en 2016 6. Ook is geen rekening gehouden met de door het CBS gesignaleerde trend 7 dat in de vier grote steden jonge gezinnen (ook die met een koopwoning) sinds 2013 massaal de grote stad verlaten voor het oudste kind naar school gaat. Het gaat dan vooral om gezinnen met de hoogste inkomens, een doelgroep van de horeca. In Amsterdam heeft deze ontwikkeling overigens al tot een negatief binnenlands migratiesaldo geleid.	De huidige prognose voor 2030 is inderdaad iets lager, namelijk 406.885. U kunt de cijfers voor de verwachte groei van de stad Utrecht vinden in het onderzoek over de bevolkingsprognose: https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/publicaties/onderzoek-en-cijfers/Rapportage_Bevolkingsprognose_2016.pdf Binnenkort komt de prognose 2017 uit. Hierin wordt de groei waarschijnlijk naar boven bijgesteld.
051	17	Lepelenburg	De tweede alinea (stijgen van de woningprijzen waardoor een deel van de woningvoorraad onbetaalbaar wordt voor mensen met een lager inkomen) betekent dat de inkomensgroepen die het ietwat beter hebben, voor zover ze de stad niet verlaten hun woning maar met hangen en wurgen kunnen betalen. Deze groepen zullen zich hoogstwaarschijnlijk ook niet bij de horeca verdringen. Wij verstaan dat als een tegenindicatie voor	Utrecht faciliteert de komende decennia een grote groei van het aantal woningen, bijvoorbeeld in de Merwedekanaalzone. Daarnaast wordt er gewerkt aan maatregelen om de middelhuur betaalbaar te houden.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			veronderstelde groeimogelijkheid van de horeca.	
051	18	Lepelenburg	Bestemmingsplan Binnenstad. In de eerste zin van deze subparagraaf is een citaat uit het Bestemmingsplan Binnenstad opgenomen. (Paragraaf 6.6.5 van het bestemmingsplan 8.) Naar zijn strekking is het citaat correct, maar in weerwil van de aanhalingstekens is de rammelende tekst van het bestemmingsplan niet letterlijk geciteerd. Het gepresenteerde citaat luidt: "Indien nieuwe horeca zich wil vestigen, of bestaande horeca wil uitbreiden, dan wordt beoordeeld of deze plannen vallen binnen het beleidskader horeca." Na het citaat wordt zonder onderbouwing en toelichting gesteld dat op basis van het OHU (Ontwikkelingskader Horeca Utrecht) ontheffing verleend kan worden. Wat niet gezegd wordt is dat het in het bestemmingsplan gaat om het Beleidskader Horeca zoals dat luidde op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is wat betreft de horeca op het oude Beleidskader gegrond, is daarmee verbonden. Dat wat de D66-wethouder kennelijk wil is die fundering onder het bestemmingsplan uittrekken en er een andere fundering voor in de plaats schuiven, zonder bestemmingsplanprocedure, met alleen instemming van de gemeenteraad. "Zo zijn wij niet getrouwd", horen wij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State al zeggen. Het gaat hier om een verkapte bestemmingsplanwijziging waarvoor niet een sneaky passeerbeweging volstaat, de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden. Hiermee wordt dan tegemoetgekomen aan de vereiste rechtszekerheid van de Utrechters. De in bovenstaand kader aangehaalde uitspraak over ontheffingen is niet juist. Het bestemmingsplan zegt namelijk dat	De tekst van de toelichting van bestemmingsplan Binnenstad in de versie van 2009 sluit aan bij het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht. De termen zijn sindsdien enigszins gewijzigd, maar de werking van het OHU in relatie tot het bestemmingsplan is niet veranderd. Afgelopen jaren is de systematiek van het OHU 2012 diverse malen door de rechter getoetst.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			ontheffingen plaats vinden op basis van de buitenplanse ontheffingsmogelijkheid in de Wet op de ruimtelijke ordening 9. (Deze wet is inmiddels vervangen door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.) Waarom stelt de wethouder dit verkeerd voor? Waarom stelt hij de door het college gemaakte nadere uitwerking van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (noot 9) niet aan de orde?	
051	19	Lepelenburg	Overigens is besturen op basis van ontheffingen, waarbij publiek noch gemeenteraad ook maar iets in te brengen hebben, niet bepaald fris te noemen. Ontheffingen zouden bedoeld moeten zijn voor weinige, uitzonderlijke en nijpende gevallen	Op de aanvraag voor een ontheffing (afwijking) kan een zienswijze worden ingediend. Deze wordt meegenomen bij het al dan niet verlenen van de ontheffing.
051	20	Lepelenburg	Omdat het OHU voor de binnenstad direct gelinkt is aan het bestemmingsplan, sluit de herziening van het OHU nauw aan bij de visie op toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad", zegt de volgende zin. Het sleutelwoord van de zin is het eerste woord, "omdat". Gesteld wordt dat om reden dat de aangegeven link zich voordoet, het OHU nauw aansluit bij de visie op toekomstige ontwikkelingen. Dit moet aldaar bewezen worden en niet worden gestipuleerd. Het bewijs is er niet, zeker niet omdat de 6 aangehaalde "uitgangspunten" voor toekomstige ontwikkelingen in werkelijkheid een overwogen selectie zijn uit 10 "agendapunten voor discussie". (N.B. Paragraaf 6.6.5 van het bestemmingsplan verwijst intern naar paragraaf 5. 3.3.4. Het is een foutieve verwijzing. De 6 agendapunten voor de discussie die uit 10 geselecteerd zijn, zijn te vinden op blz. 23 van het bestemmingsplan.) Er is geen sprake van vaststaande uitgangspunten maar van uitgangspunten voor discussie !!!!	Zie 051.18.
051	21	Lepelenburg	Horecadifferentiatie Paragraaf 4 Horecadifferentiatie behandelt de voorgenomen wijziging van de onderlegger van het bestemmingsplan wat gedetailleerder. Het beeld dat oprijst is dat	Zie hoofdstuk 2.4.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			van vervaging van de grenzen tussen de horecacategorieën. Deze grenzen zijn jaren geleden aangebracht om vooral het woongenot en de leefbaarheid in de stad te beschermen. De voorgenomen beweging tendeert naar een de facto wegvallen van deze grenzen. Het spreekt voor zich dat woongenot en leefbaarheid het kind van de rekening zullen zijn.	
051	22	Lepelenburg	Ruimtelijk Toetsingskader In paragraaf 5 wordt gezegd dat als "nieuwe ontwikkelingen op het gebied van horeca gewenst (zijn), (kunnen) worden gefaciliteerd met een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan'". Deze merkwaardige zin is ongetwijfeld geschreven door iemand zonder voldoende kennis van het toepasselijke recht en de zin is kennelijk door de D66-wethouder niet gelezen.	Met een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening, zie artikel 2.1, eerste lid, aanhef onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan worden afgeweken van het bestaande gebruik dat is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Dat geldt dus ook voor gebruik voor een horecabedrijf. Om het concept OHU 2017 leesbaar te houden voor alle Utrechters is ervoor gekozen om dit eenvoudiger op te schrijven dan in de wet is bepaald.
051	23	Lepelenburg	De gang van zaken dient te zijn dat de horecaondernemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, niet het gemeentebestuur. De eventuele facilitering bestaat dan in het verlenen van een vergunning. Een cruciale term in het citaat is "gewenst zijn". De frase over gewenstheid of zo men wil ongewenstheid is loos. In de nota zou men criteria en normen verwachten, alsook een aangeven van wie toepassing geeft aan de criteria en normen. Dit zou een van de kernpunten van een degelijke horecanota zijn, maar het ontbreekt geheel en al.	Het is de gang van zaken dat een ondernemer zelf een aanvraag indient voor een omgevingsvergunning als hij een horecabedrijf wil vestigen op een locatie waar dat op grond van het bestemmingsplan (nog) niet is toegestaan. De gemeente verleent enkel een omgevingsvergunning op aanvraag. Hoofdstuk 5 van het concept OHU 2017 beschrijft wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend of niet. Dat is altijd maatwerk.
051	24	Lepelenburg	"Afwijken van het bestemmingsplan" is geen activiteit in de zin van het Besluit omgevingsrecht (Bor) of de bijbehorende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (i.z. de artikelen 2.1 en 2.2), is überhaupt geen activiteit. De aangegeven regelgeving zegt dat het behoudens een omgevingsvergunning verboden is om een bepaalde (omschreven) activiteiten te ontplooien, zoals	De Wabo bepaalt in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het gebruiken van gebouwen (voor horeca) in strijd met het bestemmingsplan. Dit heet een afwijking. Het klopt dat het Bor deze activiteit niet kent, omdat deze activiteit in de wet (de Wabo) staat. De vrijstelling, onder de Wet op de Ruimtelijke

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			bijvoorbeeld het gebruik van een gebouw in strijd met het bestemmingsplan of zoals horeca exploiteren waar het bestemmingsplan dat niet toelaat. De nota geeft aan dat wat de wethouder betreft bij horecavestiging of -uitbreiding, -verandering de koninklijke weg niet gevolgd hoeft te worden. Dat duurt volgens de wethouder te lang. Daarvoor hebben we de weg van de vrijstellingen en ontheffingen.	Ordening, en de ontheffing, onder de Wet ruimtelijke ordening, waren eenzelfde mogelijkheid onder die wetten om af te wijken van een bestemmingsplan met een omgevingsvergunning. Dat is de koninklijke weg. Ook wordt daarmee voorkomen dat een procedure tot vaststelling van een geheel nieuw bestemmingsplan voor het gebruik van één gebouw moet worden doorlopen. Daar heeft de wetgever bewust in voorzien.
051	27	Lepelenburg		Dit deel van de zienswijze is komen te vervallen omdat het een tekstuele inleiding betrof.
051	26	Lepelenburg	Binnenstad. Met de gebiedsprofielen voor de binnenstad wordt ten opzichte van blz. 124 en 125 (met een slecht leesbaar kaartje) van het bestemmingsplan een vervangings-/uitbreidingsexercitie verricht. De 7 profielgebieden uit het bestemmingsplan worden teruggebracht naar 6. Net als in het bestemmingsplan worden daarvan slecht leesbare kaartjes gepresenteerd. Gebieden worden anders genoemd, anders ingedeeld. Horeca ontwikkellocaties worden afgevoerd en nieuwe worden toegevoegd. Een overzicht van welke straat(gedeelte) naar welk profielgebied verhuist met welke consequentie voor de aanwezige panden en hun bewoners is er niet, hoewel het erg onwaarschijnlijk is dat dat overzicht er ambtelijk niet zou zijn. Het zelf samenstellen daarvan vergt veel werk. Het bedenkelijke informatieniveau heeft tot gevolg dat bijna niet te doorzien is wat er precies wordt voorgesteld.	De kaarten van de kwartieren in de binnenstad maken duidelijk waar ruimte voor horeca uitbreiding na toetsing mogelijk is en waar niet. We zullen uitzoeken hoe we de kaartjes meer leesbaar kunnen maken.
051	27	Lepelenburg	In feite gaat het hier om een poging het bestemmingsplan te wijzigen op een wijze die van de wet afwijkt, dan wel (met het later voorbijgaan aan artikel 27 van de Gemeentewet 10) een voorschot te nemen op de bestemmingsplanwijzigingen die in 2020 en later moeten plaatsvinden.	Zie 051.18.
051	28	Lepelenburg		Dit deel van de zienswijze is komen te vervallen omdat het een

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				tekstuele inleiding betrof.
051	29	Lepelenburg	De ontbrekende paragraaf 8 zou heldere toetsingcriteria en normen mogen bevatten voor het meten van het succes (of het ontbreken ervan) van het voorgestelde beleid, een nulmeting aan de hand van diezelfde criteria en normen, de evaluatiemomenten zouden genoemd mogen worden, de wijze van evalueren (o.a. al dan niet opnieuw zonder betrokkenheid van stadsbewoners), een overzicht van raakpunten en strijdigheden met beleid op ander terrein, de kwantitatieve en kwalitatieve sterkte van het gemeentelijk apparaat in relatie tot het voorgestelde beleid, de kosten van invoering van het nieuwe beleid, de kosten van het onderhoud daarvan, effecten voor de meerjarenbegroting, effecten voor het behoud van de in de afgelopen 40 jaar gerestaureerde stad, planschade-effecten ingeval dit uiteindelijk via de koninklijke weg in een bestemmingsplan zou belanden, enzovoort.	Uiteraard monitoren en evalueren we ons beleid. Dit doen we samen met partijen in de stad. Voor de evaluatie van het OHU 2012 en de totstandkoming van het concept OHU 2017 zie hoofdstuk 2.2.
051	30	Lepelenburg	De toeristen die wij spreken (en dat zijn in tot dusver heel wat geweest) roemen de rust in de oudestadsbuurt, zo dicht bij het kernwinkel- en het uitgaansgebied. Men vindt het wonderbaarlijk. Deze rust is voor een deel van de toeristen een trekpleister. Het gros van deze mensen komen voor de oude gebouwen, het groen, de rust. Niemand die om een kop koffie vraagt. De toerist vraagt niet om nog meer horeca, de horeca vraagt om meer horeca.	Toeristen bezoeken Utrecht om uitlopende redenen en motieven: zakelijk, een festival, voor de historie, een museum en /of voor het gevarieerde aanbod aan centrumvoorzieningen, waaronder winkelen en eetgelegenheden en goede koffie. Zie 026.07
051	31	Lepelenburg	Leeuwenbergh moest volgens het bestuur voor de buurt bewaard blijven. Het bestuur maakte er nog op beperkte schaal een feesten- en partijenlocatie van en heeft met medewerking van de gemeente het aangezicht met een betonconstructie verknoeid. Het bestuur wil de horeca uitbreiden en wordt in dat streven met de voorliggende nota door de wethouder bediend. Overigens is	Bij overtredingen is het van belang dat er contact gezocht wordt met de gemeente om dit te melden, zodat over gegaan kan worden tot handhaving indien regels worden overtreden en de ondernemer activiteiten organiseert die niet zijn toegestaan. We geven op deze locatie ruimte voor D-vergunningen. Bij een concrete vergunningsaanvraag zal deze getoetst worden aan

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			het bestuur al begonnen de interessante tuin tot (een in het bestemmingsplan verboden) terrasruimte om te toveren. Het verbod om daar terras te hebben en om open vuur te stoken is al een aantal malen overtreden. Van handhaving is geen sprake.	toetsingsnormen voor bijvoorbeeld milieu- en geluidsnormen. Indien noodzakelijk kunnen maatwerkvoorschriften worden opgelegd.
051	32	Lepelenburg	De huurder van Leeuwenbergh, van Sonnenborgh van het Universiteitsmuseum, te weten Oud Londen uit Zeist, mikt voornamelijk op klanten die geen enkele binding met de buurt hebben. Met trouwerijen, verjaardagsvieringen, personeelsfeestje en meer van dat in een aantrekkelijke omgeving parasiteren zij op de buurt, met het logistiek gedrag tonen ze geen boodschap te hebben aan de parkstructuur en met hun herrie geen boodschap aan het woonklimaat.	Zie 051.31.
051	33	Lepelenburg	Sonnenborgh kan niet geëxploiteerd worden zonder schade aan het park aan te richten: terras, logistiek en het gedrag van horecabezoekers. Horecavestiging aldaar vormt een strijdigheid met het vastgestelde beleid. De wethouder laat dat na te vertellen dat zulke horecavestiging wijziging (i.c. uitkleden) van de Beheervisie Singelgebied noodzakelijk maakt. De andere kant opkijken bij de aangegeven strijdigheid lijkt de voorkeur te hebben. Horeca in de hoeken bij de Pausdam zal gezien de bijzondere akoestiek op de locatie veel overlast geven. Dit alles is ongewenst.	Zie 005.01 en 006.01.
051	34	Lepelenburg		Dit deel van de zienswijze is komen te vervallen omdat het een tekstuele inleiding betrof.
051	35	Lepelenburg	N.B. De voorpagina van het besproken document geeft aan dat naar aanleiding van de nota zienswijzen kunnen worden ingediend. Aan het bestaan van het document is echter niet op de juiste wijze bekendheid gegeven, waardoor - in ons geval - wij wat later, via anderen over de nota moesten vernemen. In het huis-aan-huisblad Dichtbij Utrecht van 13 maart 2013 werd	Excuses dat u niet werd bericht op de voor u vertrouwde manier. We hebben geprobeerd om de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen zo breed mogelijk te verspreiden. Onder andere via de wijkraden. Daarnaast is er een persbericht verspreid, heeft het op de gemeentelijke website gestaan en is het in een aantal media genoemd, zoals duic.nl

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			gemeld dat Gemeenteberichten die tot dan via Dichtbij bij de Utrechter kwamen, vanaf februari 2013 op https://www.officielebekendmakingen.nl/ verschijnen, waarna op 27 maart 2013 de publicatie in Dichtbij zou eindigen. Hieraan wordt vaak niet de hand gehouden, ook in dit geval. Het heeft vanzelfsprekend in het stadskantoor een werkontlasting tot gevolg, maar dat lijkt niet de bedoeling van de maatregel.	
052	01	Clarenburg	Waarom juist concentratie en uitbreiding van horeca op Voor Clarenburg, terwijl dat voor de directe omgeving ervan niet geldt? Wat is hier de gedachte achter? De indruk wordt gewekt dat de reden hiervoor enkel is dat de horeca hier de laatste jaren al is uitgebreid. Weet u dat juist in dit gebied veel mensen wonen in tegenstelling tot de gebieden in de directe omgeving waar de horeca niet mag uitbreiden?	Uitbreiding van horeca was op deze locatie al mogelijk vanuit het OHU 2012. Voor Voor Clarenburg hebben we dit in het nieuwe horecakader juist ingeperkt, door alleen een lichte horecavergunning toe te staan (D2) met een laag hinderprofiel en sluitingstijd gekoppeld aan de winkeltijden. Zie 042.02 en 043.06.
052	02	Clarenburg	Op Voor Clarenburg zijn inderdaad 5 nieuwe horeca bedrijven gestart in de laatste jaren. Maar weet u ook dat in rechtszaak na rechtszaak tegen een aantal van deze bedrijven de rechter elke keer constateert dat de belangen van de bewoners niet goed behartigd zijn door de gemeente?	Het is ons bekend dat klachten en bezwaren zijn ingediend door omwonenden over de exploitatie van bepaalde horecabedrijven op Voor Clarenburg. Dat heeft ook geleid tot een beroepsprocedure. In al deze gevallen betrekken wij binnen de wettelijke kaders het belang van de bewoners.
052	03	Clarenburg	Bovenop de uitbreiding van horeca gelegenheden in deze straat die volgens het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 is toegestaan, krijgt de aanwezige horeca ook nog eens meer mogelijkheden. Terwijl de leefbaarheid in dit gebied nu al flink onder druk staat. Komt u 's avonds of 's nachts wel eens door deze straat? Dan is het u vast wel opgevallen dat er vaak grote groepen mensen met een glas in de hand voor Café Olivier staan, iets wat helemaal niet is toegestaan, die soms tot 2 uur in de ochtend zeer luidruchtig staan te praten. Zowel op Voor Clarenburg als op Achter Clarenburg grenzen veel slaapkamers aan deze straten!	Voor de bestaande horeca in Voor Clarenburg geldt dat zij geen zwaardere activiteiten mogen uitvoeren. En voor de Vermaakjes geldt dat zij niet tot overlast mogen leiden en uitsluitend vergeven worden bij D1 vergunningen.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
052	04	Clarenburg	Als we ervan uitgaan dat in alle panden op Voor Clarenburg een horeca bedrijf gevestigd is dan zijn dat er 12 in totaal en samen met Café Olivier op Achter Clarenburg dat aan de kop van Voor Clarenburg ligt, zijn dat 13 bedrijven. Die mogen volgens het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 allemaal 4 avonden per jaar een activiteit organiseren, dat zijn er dus 13 x 4 = 52 per jaar. Elke week feest dus! Behalve voor de mensen die er proberen te slapen en de volgende dag weer moeten werken of studeren.	Een Vermaakje is alleen mogelijk voor een middelzwaar horecabedrijf (D1). Bij het vergeven van een vergunning hiervoor wordt ook gekeken naar het aantal vergunningen dat al vergeven is c.q. gelijktijdig vergeven wordt.
052	05	Clarenburg	Voor ons als bewoners is de grens aan de Horeca in dit gebied nu al bereikt. De stad is van alle Utrechters. Laten we er samen, de gemeente en de bewoners, voor zorgen dat Utrecht een mooie en leefbare stad blijft, voor de bezoekers maar zeker ook voor de bewoners zelf.	Zie 042.02.
052	06	Clarenburg	Denk alstublieft aan de leefbaarheid in dit gebied door: Geen uitbreiding van horecabedrijven op Voor Clarenburg, maar spreiding over de stad. Geen omzetting van vergunningen van lunchrooms naar restaurant op Voor Clarenburg. Een maximum stellen aan het aantal activiteiten door horeca ondernemers per straat.	Zie 052.04 en hoofdstuk 2.5.
053	01	Binnenstad	Onder punt 7 Uitvoering benoemt u aspecten die te maken hebben met de overlast die de extra uitbreiding met zich mee zou kunnen brengen. U geeft in uw nota geen prognoses van de te verwachten effecten mbt de horeca. - Waarom niet? Werkt de wethouder niet met prognoses? Ziet u dat niet als een essentieel onderdeel voor gemeenteraad en burgers om een gewogen oordeel te geven over de te verwachten effecten van uw beleid? Zo nee, waarom niet?	Zie hoofdstuk 2.6.
053	02	Binnenstad	U verwacht van burgers en horecagelegenheden dat zij gezamenlijk de weg tot elkaar weten te vinden. 'Op dit moment	Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			worden bemoedigende resultaten geboekt door samen met klagers en exploitant afspraken te maken over het direct melden van overlastsituaties (bijv. via een app groep of mobiel van de exploitant).' (pp 43). - Wat ziet u als eigen verantwoordelijkheid van de gemeente? Uit eigen ervaringen blijkt dat de gemeente wel bereid is om een tweegesprek tussen ondernemer en bewoners te faciliteren maar niet bereid is om aan te schuiven om over haar eigen verantwoordelijkheid in het handhaven afspraken te maken. Gaat zij dat nu wel doen?	
053	03	Binnenstad	Hoe komt het dat ze van burgers en ondernemers uitgaat dat ze wel het gesprek met elkaar willen voeren maar dat de wethouder van economische zaken er niet in slaagt om met de burgemeester als eerstverantwoordelijke voor openbare orde en veiligheid gezamenlijk beleid te ontwikkelen voor een integraal horecabeleid?	Zie hoofdstuk 2.6.
053	04	Binnenstad	In uw nota benoemt u voorzichtigjes dat er wellicht ook sprake zai zijn van overlast, want 'Horecabedrijven zijn namelijk naar hun aard en inrichting gevoelig voor het veroorzaken van (over)last.' Uit overzichten van de politie weten we dat. Alleen al in de Nobelstraat is sprake van meer dan 100 meldingen per jaar bij de politie (meldingen bij gemeente niet meegeteld). Wat gaat u inzetten aan maatregelen om de overlast te bestrijden? Of gaat u de jaarlijkse monitor maar laten bijhouden wat er gebeurt zonder te anticiperen op de te verwachten toename aan incidenten?	Zie hoofdstuk 2.6.
053	05	Binnenstad	'In het convenant Veilig Uitgaan zijn samenwerkingsafspraken tussen politie, Koninklijke Horeca Nederland afdeling Utrecht en de gemeente vastgelegd om uitgaansgeweld en -overlast tegen	Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			te gaan. Een belangrijke succesfactor is de inzet van het UIT-team van de politie op de uitgaansnachten. De reeds geplande vergroting van het uitgaansgebied door het toestaan van zware horeca aan de achterzijde van het station en beperkte() verruiming van mengvormen tussen middelzware en zware horeca in de binnenstad en de poortgebieden, geeft aanleiding tot aanpassing van de afspraken ten aanzien van dat UIT-team - Welke zijn dat? In hoeverre anticipeert de gemeente op de te verwachten groei van de overlast?Wat is daarbij de financiële ruimte om ook nu al de handhavingscapaciteit op orde te brengen?Hoeveel handhavingscapaciteit is er?	
053	06	Binnenstad	'In de Nobelstraat verzorgt de horeca vooral een nachtfunctie' en uitbreiding zit op 4. Nobelstraat B, D1, D2, D3 5' Nu al is sprake van zware overlast in de Nobelstraat. Cafe's zijn in het weekend en op werkdagen open tot 5 uur, 6 uur 's morgens open. In de Nobelstraat zijn reguliere bewoners allang verhuisd, er wonen vooral expats, en tijdelijke bewoners met weinig binding. Maar wel degelijk bewoners die last hebben van de herrie. en de muziek hele nachten lang. Veel mensen die de weg niet weten te vinden en eerder gaan verhuizen dan de politie bellen in geval van overlast.	Zie hoofdstuk 2.6.
053	07	Binnenstad	De huidige horecanota in te trekken en een nieuwe horecanota op te stellen waarin prognoses van de te verwachten ontwikkelingen in omvang en aard van ondernemingen opgenomen zijn, en • preventieve maatregelen staan om de omvang en aard van de te verwachten extra overlast te bestrijden, en niet te volstaan in een verwijzing naar jaarlijkse monitors en passende maatregelen als ze zich voordoen .. ' • Geen verdere uitbreiding van horeca Categorie B toe te staan	Zie hoofdstuk 2.2 en hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			in de Nobelstraat, omdat nu al sprake is van zware overbelasting van herrie en overlast • om naast ondernemers ook het gesprek aan te gaan met de bewoners. Niet te verwijzen naar het 'stads'gesprek van 24 november, waar bewoners zelf het initiatief moesten nemen om gehoord te worden (want de organisatie had er niet in voorzien).	
054	01	Horeca in de wijk	Wij willen ons graag positief uitspreken aangaande het nieuwe ontwikkelingskader horeca.	Dank u.
054	02	Horeca in de wijk	In De Saffier, aan de Saffierlaan, huisvesten wij – in samenwerking met Portaal – een diverse groep aan huurders. Waar Portaal woningen verhuurt in de voormalige aanleunflat (voornamelijk ouderen), zorgen wij voor de verhuur van woningen in de voormalige zorgvleugel (jongeren) en een (nieuwe) invulling van de algemene ruimten in het gedeelte tussen de twee woonvleugels. Zo bevinden zich hier een kapper, huisarts, zorgpartij, modeontwerpbureau, kunststichting en receptie. Toen de zorgpartij nog aanwezig was, vormde het restaurant het hart van het pand, waar men elkaar ontmoette en een warme hap kon nuttigen. Horeca Brigade heeft getracht hier een nieuwe invulling aan te geven en zij hadden direct al mooie samenwerkingen met Kopa (kunstproject Artshake), de Tuinen van Tolsteeg (eigen verbouwde groenten van de bewoners verwerken in maaltijden), Granny's Finest (breiclub) en de buurt (kerstdiner). Helaas hebben zij – mede door het ontbreken van de commerciële vergunning –binnen enkele maanden weer moeten stoppen	Toetsing van een aanvraag voor een horecavergunning in de wijk wordt gedaan aan de hand van het ruimtelijk toetsingskader. Hierbij wordt gekeken naar mogelijke ongewenste hinder voor de omgeving in het kader van de leefbaarheid. Daarnaast wordt getoetst op geluids- en milieunormen. Zie 008.01 en 018.01.
054	03	Horeca in de wijk	De ruimte hebben wij gedurende de afwezigheid van een horeca partij open gelaten, zodat mensen nog steeds een huiskamer hadden om elkaar te ontmoeten, rummikub te spelen, te breien	Zie 054.02.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			en verbinding te zoeken. Mensen blijven ook aangeven hoe waardevol deze ruimte is en hoezeer zij het restaurant missen.	
054	04	Horeca in de wijk	Sinds korte tijd is Queridon ingetrokken in De Saffier. Zij verbinden daghoreca aan een werkervaringsplek in de horeca voor statushouders, gecombineerd met Nederlandse taallessen. Een prachtig initiatief, met veel mooie ideeën om de sociale cohesie in de wijk te versterken en krachtige samenwerkingen aan te gaan met buurtbewoners en -organisaties. Helaas kunnen zij met de huidige additionele vergunning nog niet veel van deze plannen realiseren, aangezien zij de wijk niet mogen betrekken. Het restaurant is voor ons een plek waar eten verbindt. Waar men kan genieten van heerlijke gerechten, maar zich ook thuis voelt en kan neerstrijken om een kop koffie te drinken en een krantje te lezen. Of samen met vrienden een gebakje te eten om samen een succes te vieren. De Saffier heeft een belangrijke wijkfunctie, die wij met de horeca graag nog meer willen versterken en verankeren en waarbij wij een waardevolle toevoeging zien voor de buurtbewoners.	Zie 052.02.
054	05	Horeca in de wijk	We hopen dan ook dat Queridon snel met de nieuwe vergunning aan de slag kan. Om (buurt)bewoners samen te brengen en een plek te creëren die voor velen voelt als thuis. Indien mogelijk, zouden wij dit graag toelichten bij een raadsinformatiebijeenkomst.	De raad, daarbij geholpen door de griffie, bepaalt of en op welke wijze er een raadsinformatiebijeenkomst wordt georganiseerd. Zie 008.01, 018.01 en 054.02.
055	01	Algemeen	Door het opnemen van extra ontheffingsmogelijkheden voor de burgemeester wordt de flexibiliteit van het reglement vergroot. Hierdoor biedt het nieuwe reglement ruimte voor maatwerk. Indiener geef aan dat, in het geval de burgemeester een ontheffing overweegt te verlenen, hij actief de omwonenden moet betrekken.	Bij het verlenen van een ontheffing (afwijking) van het Terrassenreglement worden verschillende adviserende partijen betrokken. Omwonenden kunnen een zienswijze indienen als een aanvraag voor een exploitatievergunning voor een terras wordt ingediend. De zienswijzen worden door de burgemeester meegenomen bij de afweging om gebruik te maken van extra ontheffingsmogelijkheid. Een aanvraag wordt gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast is dit te volgen via

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				de speciale attenderingsapplicatie https://zoek.overheid.nl/berichten_over_uw_buurt_eenvoudig_zoeken.
055	02	Algemeen	"Door de terinzagelegging wordt voldaan aan de vereiste van de participatie- en inspraakverordening gemeente Utrecht (raadsbesluit van 11 juli 2013)." In de regel wordt bij het ontwikkelen van gemeentelijk beleid en kaders de Utrechtse Participatiestandaard toegepast. Gelet op het gebruik van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht om via een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het bestemmingsplan worden zowel het beleidsgedeelte als de profielen (dat meer het karakter heeft van een beleidsregels) 6 weken ter inzage voorgelegd. Door het indienen van een zienswijze kunnen ingezetenen en belanghebbenden hun visie geven op dit beleidsvoornemen. In het geval er van het bestemmingsplan afgeweken gaat worden moeten de omwonenden pro-actief betrokken worden. Dus niet slechts via een passieve ter inzagelegging. Omwonenden hebben vaak geen idee dat er voornemens zijn om van een bestemmingsplan (die langjarig zijn) af te wijken en komen er dus te laat achter dat ze hadden kunnen reageren.	Zie hoofdstuk 2.2, 2.3 en 2.4.
055	03	Algemeen	In de Economische Agenda Utrecht 2012-2018 staat het volgende aangegeven m.b.t. het beperken van de regelgeving. De regelgeving rondom horeca is uitgebreid te noemen; het OHU is daarom sober in het stellen van extra regels en criteria. De handhaving lijkt nu al niet op orde dus is het vreemd dat naar	De Economische Agenda Utrecht is vastgesteld in 2012. De aanpassing van de regelgeving had daarbij niet te maken met regels met betrekking tot de leefbaarheid, maar meer met het tegengaan van onnodige, inefficiënte en/of tegenstrijdige regelgeving.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			een (nog) grotere vrijheid wordt gestreefd. Trottoirs bv worden nu al consequent geblokkeerd door sandwichborden die zigzaggend in de loop staan en door breed uitdijende terrassen. Met de vergrijzing en toename aantal rollators etc. op straat, zou beleidsmatig rekening moeten worden gehouden, ook hierbij. Verbied de borden en sta terrassen toe, niet én-én.	
055	04	Algemeen	Met betrekking tot de hinderprofielen: • In de hinderprofielen wordt met geen woord gerept over de overlast/hinder die vóór openingstijd van de horecagelegenheid optreedt zoals luide motoren van koelwagens die langdurig heel vroeg staan te ronken en stinken, ook buiten de venstertijd bevoorrading. In de aanvoerwegen naar de Binnenstad waar steeds meer horeca komt, wordt nog veel gewoond, niet alleen door studenten. De optelsom van bedrijvigheid en overlast van alle (nieuwe) horeca geconcentreerd in een stuk straat, moet zwaarder meewegen bij het verlenen van vergunningen. • Dat geldt ook voor geluidsoverlast samenhangend met afzuig en airco-installaties aan de achterkant van de ondernemingen. • Idem voor hinder veroorzaakt door gebrek aan ruimte voor stallingen voor afvalcontainers. • De gemeente zou beleid moeten ontwikkelen waarin zij de leveranciers verplicht geluidsarme en schone wagens te gebruiken en/of 'motor uit' te verplichten in het kader van het leefbaar houden van de stad en het tegengaan van de uitstoot van fijnstof en CO2. • Ik vind nergens iets terug over toestaan van het grootschalig nuttigen van alcoholische dranken in panden (en op de stoep) waar bv krantencolporteurs aan het einde van de dag bij	Binnen het programma Zero Emission stadslogistiek werkt gemeente Utrecht samen met logistieke partners en ondernemers aan doelmatig en CO2 vrije bevoorrading van de binnenstad. Een van de uitkomsten van deze samenwerking zijn de stop en drop plekken in de binnenstad, waar vrachtwagens op laadpalen aangesloten kunnen worden om de koeling aan te kunnen houden en de motor van de vrachtwagen uit te kunnen zetten. Vergunningaanvragen worden getoetst op milieu- en geluidsnormen. Ook wordt hier op gecontroleerd. Zie ook hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			elkaar komen. Dat geeft vaak veel overlast.	
055	05	Algemeen	Dan nog een opmerking van geheel andere aard: het is een Concept OHU op de site van de gemeente, een kladversie hoop ik. Het lijkt me verstandig om er nog een redactieslag op te maken voor het definitief wordt en de komende jaren als uitgangspunt dient - het wemelt van de slordigheden, spel- en grammaticale fouten en onafheden. Zo is het een ambtelijk gemeentestuk onwaardig.	We hebben ook geconstateerd dat in het concept OHU 2017 fouten zaten. Deze zijn in het aangepaste concept OHU 2018 verbeterd.
055	06	Algemeen	Iemand die bij de gemeente Utrecht werkt zou moeten weten dat het DE Neude is, en niet het Neude!	Dank voor de opmerking. We nemen dit over. Ter informatie attenderen wij u op de website van DUIC: https://www.duic.nl/algemeen/is-het-nou-de-of-het-neude-duic-zocht-het-voor-eens-en-altijd-uit/
056	01	Algemeen	Allereerst zijn wij blij dat we samen op constructieve wijze kunnen werken aan een bruisend Utrecht. Ieder vanuit een eigen rol en positie. Daar waar problemen ontstaan, trekken wij dan ook graag met de gemeente Utrecht op om passende oplossingen te vinden.	Dank voor uw opmerking. Ook wij werken graag op constructieve wijze samen met alle stakeholders aan de stad.
056	02	Algemeen	De categorie indeling van het OHU 2012 is in het nieuwe OHU 2017 op hoofdlijnen gehandhaafd. Er is zelfs een extra categorie D3 toegevoegd. Vanuit KHN Utrecht pleiten wij al jaren voor het loslaten van de categorisering. De categorisering is in het OHU 2017 wederom ingericht op het plaatsen in hokjes.	Zie hoofdstuk 2.3 en 2.4.
056	03	Algemeen	Verzoek; richt het vergunningenstelsel hier op in, door bijvoorbeeld te werken met een puntensysteem gekoppeld aan activiteiten. Op basis van het aantal punten/ activiteiten krijg je dan uiteindelijk een vergunning. Dit systeem sluit in de toekomst eenvoudig aan bij de Omgevingswet.	Het puntensysteem levert mogelijk veel discussie op en omslachtige procedures. De gemeente kiest voor een transparante vorm door de toevoeging van een hinderprofiel en het loslaten van 'horecatitels' die niet meer in de praktijk voldoen. Zie hoofdstuk 2.4.
056	04	Algemeen	Verzoek; we zouden graag zien dat het aantal vermaakjes wordt losgelaten, gestuurd wordt op goed en verantwoordelijk	Indien het aantal vermaakjes geheel wordt losgelaten, wordt in feite zware horeca toegestaan op plekken waar qua bestemming

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			ondernemerschap en daar waar overlast is, er gehandhaafd wordt. Hierbij zou er onderscheid gemaakt kunnen worden in de horecaconcentratiegebieden en de rest van de binnenstad.	middelzware horeca is toegestaan. Alhoewel een uitzondering is toegestaan (vandaar een maximaal aantal van 4), is een structurele verandering niet toegestaan.
056	05	Algemeen	Verzoek; vanuit de retailers, als de bewoners, als de horecaondernemers wordt deze verruiming van ondersteunende horeca bij retail niet ondersteund. We willen jullie dan ook nadrukkelijk verzoeken om vast te houden aan de 30% en we zien graag dat mengvormen ook wordt toegestaan bij de horeca.	Mede op basis van de zienswijzen hebben we in het aangepaste concept OHU 2018 mengvormen –onder gelijkwaardige voorwaarden als ondersteunende horeca in winkels– ook voor horeca toegestaan. Dat de verruiming van horeca in winkels niet door retailers wordt ondersteund, zijn we niet met u eens. Zie bijvoorbeeld het volgende artikel in het Algemeen Dagblad: https://www.ad.nl/utrecht/klant-verlangt-nu-eenmaal-meer-van-een-winkel-dan-vroeger~a4792308/
056	06	Algemeen	Verzoek; biedt horecazaken waar het nu niet mogelijk is om een terras te hebben, ook de mogelijkheid voor het plaatsen van een gevelbankje onder dezelfde voorwaarden als bij de winkels met ondersteunende horeca. Dat is gastvrij naar de bezoeker en geeft duidelijkheid voor iedereen, ook voor handhaving.	Mede op basis van de zienswijzen is in het aangepaste concept OHU 2018 de mogelijkheid geboden dat alcoholvrije horecabedrijven een gevelbankje mogen plaatsen Daarbij zijn de regels voor een gevelbank bij horeca dezelfde als bij ondersteunende horeca. Dus geen actieve bediening, publiek toegankelijk (dus ook voor niet-gasten) en geen alcoholische dranken. Overigens geldt dat, daar waar qua ruimtelijke inpassing een gevelbankje mogelijk is, ook een terras van in ieder geval 1.0 meter mogelijk is, mits ook aan de andere voorwaarden van een terras wordt voldaan.
056	07	Algemeen	Artikel 12a Melden leidinggevenden. Voorstel/verzoek; het inrichten en opnemen van de mogelijkheid om wijzigingen van leidinggevende digitaal door te geven en te regelen, middels een betaalmodule.	Het formulier voor het melden/wijzigen van een leidinggevende is digitaal te vinden op de website van gemeente Utrecht. Op dit moment kan de melding nog niet volledig digitaal gedaan worden. We zijn bezig om dit aan te passen. Naar verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2018 gereed.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
056	08	Algemeen	Artikel 4 Gebruiksregels. Voorstel/ verzoek; Met oog op de terrasschotten het verzoek om de hoogtemaat van de terrasschotten te veranderen naar 2 meter (waarvan het gedeelte boven de 1.20 meter transparant moet zijn) in plaats van de voorgestelde 1.50 meter. Dit sluit meer aan op de praktijk.	Deze zienswijze is overgenomen in het nieuwe concept Terrassenreglement.
056	09	Algemeen	Artikel 6 Overgangsbepaling. Voorstel/ verzoek; in een eerder gesprek heeft KHN Utrecht aangegeven dat zij graag zien dat er een regel wordt opgenomen over het afgeven van een verklaring waarin wordt aangegeven dat bij verkoop en voortzetten van de zaak in huidige vorm het voeren van een terras tot de mogelijkheden behoort. Vanuit de gemeente was er begrip en toezegging op dit punt.	Of een terras mogelijk is, hangt af van de omstandigheden. Bij een aanvraag voor een terras toetst de gemeente aan de regels van de horecaverordening en het bijbehorende terrassenreglement. In principe geldt dat waar nu een terras mag, dit ook in de toekomst het geval is. Alleen bij geplande en vooraf aangekondigde herinrichting kan dit anders worden. Het afgeven van een verklaring heeft dus geen toegevoegde waarde.
057	01	Horeca in de wijk	Ons kantoor is er gehuisvest en we hebben met kunstproject Artshake bijgedragen aan het positieve leefklimaat dat er nu ontstaan is. De Saffier is een mooi voorbeeld van inclusieve samenleving. Jong, oud - Nederlands, niet-Nederlands. Iedereen komt hier samen en is welkom. Wat Queridon nu poogt met haar Horeca en NT2-inburgeringsaanbod maakt deze mix nog rijker. Het niet hebben van een restaurant in de Saffier doet afbreuk aan de levendigheid in het pand. Voor de bewoners en organisaties die er huren maar ook voor de buurt. Er wordt veel gebruik gemaakt van de zalen. Hoe mooi zou het zijn als Queridon in dit pand partner kan zijn voor de hospitality en catering. Als medehuurder zouden wij dan ook graag zien dat de horecavergunning voor deze organisatie en dit pand doorgang vindt. Het zou een mooie blijk van waardering zijn naar alle bewoners en betrokkenen die samen een warme en veilige leefomgeving creëren op eigen kracht.	Een exploitatievergunning kan alleen worden verleend op aanvraag, het indienen van een zienswijze in het kader van het concept OHU 2017 of de Horecaverordening voorziet hier niet in.
058	01	Vredenburgkwartier	De categorie-indeling van de nieuwe horecadifferentiatie is niet meer gekoppeld aan een bedrijfstype (snackbar, lunchroom,	B vergunningen zijn benoemd als zware horeca. Vergunnen kan daarmee alleen op plekken waar dit mogelijk is, rekening

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			restaurant, dancing). Dat is begrijpelijk omdat de horeca steeds diverser wordt qua vorm. Gekozen is voor en hinderprofilering. Wij vinden de voorgestelde omschrijving onduidelijk t.a.v. het type bedrijf dat daarbinnen past. Vanuit hindergevoeligheid is ons voorstel dit profiel uit te breiden met het type inrichting volgens de systematiek van het Activiteitenbesluit (AB). Daarmee wordt het duidelijker welke hinder verwacht kan worden. Met name type B-inrichtingen veroorzaken geur- en geluidshinder en dienen bijvoorbeeld niet geplaatst te worden onder 'Lichte horeca' (D2 of D3)	houdend met leefbaarheid en geluidsnormen. Indien activiteiten zoals beschreven onder zware horeca (categorie B) plaatsvinden in een bedrijfspand die bestemd is voor lichte horeca (D2 en D3) dan zal gehandhaafd worden.
058	02	Vredenburgkwartier	Onze ervaring is dat nieuwe horeca gemakkelijk kan starten zonder dat de vergunningen op orde zijn waardoor in korte tijd een slechte relatie met de omgeving opgebouwd wordt vanwege de 'onnodige' overlast. Ons voorstel is om bij de start van nieuwe horecabedrijven én bij nieuwe vergunningverlening steeds een check uit te voeren of aan alle voorwaarden ook daadwerkelijk voldaan is. Dat lijkt logisch maar is in de horeca helemaal niet de praktijk. Onnodig te vermelden dat het handhaversteam eveneens uitgebreid dient te worden bij de verruiming van de horeca	Bij een aanvraag voor een exploitatievergunning moeten verschillende documenten worden overlegd. Deze worden gecontroleerd op juistheid en compleetheid. Als het voorkomt dat een exploitatievergunning plichtig horecabedrijf start zonder vergunning, dan treedt de gemeente handhavend op.
058	03	Vredenburgkwartier	N.a.v. het gestelde over 'de vermaakjes' en in het algemeen t.a.v. een goede relatie van de horeca met de directe omgeving hebben wij het volgende voorstel. Hou 1x per jaar een evaluatie met bewoners en horeca in een buurt of een straat of straatdeel, waarbij de plannen voor het komend jaar besproken worden. Hierbij zou de gemeente een faciliterende rol kunnen spelen en kan, naar gelang de uitkomst ervan het aantal activiteiten verminderd of vermeerderd worden. Als bewoners en ondernemer met elkaar communiceren zal de horeca minder vaak als storend ervaren worden. Stimuleer dat zowel bewoners als	Wij zien juist in de goede relatie tussen ondernemer en bewoners een win-win effect voor beide partijen. Ook stimuleert de gemeente ondernemers en Koninklijke Horeca Nederland hun verantwoordelijkheid te nemen en rekening te houden met de omgeving en zorgvuldig gebruik van de openbare ruimte. Ook bij de 'Vermaakjes' die de gemeente voorstelt in het concept OHU 2017 voor restauranthouders is een van de doelstellingen om communicatie van ondernemer met de directe omgeving te stimuleren.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			ondernemers hun verantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid van HUN buurt.	
058	04	Vredenburgkwartier	Voor Clarenburg is niet woningloos, grenst aan een woongebied en bestaat nu al voor de helft uit horeca. Bovendien zijn hier de klachten over de horeca, met name over horeca die zich niet aan regels houdt, talrijk. Het lijkt tamelijk achteloos dat hier ook een blauwe lijn is gezet voor het hoekpand met Achter Clarenburg (Achter Clarenburg 5) wat bij invulling met horeca zou betekenen dat dit hofje voor de helft ook in de horecazone komt te liggen, omdat dit pand tot halverwege het hofje doorloopt. De afspraak is: Geen uitbreiding van horeca in binnenstad straten met dominant woonkarakter in het centrum. Ons voorstel is om de blauwe lijnen aan het Voor Clarenburg te verwijderen voor die panden die nu nog geen horeca-functie hebben zodat dit een gemengde winkel-horecastraat blijft waar ook nog gewoond wordt boven de bedrijven.	Het is bekend dat er gewoond wordt aan het Voor en Achter Clarenburg. Daardoor staan we uitsluitend lichte horeca toe met een licht hinderprofiel en sluitingstijden die aansluiten bij winkelfuncties in het kernwinkelgebied. Daarnaast is in het ruimtelijke toetsingskader opgenomen dat bij de behandeling van een vergunning ook naar de mogelijke hinder aan de achterzijde van een horecabedrijf wordt gekeken, zodat hier eventueel ook maatwerkvoorschriften (zoals isolatie) opgelegd kunnen worden. Zie 042.02.
059	01	Horeca in de wijk	Hierbij wil ik u vragen omtrent D3 vergunning v de horica te bespoedigen , v de saffierlaan het restaurant van de nieuwe eigenaars v queridon. ik vraag dit ook namelijk namens de bewoners v de saffierlaan, omtrent dat wij het erg op prijs zouden stellen als dit zou bespoedigen omdat We al 2 jaar zonder restaurant zitten? dus nogmaals namens de bewoners bespoedig deze vergunningen voor onze bewoners en onze buurtbewoners v tolsteeg en jongeren van socius v saffierlaan en ook voor restovanharte die dan ook geregeld kan komen koken bij ons v de bewoners dat is een bevordering voor de eenzaamheid van oudere in onze buurt !!!	Helaas kunnen wij in deze reactienota geen uitspraak doen over individuele aanvragen. Over het profiel horeca in de wijk, zie 018.01.
060	01	Oudegracht	Middels deze mail maak ik bezwaar tegen het toekennen van ontwikkelingsmogelijkheden horeca D1 t/m D3 zoals verwoord in het Ontwikkelingskader Horeca van september 2017 op de	Zie 024.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Oudegracht en met name op het deel Oudegracht tussen de Smeebrug en de Weesbrug. In de inleiding wordt toegelicht dat winkels behoefte hebben aan aanvullende/ondersteunende horeca. Dat is voor mij een sympathiek idee wat ik kan ondersteunen. Nieuwe ontwikkelingen passen vaak niet in bestaande gemeentelijke regelgeving. Ik snap dat de gemeente daarin tegemoet wil treden. Mijn bezwaar richt zich op het toekennen van de horeca mogelijkheid D1 t/m D3 voor grote delen van de Oudegracht waar nu ook geen winkels zijn, en dus expliciet een uitbreiding van horeca toestaat. Tegen deze uitbreiding maak ik ook bezwaar.	
060	02	Oudegracht	Het toepassen van D1 t/m D3 aan ondersteunende winkelhoreca is een goedbedoelde tegemoetkoming maar heeft het gevaar in zich dat nadat winkels sluiten er een nieuwe eigenaar de ruimte ziet om volledig gebruik te maken van de mogelijkheden van D1 t/m D3.	Ondersteunende horeca in winkels wordt alleen voor maximaal 40% toegelaten, waarbij de bestemming detailhandel met ondersteunende horeca blijft. Alleen indien de locatie past in één van de horecaprofielen kan een winkelpand worden omgezet naar volledige horeca.
060	03	Oudegracht	In het verleden zijn binnenstadsbewoners te hoop gelopen tegen eerdere horeca uitbreidingen op hun deel van de Oudegracht. In het bestemmingsplan is dit vervolgens geborgd. De toekenning van D1 t/m D3 geeft de indruk dat de eerdere argumenten niet serieus genomen worden. (om een voorbeeld te noemen: ca 1,5 jaar geleden heeft de gemeente op ons deel van de werf een 4 tal picknicktafels geplaatst. Deze worden tot genoegen van veel toeristen/bezoekers gebruikt. De gracht wordt daardoor extra beleefd. De keerzijde is helaas dat nadat de toeristen/bezoekers weg zijn de picknicktafels bezet worden door ‘s zomers tot diep in de nacht luidruchtige gebruikers. Precies het onbedoelde effect waar ik hiervoor op doelde.)	Wij nemen alle zienswijzen en opmerkingen die hierin verwerkt zijn serieus.
060	04	Oudegracht	Indiener heeft een suggestie: maak een expliciete regeling (noem die bijvoorbeeld D4) die voldoet aan de wens om ondersteunende	Er zijn al specifieke regels voor alleen ondersteunende horeca in winkels. Belangrijk is dat de bestemming van het pand wel

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			horeca voor winkels en ken die alleen toe aan de reeds aanwezige winkels	detailhandel blijft. Indien aan ondersteunende horeca in een winkelpand een horeca categorisering wordt gekoppeld, moet de bestemming ook wijzigen van detailhandel naar horeca. Dit vinden we niet wenselijk. Zie 060.02.
061	01	Wolvenplein	De geschetste visie en onderliggende uitgangspunten kan ik op hoofdlijnen onderschrijven. Op een enkel onderdeel ervan maak ik echter ernstig bezwaar. Dit betreft het toekennen van categorie B aan het (toekomstige) Wolvenplein (Profiel 5: Universiteitskwartier).	Zie 022.01, 034.04 en 034.06.
061	02	Wolvenplein	Het Wolvenplein betreft een voormalige gevangenis in de noord-oost hoek van de Binnenstad. Rondom het Wolvenplein zijn diverse instellingen met een sociaal-maatschappelijke taak zoals het College voor de Rechten van de Mens gevestigd. Voorgesteld wordt om in de fase van herontwikkeling van het Wolvenplein en de periode daarna horeca toe te staan. Voor wat aangaand de categorieën D1, D2 en D3 een verdedigbaar standpunt. Dit betreft eveneens een bevestiging van een reeds bestaande praktijk zijn en past mijns inziens in het woonrijke karakter van dit gedeelte van de Binnenstad en de belendende woonwijk Wittevrouwen.	Zie 061.01.
061	03	Wolvenplein	Het toekennen van categorie B doet mij echter onjuist en disproportioneel voorkomen. De locatie Wolvenplein is, in tegenstelling tot andere objecten, gelegen aan de rand van de Binnenstad waardoor de exposure niet enkel hier tot beperkt blijft maar ook uitstraalt in de woonwijken Wittevrouwen. Daarenboven is de specifieke locatie gelegen aan de Wittevrouwensingel met het water als klinkende geluidsdrager is. Het toelaten van Categorie B horeca zowel voor nu als in de toekomst aan de rand van de Binnenstad tegen de woonwijk Wittevrouwen aan lijkt mij dan ook zeer ongewenst.	Zie 061.01.
061	04	Wolvenplein	Daarnaast wil ik u bij de beoordeling van deze zienswijze tegen	Zie 061.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			dit (specifieke onderdeel van het) plan wijzen op het door Rb. 's-Gravenhage 24 juni 2015 (Urgenda t. Staat) ECLI:NL:RBDHA:2015:7145 in r.o. 4.45 e.v. geworpen licht op het beschermingsbereik van art. 8 Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. In art. 8 van dit verdrag is een recht op eerbiediging van privé familie- en gezinsleven verwoord. Het vorenstaande brengt met zich mee dat u een uitdrukkelijke afweging dient te maken tussen een geluidsarme, leefbare woonomgeving en het toelaten van andere gebruiksfuncties in hetzelfde gebied, meer in het het bijzonder horeca Categorie B. Dit is bij het opstellen van het plan mijns inziens nochtans niet, althans onvoldoende zorgvuldig gebeurt. Was de juiste zorgvuldigheid bij het opstellen van dit plan wel in acht genomen was aan de locatie Wolvenplein geen horeca Categorie B toegekend om de reden dat het Wolvenplein pal naast de singel aan de rand van de Binnenstad is gesitueerd, tegen de rustige woonwijk Wittevrouwen	
061	05	Wolvenplein	Tot slot is, zoals u bekend, de herontwikkeling van het Wolvenplein nog volop in beweging en nog lang niet uitgekristalliseerd. Gelet hierop kan ik mij voorstellen dat het niet onverstandig is om sowieso nog geen uitspraken te doen over de toekomstige functie van Wolvenplein om andere gewenste ontwikkelingen niet te belemmeren zoals wonen en kleinschalige milieu bewuste bedrijvigheid niet bij voorbaat te belemmeren.	Zie 061.01.
062	01	Binnenstad	De nota is een voorstel voor ingrijpende veranderingen in karakter en leefomgeving van de Binnenstad door uitbreiding van het aantal horecagelegenheden en verruiming van de regels voor individuele horecagelegenheden. a.- De nota onderbouwt dit voorstel echter slechts in algemene bewoordingen en tendensen van groeiende vraag, veranderende	Het concept OHU 2017 bepaalt waar nieuwe ontwikkelingen van vormen van horeca mogelijk zijn en waar niet . Hierbij is op verschillende wijzen rekening gehouden met de leefomgeving en de mogelijke effecten op het karakter van straten en wijken. Aanvragen voor specifieke vergunningen op locaties waar uitbreiding mogelijk is, worden getoetst op onder meer effecten

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			consumentenwensen en nieuwe ondernemers die 'geen grenzen meer willen van wat kan en niet kan'. *Algemene bewoordingen en tendensen van groei, vragen en wensen zijn zonder nadere feitelijke onderbouwingen onvoldoende voor een voorstel met ingrijpende gevolgen.*	op milieu, geluid en leefbaarheid. Zie hoofdstuk 2.2, 2.3 en 2.4.
062	02	Binnenstad	In de onderbouwing komen de belangen van de bewoners en van de kwaliteit van de leefomgeving, die de door overlast van de horeca nu reeds dagelijks in het gedrang komen, nauwelijks aan de orde, laat staan dat deze gewicht in de schaal leggen. Ten overvloede: de overlast bestaat uit onder meer nachtelijk kabaal, zwerfvuil, met fietsen en stoepterrasjes verstopte trottoirs, wildplassers, sterk gestegen bezoekersaantallen en algemene grote drukte op straat, wild rijdende bezorgkoeriers, zwerfafval. Daarbij komt nog dat van handhaving van de bestaande regels al nauwelijks serieus sprake is. Er zijn maar enkele toezichthouders voor de hele stad en de ervaring leert dat klachten melden omslachtig is en niet helpt. Het concept geeft weinig inzichten in verbetering terwijl het voorstelt de horeca verder uit te breiden. Ook hier zou moet gelden: voorkomen (van nog meer overlast) is beter dan genezen achteraf.	Zie hoofdstuk 2.6.
062	03	Binnenstad	Een groot deel van de aantrekkelijkheid en het belang van onze unieke Binnenstad voor bewoners én bezoekers bestaat nu juist uit het nog aanwezig zijn van heel mooie stille straten en plekjes. Als die zachtjesaan - ook onbedoeld - verdwijnen door steeds grotere drukte en meer horeca, is dat een onomkeerbare verslechtering van de leefomgeving en van de aantrekkelijkheid. Ook de woonstraten zonder horecagelegenheden zullen immers de gevolgen van horeca-uitbreiding in de buurt ondervinden (meer nachtelijk lawaai enz.). Het volstrekt onvoldoende meewegen van de belangen van de	Zie hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			bewoners en de kwaliteit van de leefomgeving is een onvergeeflijke omissie in het voorstel.	
062	04	Binnenstad	*Mijns inziens moet dit Concept Ontwikkelingskader van tafel, en worden vervangen door een evenwichtig beleidsstuk: een uitgewerkte visie waarin de belangen van de bewoners en de unieke kwaliteit van leefbaarheid van de Binnenstad volwaardig worden meegewogen.* Het is mij niet duidelijk wat de verdere procedure is die het concept doorloopt, en wat er met de zienswijzen gebeurt. Misschien kunt u dat nog duidelijk maken.	Zie hoofdstukken 1.2.3 en 2.2.
062	05	Binnenstad	*Tenslotte moet mij nog iets van het hart over de Twijnstraat*. Op bladzijde 26 stelt het concept dat deze straat 'haar profilering als foodstraat (…) zal versterken'. De Twijnstraat is zoals u weet de oudste winkelstraat van de stad. Ja, er zijn hier heel wat eetgelegenheden neergestreken, maar 'de Twijn', de naam waarmee wij als buurtbewoners deze straat in ons hart hebben gesloten, is óók en vooral voor ons een straat met allerlei winkels en goede winkeliers. Het is niet alleen onbegrijpelijk, maar ook eigenlijk harteloos om deze straat in een pennestreek te degraderen tot foodstraat (de naam alleen al).	Met foodstraat wordt hier bedoeld, dat zeer veel voorzieningen in deze straat voedsel gerelateerd zijn. Dit zijn vooral winkels (viswinkel, wijnzaak, slager of Biologische winkel), winkels met ondersteunende horeca, ruimtes waar workshops worden gegeven bijv. proeverijen en kookworkshops en reguliere horeca zoals lunchrooms. Winkelen vormt nog steeds het hoofdmotief voor bezoekers. In de ontwikkelrichting houden we rekening met meer bezoekers aan de straat door de extra voetgangers- en fietsersstromen vanaf Station Vaartsche Rijn en door de programmering van de omliggende musea.
063	01	Clarenburg	Ik ben het eens met het uitgangspunt dat er geen uitbreiding van horeca mag plaatsvinden in binnenstadstraten met een dominant woonkarakter. Om de leefbaarheid in de stad ook in de toekomst te kunnen waarborgen is een verantwoorde differentiatie van verschillende functies noodzakelijk.	Zie 036.03, 042 en 090.03.
063	02	Clarenburg	Ik ben het niet eens met een aantal van de in het concept genoemde plannen. Het betreft de criteria op grond waarvan getoetst wordt of er nieuwe horeca dan wel een uitbreiding van bestaande van horeca mag plaatsvinden. Bij deze criteria wordt onvoldoende rekening gehouden met de belasting die horeca met zich mee kan brengen voor de achterzijde, de binnenterreinen	Zie 042.01.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			waar bewoners wonen en werken.	
063	03	Clarenburg	Concreet betekent de verruiming van de horecamogelijkheden aan Voor Clarenburg een extra belasting aan de achterzijde; het bewonersgebied dat zich bevindt op het binnenterrein grenzend aan de Wijde Poort, Achter Clarenburg en de Mariaplaats.	Zie 042.02 en 043.06.
063	04	Clarenburg	Daarvoor hebben ik de volgende redenen: • De Raad van State heeft bewoners in de zaak met betrekking tot de bestemmingsplanwijzing Mariaplaats 14 (de Sociëteit de Vereeniging) in het gelijk gesteld; het binnenterrein rondom de Wijde Poort, Achter Clarenburg, Mariaplaats betreft een woongebied en daar mag geen horeca plaatsvinden. • Alle (additionele) horeca die grenst aan dit gebied dient rekening te houden met dit dominante woonkarakter en regelingen te treffen c.q. waarborgen in te bouwen. Dit betekent bijvoorbeeld dat er extra isolatie wordt aangebracht, in gevels geen openingen worden aangebracht of bestaande openingen worden gesloten.	Zie 042.04 en 043.06.
063	05	Clarenburg	Verschil in omschrijving in de oude horeca nota staat D2 lunch, ijsroom en koffiebar. Bij D1 staat bistro. In de nieuwe horeca nota is omschrijving qua zwaarte van de keuken weg gehaald. Ik eis een duidelijke definitie en omschrijving van de functie van de horeca locatie. Met name voor het plaatsen van de keukeninstallaties en de zwaarte van de installaties. Bij D2 heb je geen groot keuken nodig, bij de verruiming is de vorm lichte keuken weggevallen. D3 hoort een lichte keuken te blijven, een lunchroom die tot 23.00u open blijft heeft geen zware keuken nodig en mag men niet bakken en braden. Dit dient in de nieuwe nota duidelijk geformuleerd te worden.	Zie hoofdstuk 2.3.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
063	06	Clarenburg	Verschuiving van functie D2 naar D3 met langere openingstijden, blijkt echter ook verschuiving van zwaarte van de keuken. Een lunchroom wordt hiermee omgezet naar een restaurant. Wat zijn de inrichtingseisen, bij D2 en D3 mag men niet bakken en braden. Als dit laatste wel wordt gedoogd zorgt dit voor meer afvoer van geur en geluid. Geur en geluid overlast vind zich met name aan de achterzijde plaats. Een lunchroom heeft een koude keuken en een heeft een lichtere vorm van horeca en de hierbij behorende installaties. Ik eis een duidelijke omschrijving van de installaties. Wat voor keukeninstallaties mag men plaatsen, mag men bakken en braden bij verruiming naar D3	Zie 042.05.
063	07	Clarenburg	Wij verzoeken u om bij de toetsing nadrukkelijk criteria te formuleren zodat wel rekening wordt gehouden met de woon- en leefbaarheid van de woningen aan de achterzijde van de horecaondernemingen en op grond waarvan vooraf bijvoorbeeld maatwerkvoorschriften kunnen worden afgegeven zodat ramen en deuren van horecagelegenheden ten allen tijde aan de achterzijde zijn gesloten, er geen afval aan de achterzijde wordt geplaatst, installaties intern worden aangelegd en eventueel extra voorzieningen worden getroffen om geluid en geuroverlast tegen te gaan.	Zie 042.04.
063	08	Clarenburg	Daarnaast merk ik op dat winkelgebied wordt overgenomen door horeca, zorg voor een diversiteit in aanbod en mijn eis is om een maximum te stellen aan het aantal horeca vergunningen per straat. Als voorbeeld: Voor Clarenburg zijn reeds 6 panden omgezet naar horeca D1 / D2. Hier is reeds een maximum bereikt qua overlast met terrassen, fietsen, airco en afvoerpijpen. Geen nieuwe horeca vergunningen verstrekken in deze straat. Uitbreiding van horeca is niet mogelijk. Op Voor Clarenburg zijn nog 5 locaties met winkelfunctie. Het betreft hier een	Zie 042 en 043.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			kernwinkelgebied, dominant is de winkelfunctie, in deze winkelstraten in de binnenstad wordt de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de winkels beschermd. Mijn eis is dat ook Voor Clarenburg als winkelstraat beschermd blijft. Zowel Voor Clarenburg en Achter Clarenburg is bewonersgebied en dient beschermd te worden als woonfunctie in combinatie met de winkelfunctie.	
063	09	Clarenburg	Daarbij de blauwe lijn op Voor Clarenburg niet doortrekken tot voorbij Voor Clarenburg 12. Het hoekhuis Achter Clarenburg 5, waar ik woonachtig ben, dat nu aan de Voor Clarenburg zijde een horeca-ontwikkelingsmogelijkheid krijgt toegedeeld is een pand dat tot halverwege het hofje Achter Clarenburg doorloopt, waardoor deze straat onbedoeld meegenomen zou worden in de horecazone. De afspraak is: Geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum.	Zie 043.09 en hoofdstuk 2.3 en 2.5.
063	10	Clarenburg	Voor Clarenburg wordt aangemerkt als bestaande ontwikkellocatie, maar in feite vind er binnen de bestaande ontwikkellocatie een verruiming van horeca mogelijk, van D2 naar D3, de zwaarte van de keuken, de openingstijden en de daarbij komende overlast in het woongebied aan de achterzijde met geluid en geur overlast.	Zie 052.01.
063	11	Clarenburg	D2 en D3 is weinig hinder in het nieuwe horecanota, echter zonder duidelijke omschrijving van de zwaarte van de keuken en de installaties, type activiteiten zoals bakken en braden. De zwaarte geeft weldegelijk dezelfde hinder als een D1. Bij D2 en D3 mag men een normale maaltijd verstrekken (uit; het college besluit over het ontwikkelingskader met de belangrijkste veranderingen uit het horeca kader 2012)	Zie hoofdstuk 2.4.
063	12	Clarenburg	Het valt mij op dat onder 'nieuw vestigingscriterium 5' alleen vermeld wordt: Voor sommige bedrijven is volgens de Wet	Zie 042.06.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			milieubeheer een akoestisch onderzoek en een extern veiligheidsonderzoek vereist. De rapportage hiervan wordt bij de omgevingsvergunning beoordeeld. Een nieuw te vestigen restaurant, met woningen binnen 30 meter, dient onder andere aan te geven op welke wijze de keukendampen worden afgevoerd. Dat 'sommige' wordt niet nader omschreven. Mijn eis: Niet voor sommige bedrijven, maar dat dit altijd geldt en niet alleen voor geur. En dat een nieuwe vestiging van horeca met woningen binnen de 10 meter alleen bij grote uitzondering gerealiseerd zou kunnen worden.	
064	01	Algemeen	Algemeen; het concept roept vele vragen op en geeft weinig concrete handvatten die burgers gerust kunnen stellen mochten zij te maken krijgen met uitbreiding van horeca in hun omgeving. Er komen veel begrippen in voor die niet objectief te controleren of te waarderen zijn zoals “dominante woonfunctie” en er komt een extra categorie bij die nog niet onder het bestemmingsplan zou vallen Lichte Horeca Plus [D3] waarvoor een ander vergunningentraject zou gaan gelden. Bij de wijzigingen van het laatste bestemmingsplan binnenstad was al een en ander veranderd aangaande de horeca-wetgeving en het zicht op de vergunningverlening afgenomen. Een aparte categorie schept ook weer meer onduidelijkheid.	Lichte horeca D3 is een aanvulling op D2 en moet zorgdragen voor een betere spreiding van horeca over de stad. Wijkrestaurants met een D3 vergunning mogen tot 23.00 uur open zijn om in relatieve rust een maaltijd te kunnen serveren en tegelijkertijd de nachtrust van buurtbewoners te kunnen garanderen. Zie hoofdstuk 2.3 en 2.4.
064	02	Algemeen	Waarom deze exercitie ten behoeve van een nieuwe regeling terwijl de oude regelingen, volgens de binnenstadbewoners, al tot een overmaat aan horeca vestigingen heeft geleid? En waarom komt er een onderscheid tussen reeds bestaande horeca- en terrasvergunningen en de nieuw te verlenen vergunningen? Dit maakt de handhaving alleen maar moeilijker ook naar de uitbaters toe en geeft aanleiding tot [beroepen op] discriminatie. Wie bepaalt er in dit ontwikkelingskader dat er	Zie hoofdstuk 2.2. en 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			zoveel bij moet kunnen komen en wie bepaalt ook die locaties? Is er hier geen sprake van ambtelijke willekeur?	
064	03	Algemeen	Kortom een gemiste kans om in de onduidelijkheid van de bestaande regelgeving een breed gedragen orde aan te brengen en een eenvoudigere situatie te creëren voor zowel vergunningverleners, handhavers als indieners van bezwaar. Gelijk trekken van de oude en nieuwe horeca- en terrasvergunningen in een eerlijke en duidelijke Horeca-wetgeving in de gemeente Utrecht en het vermijden van uitzonderingen daarin geniet onze duidelijke voorkeur.	Zie hoofdstukken 2.3, 2.4 en 2.6.
064	04	Algemeen	Ik wil graag de indeling en nummering van de beslispunten in het Ontwikkelingskader aanhouden bij het geven van ons commentaar; - 1.2.; Waarom niet gewoon een sluitingstijd van 23 uur instellen voor alle bestaande restaurants ipv een nieuwe categorie invoeren? Dan kan daar ook minder overlast van komen. - kanttekening 1.1; Zou ook een eenvoudigere route voor vergunningen kunnen worden met minder bezwaarmogelijkheden!	Een sluitingstijd voor alle bestaande restaurants is niet gewenst. Veel bewoners en bezoekers willen wat later en langer consumeren en/of dineren dan 23.00 uur. De meeste inspraakmogelijkheden worden bepaald door landelijke wetgeving.
064	05	Algemeen	- 2.1; Er vindt door het toestaan van horeca in winkels een vertroebeling plaats en wordt de in het Ontwikkelingskader aangegeven druk op de detailhandel eenvoudig en op oneerlijke wijze doorgeschoven naar de gevestigde horecabedrijven die al hard voor hun plek [hebben] moeten knokken.	Er is goed gekeken naar het creëren van een gelijk speelveld. Daarom is, naar aanleiding van de zienswijzen, in het aangepaste concept OHU 2018 ook ondersteunende verkoop onder voorwaarden in horecabedrijven mogelijk gemaakt.
064	06	Algemeen	- 3.1; Wat houdt verplicht afstemmen met directe omgeving precies in? Wat is direct en wat gebeurt er als iemand bezwaar heeft?	Dit houdt in dat met de direct omwonenden moet zijn gecommuniceerd wat er gaat gebeuren en op welke manier contact kan worden gezocht met de leidinggevende van het horecabedrijf bij mogelijke overlast. Indien één persoon bezwaar

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				heeft, is dit geen aanleiding om de voorgenomen activiteit te verbieden. Het gaat er namelijk om of aan de voorwaarden, dat wil zeggen het actief rekening houden met de omgeving, is voldaan. Indien een overtreding wordt geconstateerd (bijvoorbeeld door toch meer geluidsoverlast) dan wordt geen nieuwe vergunning meer vergeven. Zie 090.4.
064	07	Algemeen	- 4.1; Hoe is een zwaardere toetsing en waar kun je om 23.30 uur bij de gemeente terecht?	Zie hoofdstuk 2.6.
064	08	Algemeen	- 6 ; Actualisering overige profielen; wanneer is of wordt een woonfunctie dominant en mn wanneer verdwijnt het dominante woonkarakter? Wat als situaties wijzigen en hoe wordt daar dan mee omgegaan?	Dat hangt van de wijziging af. Er zijn voorbeelden van geen uitbreidingsmogelijkheden meer, maximering van aantal horecavergunningen of uitsluitend toestaan van lichtere vormen van horeca. Voor definitie dominante woonfunctie zie hoofdstuk 2.5.
064	09	Algemeen	- 6.2; " gewenst is" de vraag is door wie dat gewenst is? Wie bepaald of een gebouw of locatie geschikt zou zijn voor ontwikkeling van horeca en vooral kan een belanghebbende nog wel normaal bezwaar maken na aanwijzing? Bijv. uw buurmans huis krijgt een groen streep, het gevolg is zijn huis wordt ofwel in gebruik genomen voor horeca of veel meer waard door de aanwezing en uw huis krijgt overlast èn wordt meteen minder waard!	Zie hoofdstuk 2.2.
064	10	Algemeen	- 6.3 waarom niet helemaal van permanente vergunningen afstappen? Het risico blijft dat er na 5 brave jaren anders gewerkt gaat worden en bij wisseling eigenaar zou ook vergunning geen handelswaar mogen zijn.	Met de meeste vergunninghouders verloopt alles naar wens en zijn geen problemen. Door het afgeven van een tijdelijk vergunning, moet deze steeds opnieuw aangevraagd en behandeld worden (inclusief bezwaarmogelijkheden). Dit gaat gepaard met onnodig hoge administratieve lasten en kosten.
064	11	Algemeen	- 7. ; Er bestaat nu al geen kwaliteit van vergunningsverlening en mn niet van toezicht en handhaving in Utrecht en er wordt al toegegeven dat het niet zou kunnen lukken met onvoldoende	Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			bezetting, de vraag is of die er wel komt en dan ook zal blijven.	
064	12	Algemeen	- 8. ; Waarom alleen gedeeltelijk intrekken mogelijk maken waarom niet gewoon al dan niet gedeeltelijk intrekken mogelijk laten zijn?	In de concept Horecaverordening 2018 is opgenomen dat een exploitatievergunning geheel of gedeeltelijk kan worden ingetrokken, waar dat in de huidige Horecaverordening alleen nog geheel is. Dit geeft meer handhavingsmogelijkheden, zonder een horecabedrijf direct geheel te sluiten. Door deze aanpassing wordt dit dus mogelijk.
064	13	Algemeen	- 9. ;Wie controleert of er werkelijk geen alcohol geschonken wordt? Nu is het zo dat in de vele afhaalzaakjes gewoon alcohol gegeven wordt uit de koelkasten die er staan terwijl er gewacht wordt op het eten of als er eten geserveerd wordt daar!	Indien dit geconstateerd wordt, wordt er gehandhaafd. Zie hoofdstuk 2.6.
064	14	Algemeen	- 10. ; Waarom worden de hier bedoelde aanpassingen niet gewoon even genoemd?	Het betreft hier verschillende grote en kleine wijzigingen. Teveel om in het argument te noemen.
064	15	Algemeen	- 12.1; met afwijken van de standaard wordt hier dus alleen maar groter bedoeld alsof standaard al vergund zou moeten worden en kleiner geen mogelijkheid is. Door wie en hoe wordt bepaald wie er van welke afdeling in de 'Terrassen-commissie" komen en wanneer is er dan een medewerker van welstand of verkeerskundige of van andere expertise nodig en wie bepaalt dat?	Het hangt van de aanvraag af welke deskundigheid nodig is om de aanvraag te behandelen en wie deelneemt aan de terrassencommissie. Indien een terras zich aan de overzijde van de weg bevindt, is er bijvoorbeeld een verkeerskundige nodig.
064	16	Algemeen	- 13.1; waarom bestaande terrassen uitzonderen en bij nieuwe terrassen weer alleen bij knelpunten? Dit geeft aanleiding tot onduidelijkheid en onenigheid en heel veel gedoe en onnodige processen en geldverkwisting.	Het is vanuit veiligheidsoogpunt en passantenstromen niet nodig om dit aan reeds bestaande terrassen op te leggen. Daarom is er gekozen, ook vanuit het oogpunt van efficiency, dit alleen bij nieuwe terrassen of in het geval van herstructurering te doen.
064	17	Algemeen	De groene lijnen op de Oudegracht oostzijde geven een enorme ontwikkelingsmogelijkheid tot horeca aldaar en dat terwijl de gemeente al jaren beloofd dat dit deel van werven aan de gracht daar niet voor gebruikt zal worden, de gemeente toont zich zo een onbetrouwbare gesprekspartner en het is onduidelijk of het hier alleen over het straat niveau of ook over de werven gaat?	Zie 024.01 en 024.03 en hoofdstuk 2.5 en 2.7.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			.	
064	18	Algemeen	De blauwe lijnen suggereren dat er in de bestaande situatie op die locaties al horeca mag komen, dit is echter niet voor alle locaties het geval, het gevaar van een dergelijke presentatie is dat er rechten aan kunnen worden gaan ontleend voor vestiging van horeca in gebouwen met eigenlijk een andere bestemming en dat op grond hiervan de vergunningverlening in een ander traject gaat komen, de gemeente bewandelt hiermee een tweesporenbeleid. Ook bezwaren zouden ermee afgedaan kunnen worden en dat kan en mag eigenlijk niet de bedoeling zijn van dit Ontwikkelingskader.	Zie hoofdstuk 2.3.
064	19	Algemeen		Dit deel van de zienswijze is komen te vervallen omdat het een tekstuele inleiding betrof.
064	20	Algemeen	Het kan zijn dat iemand horeca wil gaan ontwikkelen buiten de blauwe en groene en rode lijnen, de consequentie kan zijn dat het dan veel moeilijker of onmogelijk wordt op die plekken iets te ontwikkelen terwijl het best een geschikte plek kan zijn waar minder bezwaren tegen gelden vanuit de omgeving dat levert een oneerlijk uitgangspunt op gebaseerd op de willekeurige aanwijzing in deze profielen	Zie hoofdstuk 2.3.
064	21	Algemeen	Wij verzoeken u op grond van bovengenoemde argumenten het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 terug te nemen en in te trekken en eerst aan te tonen, middels betere uitvoering en handhaving van het huidige beleid, dat de gemeente een betrouwbare gespreks- en onderhandelingspartner is. Om dan vervolgens te controleren dat een door de bewoners veel breder gedragen aanpassingsvoorstel van de huidige vergunningenstelsel wat als alternatief kan dienen en voorgelegd kan worden aan alle inwoners van de stad, desnoods per wijk of kwartier.	Zie hoofdstuk 2.2.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
065	01	Clarenburg	ik wil graag als (mede)eigenaar van de woningen op Achter Clarenburg 5a en 5b bezwaar maken tegen de mogelijke uitbreiding van zowel bestaande horeca als mogelijke nieuwe horecalocaties in de binnenstad en specifiek op de locatie aan Voor Clarenburg en omgeving. Dit bezwaar richt zich met name op de overlast c.q. extra belasting voor de bewoners van omliggende woningen waaronder de woningen op Achter Clarenburg en specifiek de woningen op 5, 5a en 5b.	Zie 042.
065	02	Clarenburg	Deze reeds bestaande overlast van de huidige horeca (waaronder Café Olivier) richt zich met name op het lawaai welke, vooral in de zomermaanden met open ramen, na kantooruren tot diep in de nacht voortduurt en meer dan sporadisch eindigen in vandalisme, gezang, geschreeuw en verregaande ruzies en vechtpartijen. De bestaande eigenaar doet zijn uiterste best om deze overlast te beperken en waar mogelijk te voorkomen maar al te vaak wordt dit veroorzaakt door dronken gasten die, nog ver na sluitingstijd, in de buurt blijven rondhangen en overlast bezorgen.	Zie hoofdstuk 2.6.
065	03	Clarenburg	Daarnaast voorzie ik met de toenemende drukte ook extra belasting in de vorm van stankoverlast (rookafvoer braadkeukens) en afval welke, als het even tegenzit, zeer vroeg in de ochtend (als bewoners nog slapen) door lawaaierige vrachtwagens van de afvaldienst worden opgehaald of welke in containers wordt opgeslagen met gevaar voor stank en ongedierte.	Zie hoofdstuk 2.6.
065	04	Clarenburg	Achter Clarenburg is sinds jaar en dag een woongebied voor alleenstaanden, studenten, jonge gezinnen en gepensioneerden. Om dit gebied leefbaar te houden is het dan ook niet gewenst om in de omgeving additionele horeca toe te staan om	De mogelijke ruimte in het concept OHU 2017 voor Fastfood is beperkt. In belangrijke winkelstraten zoals Achter Clarenburg, Lange Elizabethstraat en Steenweg staan we geen nieuwe horeca uitbreidingen meer toe. Daarnaast staat een aantal

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			bovengenoemde argumenten, los van het feit dat de omgeving een woon- en winkelfunctie heeft. Te vaak worden winkels, gezien het huidige economische klimaat, omgezet naar een horecafunctie wat heeft geresulteerd in een overvloed aan friettenten (Febo, Manneke Pis, Friet atelier, etc.), coffee shops en fastfood ketens. Dit voorziet wellicht op de korte termijn in de behoefte van het winkelend publiek maar krijgt gezien de uit de hand gelopen omzetting van winkels naar horeca, het beeld van ongewenste foodcourts.	winkelformules en zelfstandige ondernemers onder druk door o.a. internetwinkel. Winkels met deels horeca en foodconcepten neemt in aantal toe. De verwachting is dat de vraag naar dergelijke concepten verder zal groeien. Met dit kader verwachten we dat er voldoende ruimte blijft voor goede winkelformules.
065	05	Clarenburg	Dit is zeker niet bevorderlijk voor het beeld van Utrecht als gezellige winkelstad maar is voor het leefklimaat van de bewoners van de binnenstad, en specifiek Achter Clarenburg, zeker niet bevorderlijk. Het beeld waarbij jonge kinderen uit de buurt, die in de ochtend op straat willen spelen, geconfronteerd kunnen worden met alles wat het dronken publiek de afgelopen avond heeft achtergelaten (sigaretten, drugs, etenswaren maar ook wildplassen, braaksel, etc.) is weerzinwekkend en roept protest en mogelijke confrontaties op, wat voorkomen moeten worden.	Zie hoofdstuk 2.6.
065	06	Clarenburg	Ik ga er dan ook vanuit dat het College haar verantwoordelijkheid neemt om te zorgen dat de bewoners van Achter Clarenburg in een veilige, schone en bewoonbare kunnen blijven wonen en deze te vrijwaren van mogelijk additionele risico's op overlast van bestaande en ongewenste toename van horeca in de omgeving. Mijn zienswijze is dan ook om geen verdere uitbreiding en/of toename van horeca in de omgeving van de binnenstad van Utrecht, een gebied met winkel- en woonkarakter/-bestemming, toe te staan om zo de leefbaarheid van de omgeving en de veiligheid van haar bewoners te kunnen blijven garanderen.	Zie hoofdstuk 2.5 en 2.6.
065	07	Clarenburg	Mocht het College alsnog beslissen om deze zienswijze naast	Zie hoofdstuk 2.3 en hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			zich neer te leggen dan ontvang ik graag duidelijkheid: • op welke basis en met welke criteria een horecavergunning c.q. omzetting zal worden getoetst • hoe de veiligheid en het woonklimaat van omwonenden gegarandeerd blijft • hoe additionele overlast vermeden gaat worden en op welke wijze de Gemeente hierop zal toezien • hoe en in hoeverre zij regels en orde zal gaan handhaven en zij aansprakelijk voelt c.q. is indien er zich ongelukken, schade en/of escalaties gaan voordoen als gevolg van gebrek aan handhaving en wangedrag van horecaexploitanten en het horecapubliek (ook na sluitingstijd) • hoe bewoners te compenseren voor de additionele overlast, vernielingen en andere (financiële) schade als gevolg van de toename van horecalocaties en samengaande openingstijden.	
066	01	Wolvenplein	Gelijk aan Zienswijze 044	
067	01	Wolvenplein	Op zich zijn we niet verrast door een nieuw Ontwikkelingskader Horeca. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren geven daar aanleiding toe, dat is correct verwoord in het concept. Er is meer horeca, meer horeca wordt ook gewaardeerd en vernieuwingen in horeca worden eveneens gewaardeerd. Vele leden van onze vereniging genieten ook van horeca.	Fijn dat u onze visie hierop deelt.
067	02	Wolvenplein	Mogelijk dat sluitingstijden, bezorgbrommers, onverantwoordelijk gedrag van bezoekers, afval op straat, leveringsvrachtauto's, (koel-) geluid er van, afvalbeleid, handhaving etc. ook goed geregeld kan worden. En nog een vraag; gaat met de vele horeca in de binnenstad de groei nu meer verdeeld worden over andere delen van de stad?	Zie hoofdstuk 2.5.
067	03	Wolvenplein	Wolvenplein hoort niet in de nota Ons bezwaar is dat het Concept Ontwikkelingskader Horeca	Zie 022.01, 034.04 en 034.06

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Utrecht 2017 (pagina 28 en 29) eenzijdig een bestemming gaat vastleggen voor Wolvenplein. De visie op horeca loopt daarmee vooruit op de procedure om op evenwichtige wijze verschillende visies af te wegen en op een gezamenlijke noemer te brengen: de mogelijke bestemmingen. Ons bezwaar is dat het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 het proces van bestemmingsbepaling van Wolvenplein bruuskeert en wij vinden dit gezien de besluitvorming over Wolvenplein bestuurlijk bepaald niet netjes.	
067	04	Wolvenplein	Niet toestaan van horeca categorie B op Wolvenplein Indien het College de mening is toegedaan dat Wolvenplein, ook al is dat ons inziens voorbarig, toch thuis hoort in het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017, hebben wij een tweede bezwaar. Ons bezwaar betreft het mogelijk maken van zware horeca op het Wolvenplein. In de nota wordt categorie B beschreven als zware horeca met overlast. Vooral het nachtelijk uitgaansverkeer wordt bediend met horeca categorie B. Wij hebben twee argumenten: 1. Het toestaan van de mogelijkheid voor horeca categorie B is ons inziens een veel te grote inbreuk op een proces waarin allerlei herbestemmingen nog afgewogen moeten worden. Om tot een evenwichtig advies herbestemming te komen verstoren claims van derden, zoals het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017, vanuit een eenzijdige visie het proces tot herbestemming. 2. Op deze wijze wordt het gebied in de binnenstad waar deze horeca is toegestaan uitgebreid tot het vooral voor de bestemming wonen aangewezen rustige deel van de noordelijk binnenstad. De straten naar Wolvenplein liggen	Zie 022.01, 034.04 en 034.06

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			buiten het uitgaansgebied en hebben vrijwel uitsluitend een woonbestemming. In dit deel van de stad is vigerend beleid dat slechts aan de bestemming wonen ondersteunende functies kunnen worden toegevoegd. Dit argument is ook van toepassing op de buiten de Stadsbuitengracht gelegen Wittevrouwensingel.	
067	05	Wolvenplein	Ontbreken relatie Structuurvisie en bestemmingsplan: De Structuurvisie Utrecht 2015-2030 is vastgesteld 1 juli 2004 en het Bestemmingsplan Binnenstad Utrecht 2010 is vastgesteld 18 feb 2010. Beide documenten bieden rechtszekerheid aan burgers en ondernemers	Zie hoofdstuk 2.3.
067	06	Wolvenplein	Voor (een deel van) de binnenstad geldt zowel het perspectief De Binnentuin als De Markt als Het Podium. Het historisch gedeelte van de binnenstad blijft zijn binnentuinkarakter behouden door de vele 'luwe' plekken, hofjes en buurtjes. In het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 ontbreekt elke relatie met de Structuurvisie. Ons bezwaar is dat het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 in geen enkele relatie staat tot eerder vastgesteld beleid in de vigerende Structuurvisie (ze wordt zelfs niet eens genoemd) en in tegenstrijd is met vastgesteld beleid en daarmee niet in verhouding staat tot de te verwachten rechtszekerheid conform de Structuurnota.	Zie 051.02.
067	07	Wolvenplein	Ons bezwaar is dat het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 geen enkele relatie legt met het vigerende bestemmingsplan binnenstad (het wordt er niet eens in genoemd) en daarmee voor wat betreft het Wolvenplein in tegenstrijd is met de rechtszekerheid die omwonenden mogen verwachten conform het vigerende bestemmingsplan.	Zie 051.02.
067	08	Wolvenplein	Aan de gemeenteraad is voorgelegd het Advies	Zie hoofdstuk 2.2.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017. In dit advies staan 14 beslispunten. Onze zienswijze betreft beslispunt 7 - een voorstel om het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 ter inzage te leggen. Onze zienswijze is om dit voorstel terug te nemen. In bovenstaande drie punten hebben wij ons bezwaar toegelicht. Het Advies Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 voldoet ons inziens niet aan eisen van redelijkheid en aan wensen van samen maken wij de stad.	
068	01	Wolvenplein	Deze komt overeen met 061	Zie 061.
069	01	Horeca in de wijk	Hierbij laat ik u graag mijn positieve reactie lezen w.b.t. een restaurant in de Saffier voor buurtbewoners. Een ontmoetingsplek waar jong en oud elkaar tegenkomen en waar laagdrempelige ontmoetingen tot stand komen. Waar de positiviteit van diversiteit tot uiting kan komen. Queridon is een partij die dit zeker kan bereiken. Ik ben dan ook verheugd dat er eindelijk een partij is die het restaurant wil gaan vormgeven; dit werd zo gemist door de buurtbewoners. Ik hoop dan ook dat er een vergunning wordt verstrekt.	Zie 018.01, 054 en 059.
070	01	Wolvenplein	In deze Horeca-nota stelt u voor, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horeca-vestiging in de zware categorie B. Verderop in het plan wordt aangegeven wat het hinderprofiel is van dit type horeca, namelijk: Hinder verwacht: overlast, door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca. Ook begrijpen wij hier uit dat er geen begrenzingen aan openingstijden worden gesteld. Deze locatie is recht tegenover ons huis aan de Wittevrouwensingel 93. Dit is een gedeelte van een straat nabij het centrum van Utrecht, maar niet gelegen ín het centrum, en op een veilige afstand van mogelijk rumoerige en	Zie 022.01, 034.04 en 034.06.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			sterk overlastgevende routes en horeca. Op locatie Wolvenplein, ver van de al bestaande locaties, zou absoluut geen zwaar horecagebruik moeten worden toegestaan	
070	02	Wolvenplein	Met ons huis gelegen nabij het bedrijvencentrum Hooghiemstraplein, de ingang van parkeergarage Grifthoek, de 'wietboot' in de Wittevrouwensingel, evenemententerrein griftpark met bijbehorende activiteiten alsook een Lister hostel voor verslaafde dak- en thuislozen is er vanuit de gemeente meer dan genoeg van de grotestadsproblematiek over dit kleine gedeelte straat neergedaald. De 'balans tussen levendigheid en leefbaarheid' waarover u zelf in het stuk spreekt wordt in deze buurt met deze nieuwste suggestie ernstig bedreigd, waarmee ook de solidariteit met eerdere maatregelen vermoeden wij. Wij dringen er derhalve met klem bij u op aan, om direct in dit stadium van de planvorming, dit horeca-voorstel voor zware categorie B in het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein resoluut af te keuren.	Zie 070.01.
071	01	Binnenstad	Voor mij is het de vraag in hoeverre er met dit uitgestippelde beleid voor de toekomst rekening wordt gehouden met alle huidige en toekomstige bewoners van de binnenstad. De OHU 2017 is met name gebaseerd op onderzoeken van belangengroeperingen in horeca en retail. Er zijn geen onderzoeken betrokken waarbij bv. bewoners van steden aan het woord komen. En dat is heel erg jammer. Kijk naar grote wereldsteden zoals Amsterdam, Barcelona of Venetië. In deze steden zijn ook jaren lang economische motieven voor op gesteld bij de ontwikkeling van de binnenstedelijke gebieden. Of de oorspronkelijke burgerij gehoord is weet ik niet maar het resultaat is wel dat er steeds minder 'gewoon' gewoond wordt.	Zie hoofdstuk 2.2.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
071	02	Binnenstad	Mijn vraag is dan ook welk belangen de gemeente denkt te moeten gaan dienen zodra deze nieuwe regels worden geïmplementeerd Krijgen bewoners van de (binnen)stad dan niet nog veel meer als nu reeds te maken met kastjes en muren en dode paarden die verdacht veel overeenkomsten vertonen met ambtelijke willekeur. Om nog maar te zwijgen over de toenemende kans als ambtenaar gecorrumpeerd te raken	Nee, het concept OHU 2017 is er op gericht om duidelijkheid te bieden voor bewoners en ondernemers.
071	03	Binnenstad	Een levendig centrum inrichten voor de bewoners en regelmatige gebruikers van de stad zelf op cultureel/culinair en retail gebied is iets anders als wanneer je dezelfde binnenstad vorm geeft om er vooral geld in te kunnen omzetten. Daarmee zeker ook doelend op de zo lijkt het, groeiende stromen dagjesmensen, congres- en vergadertijgers, reguliere toeristen en andere Airbnb-gangers die er mee worden aangetrokken. Daarbij is er een risico dat er nog meer panden door dames en heren met criminele antecedenten opgekocht zullen worden. Dat scenario hoef ik u denk ik niet te schetsen.	Uiteraard is het economische belang van een vitale (binnen)stad groot. Werkgelegenheid biedt inkomen, zekerheid en mogelijkheid tot professionele ontplooiing. Ook betekent werkgelegenheid structuur en zingeving. Kortom groei van werkgelegenheid bijv. door horeca is meer dan geld verdienen. Horecabeleid alsook beleid op gebied van Toerisme of AirBenB is er op gericht om negatieve effecten van grote aantallen groepen bezoekers (uit de stad, regio als ook nationaal en internationaal) indien nodig te beperken. Zo werken we nu samen met de Universiteit Utrecht en Universiteit van Leuven aan een onderzoek naar de optimale verdeling en draagkracht van bezoekers aan de stad.
071	04	Binnenstad	In de OHU 2017 lees ik dat je als ondernemer naast je gebruikelijke zaken je kunt uitbreiden in de ondersteunende horecasfeer. Je dus deels als horeca-exploitant kunt gaan gedragen terwijl je dat helemaal niet bent. Als u nu besluit een ondernemer en pand een dergelijke horeca-toevoeging te verlenen, zou dat mijn inziens i.i.g. slechts voor een bepaalde tijd moeten zijn. Dat zou ook moeten gelden voor verruiming van activiteiten in panden met een reeds bestaande horecavergunning.	Zie 064.05.
071	05	Binnenstad	Want de versoepeling in OHU 2017 voor de reeds bestaande horecaondernemer behelst zelfs activiteiten, die thuis horen in	Zie hoofdstuk 2.2 voor het afstemmingsproces van de totstandkoming van het concept OHU 2017.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			een andere categorie horeca. In de praktijk gebeurt dat al en ik begrijp dat de gemeente gehoor wil geven aan ontwikkelingen. Beleid uitstippelen voornamelijk gebaseerd op commerciële trends getuigt van weinig visie binnen het publieke private kader.	
071	06	Binnenstad	En ga het dan maar eens handhaven bij al vaagheden in verruimingen in toegestane activiteiten. Succes! Het lijkt aanvankelijk overzichtelijker te worden omdat er veel meer is toegestaan en tot in lengte van dagen zo blijft en u de klager[s] eenvoudig kan wijzen op de nieuwe regels. De vervagingen van toegestane activiteiten zal leiden tot nieuwe overschrijdingen met alle gevolgen van dien. Daar kun je op wachten.	Zie hoofdstuk 2.6.
071	07	Binnenstad	Maar twijfelt u vooral niet aan de mondigheid van de gemiddelde binnenstadsbewoner. Ze zullen zich verenigen met de naaste buren, straat of middels een buurtcomité. De politie zal meldingen ontvangen. geluidsmetingen, ambtelijke briefwisselingen en hoorzittingen zullen volgen. Dat zijn lange wegen en die worden alleen maar langer. En levens gaan door, soms jaren lang ondertussen leef je in onmin met niet zoiets abstracts als het horecabeleid maar met je buren. Wordt je ziek van de stank en de herrie, slaapt je kind niet meer door en schrob je 's ochtend de kots uit je portiek. Want daar gaat het over.	Zie 090.02 en hoofdstuk 2.6.
071	08	Binnenstad	Het argument dat je er zelf voor hebt gekozen in de binnenstad te wonen is er eentje waar ik dan erg kwaad van wordt. "Ja! " Zou ik zeggen. "Inderdaad. En gemeente Utrecht wees er blij mee met die mensen die dat nog kunnen en willen. Koester hen want zij zijn belangrijke hoeders, deze mensen houden van uw stad!" "Maak hen niet alleen mondig achteraf als zogenaamde klagers maar zie hen als een partij waar u wat aan hebt bij beleidsmatige	Het is van groot belang voor de leefbaarheid van de binnenstad dat er zowel gewoond als geleefd wordt. In het concept OHU 2017 is zeker rekening gehouden met bewoners in relatie tot horecaontwikkeling. Op verschillende manieren is uitbreiding van horeca ingeperkt of onmogelijk gemaakt. In de binnenstad willen we op die plaatsen waar de woonfunctie dominant is, deze ook behouden. Zie hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			duurzame besluitvorming.”	
071	09	Binnenstad	Dat ik op dit moment geen anticiperende positie bekleed maar slecht een klagende stemt zeer teleur. Vooral omdat uw planologie zich tot op de stoep en zelfs tot in mijn huis zich opdringt. Mijn gevoel is zeer sterk als ik zeg dat de gemeente Utrecht mijn sociale belangen als bewoner van de binnenstad vogelvrij verklaard in relatie tot de economische belangen van mijn [horeca]ondernemer buren.	Zie 071.08.
072	01	Wijkraad Noordwest	Horeca in modules Wij begrijpen dat de Drank & Horecawet leidend is voor uw kadernota. Maar de ontwikkeling van categorie D met een nieuwe sub 3 geeft aan dat u ook met overige wetten van doen hebt. Geluidshinder, winkelsluitingstijden, milieuwetgeving. Dit kan leiden tot discussie en is geen vereenvoudiging. Ook is het de vraag wat er gebeurt als bijvoorbeeld de winkeltijdenwet verandert of zoals het er nu voorstaat; graag aanpassingen gedaan gaan worden in de Drank & Horecawet, waarbij de trend echt zal zijn om meer op lokaal niveau te regelen. Elke categorie is gekoppeld aan een hinderprofiel. Het voorkomen van hinder ligt bij de verantwoordelijkheid van de ondernemer en handhaven op overlast is de taak van de gemeente. Ons advies is om met modules te gaan werken stapelbaar op de laagdrempelige exploitatievergunning uit de eerste alinea. Een module voor alcohol, een module voor een keuken, een module voor geluid, module voor sluitingstijden, module voor afhalen/bezorgen. etc.. Dit geeft de mogelijkheid om ze ook per module weer in te trekken	Zie hoofdstuk 2.4.
072	02	Wijkraad Noordwest	Additionele en of ondersteunende horeca In Noordwest zien we zeker kansen voor met name de ondersteunende horeca binnen de retail. We begrijpen echter ook de klacht van horeca	We hebben mede naar aanleiding van de zienswijzen goed gekeken naar de uitgangspunten van ‘gelijk speelveld’. Om dit gelijke speelveld te creëren is er naast ondersteunende horeca

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			ondernemers die spreken over oneerlijke concurrentie, ook al gaat het maar om 40% van het vloeroppervlak. Horecaondernemers dienen direct een exploitatievergunning aan te vragen en hebben niet de vrijheid tot het opzetten van ondersteunende detailhandel. Ook hebben we vragen bij het feit of er daadwerkelijk gehandhaafd wordt op het feit dat er geen alcohol wordt geconsumeerd bij ondersteunende horeca. Ons advies; Verlaag de leges voor een exploitatievergunning zonder alcohol en verplicht ook ondersteunende en additionele horeca deze aanvragen. Een prettige bijvangst in deze is dat je weet waar horeca activiteiten zijn en dat maakt het voor handhaving eenvoudiger	voor winkels nu ook ondersteunende verkoop voor horeca mogelijk, onder gelijksoortige voorwaarden. Daarnaast mogen ook horecabedrijven een gevelbankje neerzetten, eveneens onder dezelfde voorwaarden als voor winkels met ondersteunende horeca.
072	03	Wijkraad Noordwest	Amsterdamsestraatweg Een historische route in ontwikkeling met nieuwe concepten maar ook met overlast. De sluitingstijden voor de beruchte strook daar staan we nog steeds achter. Tevens zien we goede initiatieven, ondernemers die wel aansluiten bij de wensen van de wijk. In uw kader, profiel 9, stelt u dat er een positief advies nodig is van de wijkvertegenwoordiging. Een juiste zet, maar maak wel duidelijk wie of welk dit is. Ons advies is om deze wijkvertegenwoordiging te benoemen. Als wijkraad kunnen we hierin een rol spelen, dit mede omdat de wisselwerking Pijlsweerd, Ondiep en Zuilen in buurtoverleg goed gestand zijn. Wel de notie dat horeca dient aan te sluiten bij de bewoners in de buurten aan de straatweg.	Dank voor uw advies. Wij willen in samenspraak met de wijkraden bekijken op welke manier we dit het beste kunnen invullen.
072	04	Wijkraad Noordwest	Oudenoord & Zijdebalen In profiel 7 komt de Oudenoord ter sprake als in een toegangsweg waar horeca toegestaan is. Met de gemeente als beslisser bij zwaarwegende bezwaren. Wij missen hierin nu juist het adviseren door de wijk. Als voorbeeld hierbij. Het Noordsepark heeft aangelegen Horeca, dezen zijn echter met regelmaat op zoek naar een nieuwe ondernemer, een advies	We gaan bij het profiel Horeca in de Wijk kijken of en op welke wijze de wijkparticipatie in de praktijk goed werkt. Indien dit goed werkt, kan bezien worden of dit ook voor andere profielen voordelen kan hebben. Te alle tijde kunnen bezwaren, opmerkingen en tips via zienswijzen op aangevraagde vergunningen worden gegeven.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			hierin in kan zijn dat het terras naar de achterzijde beter aansluit. Met betrekking tot Zijdebalen lezen we enkel dat dit gaat vallen onder het Vredenburgkwartier echter enige toelichting in die paragraaf ontbreekt. Graag uw reactie en het advies om wijkadvies mee te nemen voor de radialen.	
072	05	Wijkraad Noordwest	Terrassen We adviseren hierin om de doorgang op trottoirs van anderhalve meter op te rekken, met de koppeling om de minimale diepte eis van het terras te laten vallen. Dit is ons ingegeven omdat het niet duidelijk is vanaf waar er gemeten wordt voor de bepaling van het terras. Is dit de stoeprand of kunnen dit ook verkeersborden, bomen of andere objecten zijn. Daarnaast strekt een ieder wel eens de benen. Handhaven op voldoende ruimte geven we prioriteit, en dat vinden we ook voor niet horecaondernemers.	Er moet gemeten worden vanaf de (voor)gevel van het horecabedrijf gelegen aan de openbare weg of plaats. Voor handhaving zie hoofdstuk 2.6.
073	01	Binnenstad Oost	In deze “collectieve” zienswijze beperken wij ons tot de aantasting van het woonklimaat. Met uitzondering van percelen die direct aan genoemde straten aan de West en Noordkant liggen is in het beschreven gebied evident sprake van een gebied waar bewoning de boventoon voert en niet de economische functie , terwijl het aantal horecagelegenheden in dit gebied (los van de additionele horeca die bij de musea en andere culturele instellingen is toegestaan) op de vingers van één hand te tellen is. Het OHU lijkt het beleid vooral te maken vanuit het gezichtspunt van “hinder”. Dat is iets anders dan voorzorg hebben voor diverse risico's. Wij bewoners vragen de Gemeente naar die voorzorg. In ons geval gaat het met name om het behoud van het "karakter", het "monumentale" en de diverse belangen van de bewoners, waaronder "hinder". Alleen hinder is dus een veel te eng criterium in een ontwikkelingskader voor de horeca.	Vanuit de binnenstad Oostzijde zijn veel zienswijzen ontvangen waarin de mogelijke aantasting van het woonklimaat en karakter van dit deel van binnenstad genoemd worden. Vele zienswijzen roemen juist deze kwaliteiten. De vernoemde ontwikkellocaties voor nieuwe horeca in de oostzijde van de binnenstad is in voorgelegde het concept OHU 2017 gekozen om ook andere bewoners en bezoekers van de stad te laten genieten van deze bijzondere kwaliteiten en plekken in het historische deel van het centrum. Er is gekozen om voor deze locaties uitsluitend lichte horeca D vergunningen toe te staan, met weinig hinder voor de directe omgeving en geen nadelige effecten voor aantasting van het karakter. We hebben de zienswijzen over de binnenstad Oost zorgvuldig doorgenomen en besloten om een groot aantal voorgestelde ontwikkellocaties te schrappen, rekening houdend met de

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				belangrijke woonfunctie en het bijzondere karakter van dit stukje stad. Zie 005.01, 006.01, 027.02, 036.03, 038.05, 090.02, 090.03 en hoofdstuk 2.5.
073	02	Binnenstad Oost	De bewoners van dit gebied koesteren hun woonomgeving en investeren veel in hun eigen woning, maar ook in het schoonhouden van de openbare ruimte. Zij stellen de komst van meer horeca naar dit gebied geenszins op prijs enerzijds omdat hier sprake is van “straten met een dominant woonkarakter” en anderzijds omdat dit gebied juist aparte bescherming behoeft ter bewaring en veiligstelling van de monumentale status en het karakter van Nieuwegracht en Kromme Nieuwegracht, het middeleeuwse karakter van die grachten en hun omliggende straten inclusief het Pieterskerkhof. Het Woonkwartier Binnenstad Oost vormt een oase van rust die contrasteert met het hectische (bruisende) westelijke en middendeel van de stad. Die rust is, zo zien wij zelf dagelijks, zeer aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.	Zie 073.01.
073	03	Binnenstad Oost	Het concept OHU deelt de binnenstad in 5 centrumkwartieren. Daarbij lijkt het wel alsof de horeca zich over de hele binnenstad verspreid en geconcentreerd heeft. Het tegendeel is waar. De horeca concentreert zich vooral in het westelijk en middendeel van de binnenstad.	Feitelijk is er in het concept OHU 2017 minder horeca uitbreiding mogelijk in de binnenstad dan in het voorgaande kader. Op veel locaties, ook in de binnenstad Oost, zijn blauwe lijnen (ontwikkelingslocaties uit OHU 2102) verwijderd of zijn locaties gewijzigd met een maximering van het aantal, veelal lichte vergunningen.
073	04	Binnenstad Oost	Het (aanzienlijk) deel van de binnenstad dat hierboven is gedefinieerd als Woonkwartier Binnenstad Oost heeft in sterk overwegende mate een woonfunctie. Door transformatie (o.a. Gesloten Steen, Altrecht, verslavingskliniek ABC-straat, Notarishuis en Venduhuis Achter St Pieter en Pieterskerkhof om een paar recente voorbeelden te noemen) wordt deze woonfunctie versterkt. In een dergelijk woongebi ed is, zeker met meer dan voldoende horeca op loopafstand, uitbreiding van	Zie hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			horeca ongewenst. Zeker nu één van de doelstellingen van het nieuwe ontwikkelingskader horeca is om de toenemende druk op de binnenstad te verminderen.	
073	05	Binnenstad Oost	Naar ons oordeel dient het hele genoemde gebied te worden aangemerkt als een gebied met dominante woonfunctie. Ons comité heeft van alle postadressen in het aangegeven gebied (kenbaar uit een bijlage bij het bestemmingsplan) vastgesteld hoeveel daarvan een woning betroffen. Ruim 80% van de postadressen zijn bewoond.	Zie 026.12, 036.03 en 090.03.
073	06	Binnenstad Oost	Het is onze stellige overtuiging dat de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Utrecht mede bepaald wordt door het monumentale karakter van Nieuwegracht en Kromme Nieuwegracht en het middeleeuwse en beeldbepalende karakter van die grachten evenals hun omliggende straten en het Pieterskerkhof. Het Woonkwartier Binnenstad Oost is één van de parels in de (toeristische) kroon van Utrecht, juist ook omdat het de bezoeker een oase van rust biedt naast de hectiek van het uitgaanshart van de gemeente.	Nieuwegracht en omgeving is inderdaad een van de parels in de binnenstad van Utrecht gezien haar monumentale karakter en kapitale historische panden. Maar ook door de aanwezigheid van bijzondere voorzieningen zoals de musea, kerken, Universiteitsgebouwen, Paushuize e.d. oefent de Nieuwegracht grote aantrekkingskracht uit.
073	07	Binnenstad Oost	Het kan niet genoeg benadrukt worden dat juist het feit dat het niet overal “kermis” is juist aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers. Bewaak en bewaar dat! Eenmaal aangetast zal het niet makkelijk zijn deze aangegeven waarden te herstellen. De les van Amsterdam dient Utrecht hier ter harte te nemen.	Een belangrijk uitgangspunt van het concept OHU 2017 is om ruimte te bieden waar dat kan en meer sturend te zijn waar dat wenselijk is. Daar waar noodzakelijk hanteren we regels om een prettige leefbaarheid voor bewoners te kunnen blijven waarborgen. We sluiten aan bij behoeften van bewoners, bezoekers en ondernemers, wat ook betekent dat we horeca inperken of maximeren waar dit noodzakelijk is. Het is onjuist om horeca en horeca uitbreidingen gelijk te trekken met ‘kermis’. De meeste ondernemers / werknemers in de horeca zijn trots op hun professie en zijn bewuste ondernemers / werknemers die geenszins tot doel hebben overlast en ‘kermis‘

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				te organiseren voor hun omgeving.
073	08	Binnenstad Oost	Gegeven het vorengaande zou uitbreiding van Horecagelegenheden op de Pausdam en de noordzijde-oost van de Nieuwegracht (in het Domkwartier), aan de zuidzijde-west van de Nieuwegracht, de Leeuwenberg aan het Servaasbolwerk en ten aanzien van Sonnenborg niet moeten plaats vinden.	Zie 073.01 en hoofdstuk 2.5.
073	09	Binnenstad Oost	Samenvattend is er naar het oordeel van de bewoners van het Woonkwartier Binnenstad Oost een dwingende aanleiding het OHU te herzien en te herschrijven en heroverwegen met inachtneming van bovengenoemde gezichtspunten. Het is te betreuren dat de participatie bij de totstandkoming van deze nota zich heeft beperkt tot een tweetal stadsgesprekken en dat de direct belanghebbenden geen gelegenheid hebben gehad de nota te beïnvloeden. Deze overwegingen zijn ook geldig voor andere delen van de binnenstad, die een aaneengesloten woongebied vormen. Het zou de gemeente sieren als zij zich daar alsnog over zou buigen in samenspraak met belanghebbenden en voor die delen eveneens het OHU zou aanpassen.	Zie hoofdstuk 2.2.
073	10	Binnenstad Oost	Tot slot willen wij gaarne tot uitdrukking brengen dat ook wij, in navolging van anderen, allerminst overtuigd zijn van de onderbouwing, steekhoudendheid en juistheid van de uitgangspunten en conclusies van het OHU. Het is maar zeer de vraag of de economie van Utrecht gebaat is bij meer horeca. Het aandeel van de horeca in de economie van Utrecht is relatief klein vergeleken met bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening. Uit nader onderzoek zou heel wel kunnen blijken dat de ontwikkeling van de economie van de stad veeleer gebaat zou zijn bij een vergroting van de aantrekkelijkheid van de stad als vestigingsplaats voor de kenniseconomie. Zoals bekend is een	De economische vitaliteit van Utrecht wordt juist gekenmerkt door een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod van voorzieningen en activiteiten. Ook als onderdeel van een duurzaam vestigingsklimaat, bezoekersmotieven en bewonersbehoefen. Horeca en aanverwante voedsel gerelateerde concepten en services vormen in toenemende mate een belangrijke rol in dit aanbod. Het zijn ook deze voorzieningen die van belang zijn als vestigingsvoorwaarde van creatieve en innovatieve bedrijven. Vaak ook bedrijven die zich in het centrum willen vestigen. Daarbij staat de balans tussen levendigheid en leefbaarheid centraal.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			aantrekkelijke woonomgeving een doorslaggevende allocatiefactor voor creatieve en innovatieve bedrijven. Leefbaarheid speelt derhalve ook in het kader van de economische ontwikkeling van de stad een potentieel belangrijke rol. Het voorgestelde horecabeleid wordt niet gebaseerd op serieus onderzoek naar de verschillende economische mogelijkheden van de stad. Als gevolg daarvan zijn de economische uitgangspunten van het OHU onvoldoende gefundeerd en zijn de conclusies gevaarlijk eenzijdig. Te makkelijk wordt zodoende voorbij gegaan aan de mogelijk (en waarschijnlijk) sterk nadelige economische effecten van het voorgestelde beleid.	
074	01	Wijkraad Binnenstad	Het nieuwe horecakader schept mogelijkheden voor de uitbreiding van de horeca in de binnenstad, in bestaande en in nieuwe ontwikkelgebieden en biedt daarnaast mogelijkheden voor verzwaring van bestaande horeca. De Wijkraad Binnenstad is tegenstander van uitbreiding van de horeca en verzwaring van bestaande horeca in het gebied binnen de singels, tenzij overleg met de betrokken buurt duidelijk maakt dat er geen bezwaar is bij de omwonenden. De redenen hiervoor zijn: 1. er is al voldoende horeca in de binnenstad en deze zorgt voor aanzienlijke overlast; 2. de uitgangspunten voor het beleid zijn onvoldoende helder of onvoldoende onderbouwd. 3. de bewoners zijn onvoldoende betrokken geweest bij de totstandkoming van de plannen.	Belangrijk uitgangspunt is om de druk van horeca in de binnenstad te verminderen. Op meerdere concrete manieren is hier uitwerking aan gegeven in dit concept OHU 2017. Zoals het verwijderen van een aantal mogelijke uitbreidingslocaties in de binnenstad waar de woonfunctie (in grote mate) dominant is. Maar ook door concrete maximering van horecavergunningen in een aantal winkelstraten. En de ruimte die er wél is voor uitbreiding van vergunningen, is bestemd voor voornamelijk lichte horeca. Feitelijk is er in het nieuwe kader minder ruimte voor horeca uitbreidingen dan in het oude kader, zeker daar waar de woon- of winkelfunctie dominant is. Zie hoofdstuk 2.5.
074	02	Wijkraad Binnenstad	Iedereen onderschrijft het belang van een woonfunctie in de binnenstad. Maar dan moet er ook rekening worden gehouden met de bewoners en hun wensen. Belangrijk daarbij is dat niet alle buurten over een kam moeten worden geschoren en dat er	De binnenstad kent meerdere belangrijke functies die in de juiste verhouding tot elkaar rekening houden met ieders belang in dit deel van de stad. De balans tussen levendigheid en leefbaarheid staat daarbij centraal. Wat de woonfunctie betreft,

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			ook mogelijkheden moeten zijn en blijven voor uiteenlopende categorieën bewoners. Bewoners ervaren op dit moment al aanzienlijke overlast van de horeca in de binnenstad: denk daarbij aan geluidsoverlast, stankoverlast, vervuiling, transport in verband met bevoorrading. Wij wijzen hier op een steeds sterkere verdichting door omzettingen/splitsingen, evenementen, een groeiend aantal bezoekers en toeristen, weinig groenvoorzieningen, uitbreiding hotels e.d.	is dit in het concept OHU 2017 als een van de uitgangspunten aangehouden en concreet uitgewerkt. Op een groot aantal onderwerpen die in de zienswijzen wordt aangehaald, werkt de gemeente samen met partners aan verbetering. Bijvoorbeeld voor een schone en doelmatige bevoorrading van de binnenstad, locatieprofielen voor evenementen, optimale spreiding van bezoekers aan de stad, versterken van de markten Vredenburg en aanscherping van het hotelbeleid. Zie hoofdstuk 2.6.
074	03	Wijkraad Binnenstad	Ook de ruimte die in toenemende mate wordt ingenomen door terrassen wordt als hinderlijk ervaren. Dat geldt niet alleen voor bewoners: er is in toenemende mate sprake van verdringing van winkels en dat maakt de binnenstad voor zowel bewoners als bezoekers minder aantrekkelijk. De overlast van de horeca is overigens niet de enige overlast die de binnenstadbewoners ondervinden. Wij wijzen hier op een steeds sterkere verdichting door omzettingen/splitsingen, evenementen, een groeiend aantal bezoekers en toeristen, weinig groenvoorzieningen, uitbreiding hotels e.d.	De winkelfunctie staat in geheel Nederland onder druk. In het concept OHU 2017 zijn manieren uitgewerkt om verdringing waar wenselijk tegen te gaan, of om juist de winkelfunctie te versterken om daarmee het algehele voorzieningenaanbod van het centrum aan te laten sluiten bij de veranderende behoeften van bewoners en bezoekers. Door het aantrekken van de economie gaat het weer beter met veel winkels. Ook de bezoekersaantallen nemen weer toe en zitten nu op het niveau van 2008/2009. Utrecht is in 2017 uitgeroepen tot binnenstad met het beste voorzieningen niveau van Nederland. Zie hoofdstuk 2.6.
074	04.a	Wijkraad Binnenstad	De nota is grotendeels gebaseerd op economische motieven en de belangen van de bewoners worden hieraan in toenemende mate ondergeschikt. De uitbreiding van de horeca wordt verdedigd vanuit de groei die de stad doormaakt. Er is echter geen noodzaak de uitbreiding van de horeca voornamelijk in de binnenstad te laten plaatsvinden: dat kan en moet ook in andere wijken, zeker als daar, zoals in Leidsche Rijn, de grootste groei plaatsvindt.	Zie hoofdstuk 2.5.
074	04.b	Wijkraad Binnenstad	De binnenstad is ingedeeld in zogenaamde kwartieren. Dit kan inderdaad nuttig zijn ter oriëntatie van bezoekers. Onduidelijk is	Kenmerkend voor het concept OHU 2017 is de consequente afweging of en op welke plekken of locaties welke vorm van

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			hoe besluitvorming heeft plaats gevonden over deze indeling, maar in deze nota wordt hij gehanteerd als uitgangspunt voor het horecabeleid. Dat leidt tot ongewenste consequenties. Wanneer bijvoorbeeld een buurt in het Universiteitskwartier valt wordt geconcludeerd dat daar dus reuring voor studenten moet kunnen plaatsvinden. Deze mogelijke consequentie speelde echter geen enkele rol bij de totstandkoming van de indeling!	horeca mogelijk is. Het universiteitskwartier is daar een goed voorbeeld van. Het ligt niet in de bedoeling om in het hele universiteitskwartier studentachtige activiteiten mogelijk te maken. Er is hier een zorgvuldige afweging gemaakt (mede n.a.v. gesprekken met de wijkraad en ondernemers Nobelstraat alsook gesprekken in het kader van de herinrichting van Voorstraat) over wat wel en niet wenselijk is. Reuring blijft op plekken waar het van oudsher mogelijk was en nu nog steeds aanwezig is. De Voorstraat heeft een belangrijke verblijfsfunctie voor bezoekers ter plaatste. Horeca willen we hier gedoceerd toestaan door het aantal uitbreidingslocaties te maximeren, waardoor we voorkomen dat de winkelfunctie te veel dreigt onder te sneeuwen. Verder vindt er ten noorden van de Voorstraat geen verdere uitbreiding plaats, gezien de belangrijke woonfunctie ter plaatse. Een uitzondering daargelaten, te weten mogelijke ruimte voor reeds D vergunde horeca bij de toekomstige ontwikkeling van dit complex. Kortom de ruimte voor reuring voor studenten is beperkt en alleen op plekken waar dit mogelijk is.
074	05	Wijkraad Binnenstad	De nota vermeldt weliswaar herhaalde malen een toets op leefbaarheid, maar het begrip ‘leefbaarheid’ wordt echter nergens voldoende concreet gemaakt en wordt onvoldoende eenduidig toegepast. In verband met adequate toetsing is een dergelijke verduidelijking broodnodig.	Het begrip ‘leefbaarheid’ is net als het begrip levendigheid’ een niet eenduidig en objectief te omschrijven begrip. In de Leef barometer van het ministerie van BZK wordt dit gedefinieerd als: “de mate waarin de leefomgeving past bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld (Leidelmeijer en van Kamp, 2003). Die eisen en wensen van mensen omvatten in potentie een zeer groot aantal kenmerken van de leefomgeving. Ze kunnen variëren van de luchtkwaliteit tot externe veiligheid, van het winkelaanbod tot de medebewoners, van de inrichting van de openbare ruimte tot de aanwezigheid van een treinstation en van criminaliteit tot de nabijheid van een park. Niet alles is

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
				even belangrijk, maar veel kenmerken tellen op de een of andere manier toch mee in hoe prettig mensen het vinden om ergens te wonen." Bij de komst van een nieuwe horecagelegenheid wordt daarom voornamelijk gekeken naar de impact van de komst van eventuele nieuwe horeca: welke hinder kunnen bepaalde horeca-activiteiten veroorzaken. Hier is in het concept OHU 2017 de horecacategorisering en het ruimtelijk toetsingskader op ingericht.
074	06	Wijkraad Binnenstad	De plannen van B&W hebben tot grote onrust geleid onder de bewoners van de binnenstad. Dat is begrijpelijk omdat de bewoners onvoldoende betrokken zijn geweest bij de voorbereiding van de nota. Het stadgesprek in november 2015 werd door de daar aanwezige bewoners als onbevredigend ervaren. Tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst werden bewoners die bezwaren maakten, expliciet als klagers weggezet. Van betrokkenheid op buurtniveau is in het geheel geen sprake.	Zie hoofdstuk 2.5.
074	07	Wijkraad Binnenstad	Bij het bewaken van de leefbaarheid spelen klachten van bewoners hoe dan ook een rol. Dat betekent dat een klagende bewoner bij de handhaving serieus moet worden genomen. Op dit moment laat de handhaving echter duidelijk te wensen over.	Zie hoofdstuk 2.6.
074	08	Wijkraad Binnenstad	Concreet vragen wij van de gemeente het volgende: a. geen uitbreiding van het aantal horecavoorzieningen tenzij overleg met buurtbewoners aantoont dat dit niet bezwaarlijk is; b. een duidelijke afbakening van de horeca-categorieën en geen verzwaring van bestaande horeca; c. geen toepassing van de kwartieren bij het opstellen van horecabeleid;	a. Zie hoofdstuk 2.5 en 2.6. b. Zie hoofdstuk 2.3. c. De indeling naar kwartieren blijven we hanteren en is een ontwikkeling van onderaf, waarbij bewoners en ondernemers actief betrokken zijn. Zie 034.04 en 036.02. d. In het concept OHU 2017 is het percentage van 40% gemaximeerd voor winkels tot 250 m2.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			d. ondersteunende horeca in winkels voor maximaal 30% i.p.v. 40% en geen horeca aan de straatzijde; e. meer ruimte rond terrassen voor voorbijgangers en ook op werven minstens 1,5 meter doorgang; f. een preventieve bewaking van de leefbaarheid voor de bewoners; g. een goede handhaving, ook pro-actief.	e. Het Terrassenreglement biedt voldoende ruimte rondom terrassen voor een vrije doorgang. Is dat niet het geval dat wordt geen exploitatievergunning verleend. Wij vinden een vrije doorgang op de werven van 0,75 meter voldoende om op de werven te kunnen komen. f. Zie hoofdstuk 2.6. g. Zie hoofdstuk 2.6.
074	09	Wijkraad Binnenstad	Zij voelen zich niet of onvoldoende gehoord en vragen aandacht voor de overlast die zij ervaren van de horeca. De wijkraad ziet het niet als haar taak om te reageren op de specifieke ontwikkelingen per buurt. Wel onderstreept de wijkraad het belang van de betrokkenheid van de bewoners in de buurten bij de totstandkoming van het beleid. De wijkraad is van mening dat dit tot nu onvoldoende is gebeurd en benadrukt dan ook het belang van een goed overleg en een goede communicatie over de bezwaren die in deze fase door de bewoners naar voren worden gebracht.	Zie hoofdstuk 2.2. en 2.5.
075	01	Wolvenplein	Indiener meent dat overmaat aan horeca zich tegen Utrecht zal keren en dat de bestaande karakteristieke locaties zoals de grachtenwerven zo dichtbij zijn dat verdunning niet nodig is.	Er zijn geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden langs werven.
075	02	Wolvenplein	Indiener vreest dat de geplande voetgangers-/fietsbrug over de stadsbuitengracht ter hoogte van de Wolvenburg, door ontsluiting van een zeer groot woongebied, een forse verkeersdrukte zal opleveren. Een deel van dit verkeer zal doorstromen richting binnenstad en station, en wel grotendeels via Van Asch van Wijckskade en Wijde Begijnestraat (tegenwoordig toch al een gevaarlijke snelweg) en via Plompetorengracht. Een ander deel van de toestroom zal zich richten op de bestaande en voorziene horeca	Een voetgangers- en fietsbrug over de stadsbuitengracht valt buiten de scope van dit concept OHU 2017.
075	03	Wolvenplein	Indiener vreest dat de voorziene horeca in de Wolvenburg zal leiden tot overlast, niet alleen op het gebied van te parkeren	Bij de uiteindelijke ontwikkeling van het oud-gevangeniscomplex zullen dergelijke onderwerpen behandeld

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			vervoermiddelen. De bewoners van Stadsdorp Wolvenburg ervoeren in de periode toen "The Village" horeca verzorgde onder meer lawaai- en verkeersoverlast. De bewoners rond de Binnentuin Anatole France hebben – zoals bekend – toch al overlast van het onberekenbare rij- en parkeergedrag van de clientèle van de coffee shops in de buurt. Zij hebben eveneens ervaring met de gevolgen van evenementen en verkeersoverlast, zie bijvoorbeeld het parkeergedrag van de lapjesmarktgangers op de zaterdagochtenden. Bewoners van Wijde Begijnestraat en Wijde Begijnehof kunnen zich dan nauwelijks een weg banen door de ravage van "even weggezette" fietsen en parkeren is in de wijde omgeving een toevalstreffer;	worden. Zie 022.01, 034.04, 034.06 en 036.01.
075	04	Wolvenplein	Indiener voorziet opnieuw ernstige tot zeer ernstige bedreiging van de leefbaarheid in termen van onder meer toename van onveiligheid en onrust, niet alleen voor Stadsdorp Wolvenburg maar zeker ook voor de omwonenden van Binnentuin Anatole France wier panden liggen aan de nieuwe verkeersaders	Zie hoofdstuk 2.6.
075	05	Wolvenplein	Indiener is van mening dat Horeca in de categorieën B, D1 en D3 indruist tegen leefbaarheid van een woonomgeving zoals de Wolvenburg en het gebied rond de Anatole-France binnentuin. Borging van de leefbaarheid in het Universiteitskwartier en wel met name in de kwetsbare, oude stukjes Utrecht zoals Stadsdorp Wolvenburg en Anatole-France buitengebieden is een eerste verantwoordelijkheid van Utrechts bestuurders.	De mogelijkheid voor horeca zal een combinatie moeten vormen met andere invullingen van het complex. Uitsluitend D vergunningen, waarvan het hinderprofiel lager is dan van de eerder voorgestelde zware horeca (categorie B). Zie 036.01 en 075.03.
076	01	Wijkraad Noordoost	De Wijkraad Noordoost heeft op meerdere gronden sympathie voor nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca op dergelijke plaatsen. Op de eerste plaats omdat in de tienjarenvisie 2015-2025 van de wijkraad wordt gesignaleerd dat er een tendens bestaat om een 'slaapwijk' te worden, waar in de afgelopen tijd al veel bedrijvigheid is verdwenen. Op de tweede plaats omdat er kan worden bijgedragen aan sociale cohesie in buurten, door middel van horecabedrijven en ten derde omdat de	Dit zijn inderdaad belangrijke overwegingen om horeca onder voorwaarden mogelijk te maken in de wijken.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			wijkeconomie ermee gediend kan zijn.	
076	02	Wijkraad Noordoost	De wijk Noordoost, die met enkele buurten grenst aan het stadscentrum/de binnenstad, heeft met belangstelling kennis genomen van deze ontwikkeling. Er gelden enkele 'ontwikkelingslocaties' in deze wijk, namelijk de Biltstraat en de Adelaarstraat/ Willem van Noortplein. De wijkraad Noordoost zouden het echter een gemiste kans vinden als bij de 'nieuwe trends' die worden gesignaleerd geen nieuwe trend door wordt gezet wat betreft de mogelijke versterking van burgerparticipatie hierbij door een groter gewicht toe te kennen aan het door de aanvragende ondernemer(s) laten leggen van (formele) contacten met buurtbewoners, waar (harde) afspraken worden gemaakt over de wijze van bedrijfsvoering betreffende openingstijden, voorkomen van (licht- en/of geluids-)overlast, praktische bijdragen aan een positief buurtklimaat, gezamenlijke evaluatiemomenten en dergelijke. Dit zou volgens de wijkraad Noordoost een nieuwe stap kunnen zijn in de procedure van vergunningverlening.	Dit is inderdaad een gewenste ontwikkeling van Utrecht maken we samen. Ondernemers en bewoners ervaren meerwaarde van de aanwezigheid van voorzieningen en bespreken in gezamenlijkheid oplossingen voor ervaren knelpunten. Dit geldt niet alleen voor horeca en horeca uitbreidingen, maar voor een groot scala aan onderwerpen. Zeker ook gezien de mogelijkheden die social media hiertoe biedt voor (burger) participatie. Evaluaties kunnen het proces van participatie wellicht ondersteunen. We gaan onderzoeken op welke wijze we dit in de praktijk vorm kunnen geven.
077	01	Gasthuis	Indiener laat weten verheugd te zijn over de visie die uit het nieuwe Ontwikkelingskader Horeca 2017 spreekt; de verschillende vormen van horeca die u onderscheidt en de mogelijkheid tot maatwerk die u voorstaat. Een aanpak waarin bijzondere concepten of specifieke situaties niet bij voorkeur kansloos zijn vanwege de regels die u als gemeente uiteraard ook moet stellen, wil de stad leefbaar blijven.	Dat is inderdaad een belangrijk uitgangspunt van het concept OHU 2017. Het concept OHU geeft meer ruimte voor vernieuwende horecaconcepten en horeca in de wijken en zorgt voor een balans tussen leefbaarheid en levendigheid.
077	02	Gasthuis	Specifiek spreken de uitgangspunt m.b.t. de sociale functie van horeca de indiener aan: de mogelijkheid anderen te ontmoeten, in gesprek te raken, contacten op te doen. Horeca als tegengif tegen eenzaamheid en sociaal isolement en als cement in de wijk; ter versterking van de sociale cohesie en de buurtfunctie; een belangrijke voorwaarde voor een gezonde stad.	Dit is inderdaad een belangrijk uitgangspunt bij het aanpassen van het OHU.
077	03	Gasthuis	De indiener wil graag weten of de in onze Zienswijze kort toegelichte horeca-uitbreidingswensen in het kader van "Het Nieuwe Gasthuis" passen binnen het Ontwikkelingskader Horeca zoals dat nu geformuleerd is. Of dat anders het	Toetsing van plannen op basis van het ter inzage gelegde OHU 2017 kunnen we pas uitvoeren zodra het concept OHU 2018 is vastgesteld. Toetsing en vergunningverlening vindt plaats op

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Ontwikkelingskader op dit punt zodanig wordt aangepast, dat de gewenste horeca uitbreiding voor het Bartholomeus Gasthuis mogelijk wordt.	basis van volledig aangereikte plannen en tekeningen. Het is daardoor niet mogelijk om nu al een toetsing uit te voeren. Zodra het kader is vastgesteld, kunt u een (indicatie)aanvraag doen bij de gemeente Utrecht.
078	01	Ondersteunende Horeca	Het winkelconcept van indiener is continue aan ontwikkeling onderhevig om de wensen van de consumenten en ANWB leden in het bijzonder, te volgen. Deze conceptaanpassingen zijn noodzakelijk om de fysieke retail attractief te houden en een rendabel “mulitchannel” retailkanaal in stand te houden. Dat geldt volgens indiener voor een groot deel van de retail ondernemers in Nederland. In het ontwerp ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017, past deze mengvorm prima. Dit is voor de indiener een belangrijke reden om zich te vestigen op het Neude. Indiener is ook erg enthousiast over het gevelbankje, wat het ontmoeten van stadsbewoners bevorderd. Indiener hoopt op een snelle invoering van het voorgestelde beleid.	Uw zienswijze komt overeen met voorstellen in het concept OHU 2017. Toetsing van plannen kunnen we echter pas uitvoeren , zodra het nieuwe kader is vastgesteld. Bovendien hangt toetsing en vergunningverlening af van volledige plannen en tekeningen. Het is niet mogelijk om dit nu al te toetsen. Als het kader is vastgesteld kunt u een (indicatie)aanvraag doen bij de gemeente Utrecht.
079	01	Lange Nieuwstraat	Tot schrik van de indiener zijn in het OHU 2017 op meerdere plekken in de Lange Nieuwstraat nieuwe ontwikkellocaties horeca gemarkeerd. Bewoners genieten dagelijks van deze heerlijke authentieke woonomgeving. Ook toeristen laten zich volgens indiener graag verrassen door de rust van dit deel van de Binnenstad. Meer horeca in de Lange Nieuwstraat zal volgens indiener een directe verstoring aan dit woon en leefklimaat geven. Dit vanwege geluids- en geuroverlast (indien er sprake is van restaurant of snackbar), hinder van verkeer aantrekkende werking. Daarnaast maakt indiener zicht zorgen over de luchtkwaliteit door rokers en de negatieve effecten op de mooie hofjes langs de Lange Nieuwstraat.	Deze zienswijze is door ons in het aangepaste concept OHU 2018 overgenomen. Dit betekent dat de groene lijnen in de Lange Nieuwstraat worden verwijderd. Zie hoofdstuk 2.5.
079	02	Lange Nieuwstraat	Indiener wijst op de plannen voor de herinrichting van de Lange Nieuwstraat met als doel de Lange Nieuwstraat weer de straat te maken met een imago die het verdient. Nog meer horeca zou volgens indiener afbreuk doen aan deze ontwikkeling.	Zie 079.01.
080	01	Wolvenplein	In het ontwerp OHU wordt, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horecavestiging in	Zie 022.01, 034.04, en 034.06.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			de zware categorie B voorgesteld. Dit is tegenover de woning van indiener aan de Wittevrouwensingel. De woning is ook direct gelegen bij het bedrijvencentrum Hooghiemstraplein, de voetgangersingang van parkeergarage Grifthoek, Lister Wittevrouwensingel met patiënten met ernstige verslavingsproblemen veelal in combinatie met psychische aandoeningen en de bootverhuur van onder andere sloepdelen.nl, waar wij al veel last van ondervinden (geluidsoverlast, wildplassen, vervuiling, verkeerd geparkeerde fietsen en auto's). Indiener dringt er met klem bij u op aan, om reeds in dit vroege stadium van de planvorming, dit horecavoorstel voor zware categorie B in het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein resoluut af te keuren.	
080	02	Wolvenplein	Indiener hoopt dat dit ontwikkelingskader zal worden afgestemd met o.a. de herinrichting van de Wittevrouwensingel. Indiener noemt hierbij o.a. parkeerdruk, geluidsoverlast, wildplassen en fietsoverlast.	Binnen de gemeente vindt regelmatig overleg plaats tussen de relevante vakdisciplines over ruimtelijke projecten en beleidsonderdelen, die hier direct een relatie mee hebben. In de gemeentelijke gebiedsteams worden lokale projecten integraal besproken.
081	01	Oudegracht	Het verwijderen van ontwikkellocaties en het aanwijzen van nieuwe ontwikkellocaties geschiedt volgens indiener op onduidelijke gronden. Het concept ontwikkelingskader bevat geen enkele evaluatie van het OHU 2012	Zie hoofdstuk 2.2.
081	02	Oudegracht	Indiener geeft aan dat een groot deel van de Oudegracht-Oostzijde wordt aangewezen als nieuwe ontwikkellocatie voor o.a. middelzware horeca. Dit is (nog) een gebied met veel woningen, ook in de achterhuizen. Voor indiener is het onduidelijk waarom hier nieuwe horeca gevestigd zou kunnen worden, temeer daar er geen horeca wordt toegestaan op verdiepingen waar naast wordt gewoond. Indiener is van mening dat hhet deel van de Oudegracht tussen Twijnstraat en Vrouwjuttenstraat daarom niet als ontwikkellocatie moet worden aangewezen.	Zie 024.01, 024.03 en hoofdstuk 2.5.
081	03	Oudegracht	Wildplassen en toezicht ontbreekt volgens indiener volledig op de Eligenhof. De extra agenten van pagina 9 zijn op	Hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			uitgaansavonden, uiteraard, actief op plaatsen met veel horeca. Het actief bestrijden van wildplassen ontbreekt in het concept ontwikkelingskader, het wordt slechts genoemd als overlast. Indiener is van mening dat een actievere aanpak van dit soort overlast in het ontwikkelingskader moet worden opgenomen.	
082	01	Wolvenplein	Woon(appartementen) aan de Wittevrouwensingel waar indiener woont is ook direct gelegen naast het druk gebruikte evenemententerrein in het Griftpark, een Lister-hostel voor zwervers met een psychiatrische achtergrond en de Culture Boat, coffeeshop & Seedshop. Indiener geeft aan dat als het voorstel werkelijkheid wordt, dat zij worden gedwongen "mee te genieten" van alles rond die non-stop horeca-activiteiten.We hebben als bewoners gekozen om dicht bij het centrum van de stad te wonen. Het was echter ook bewuste keuze van indiener om dat niet direct in het Centrum te doen, maar op enige veilige afstand van mogelijk rumoerige en sterk overlast-gevende "kots-routes" en horeca.	Zie: 022.01, 034.04, 034.06.
083	01	Binnenstad	Op een enkele uitzondering na (bijv. Voorstraat), is voor de nieuwe ontwikkellocaties niet vermeld hoeveel nieuwe horecabedrijven de gemeente verwacht (ongeveer of maximaal) toe te staan op die locaties. Kan de gemeente voor iedere nieuwe ontwikkelingslocatie een indicatie geven van het aantal of het percentage horecabedrijven dat zij verwacht daar toe te zullen staan? Zijn horecabedrijven waar voor geen exploitatievergunning wordt afgegeven wel opgenomen in de prognose van 140 tot 180 in de komende drie jaar, of ligt het aantal nieuwe horecabedrijven vanwege deze vrijstelling naar verwachting nog (vele malen) hoger?	Daar waar in het kader maximeringen staan opgenomen, zal het soort en het aantal vergunningen genoemd worden. De lichte horeca gelegenheden waarvoor geen exploitatievergunning nodig is, zijn niet meegeteld in onze prognose. Deze zorgen in het algemeen voor weinig overlast, mogen geen terras hebben en geen alcohol schenken. Daarnaast zijn er bedrijven die geen horeca zijn, maar wel een exploitatievergunning nodig hebben, zoals bijvoorbeeld afhaalzaken.
083	02	Binnenstad	Het is voor de indiener onduidelijk op basis van welke criteria de gemeente heeft vastgesteld of een straat al dan niet een dominant woonkarakter heeft. Alleen in Wijk C (Vredenburgkwartier) is het dominante woonkarakter expliciet	Zie 026.12, 036.03, 090.03 en hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			aangevoerd als argument om ontwikkellocaties uit het ontwikkelingskader te verwijderen (p.23). Als echter de verwijderde ontwikkellocaties in Wijk C worden vergeleken met het Bestemmingsplan Binnenstad van 18 februari 2010 (op de website van de gemeente Utrecht de laatst beschikbare versie), dan betreft het hier niet straten met uitsluitend de bestemming 'wonen', maar in belangrijke mate ook straten met de bestemming 'gemengd-1' of 'gemengd-2'. Dergelijke bestemmingen komen elders in binnenstadstraten ook veelvuldig voor, waarbij het ontwikkelingskader desondanks wel de bestaande ontwikkellocatie in stand houdt of zelfs een nieuwe ontwikkellocatie aanwijst. Indiener vindt dan ook het uitgangspunt 'geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum' niet consistent toegepast in het nieuwe ontwikkelingskader.	
083	03	Binnenstad	Volgens het kader zorgt Station Vaartsche Rijn voor nieuwe bezoekersstromen richting de binnenstad. De vraag rijst bij indiener of dat daadwerkelijk zo is aangezien elke trein die dit station aandoet ook stopt bij Utrecht Centraal Station, waarvandaan men nog steeds minder hoeft te lopen om het centrum te bereiken.	Het aantal reizigers dat het station aandoet groeit en zal bij ingebruikname van de tramverbinding verder groeien. Ook reizen meer mensen door naar station Vaartsche Rijn als een bezoek aan het centrum of Rotsoord het motief is. Maar ook de nieuwe fietsvoorzieningen en parkeergarage zorgen voor een groeiend aantal gebruikers in dit deel van het centrum.
083	04	Binnenstad	De gebieden tussen Twijnstraat en Het Wed krijgen toevoeging van horeca aan de Oostzijde van de Oudegracht en gedeeltelijk in de Lange Nieuwstraat. Dit houdt in dat deze gebieden geen doorvoerroutes meer zijn voor deze nieuwe bezoekers aan de binnenstad, maar worden toegevoegd aan het huidige bestand aan horecalocaties. Dit met gevolg dat een stil gebied verandert in een levendig/lawaaiig gebied	Zie 023.05, 023.07, 024.01, 024.03, 079.01, 090.09. en hoofdstuk 2.5.
083	05	Binnenstad	Het ontwikkelingskader geeft in het geheel geen nadere duiding aan deze hinderprofielen. In de eerste plaats beschrijft het	Het is inderdaad de bedoeling dat de categorisering met hinderprofielen, de afgegeven exploitatievergunningen, de

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			ontwikkelingskader in het geheel niet welke consequenties worden verbonden aan deze hinderprofielen. Aangezien de Handhavingsstrategie Horeca (augustus 2011, gewijzigd februari 2017) uitgaat van risicoanalyse en prioritering, rijst het vermoeden dat de formulering van de hinderprofielen in het ontwikkelingskader van invloed is op de handhavingsstrategie Indiener is van mening dat de formulering van de hinderprofielen beter in lijn moet worden gebracht met de daadwerkelijk door direct betrokkenen (m.n. omwonenden) te verwachten ervaren hinder en dat de consequenties van de hinderprofielen, bijvoorbeeld voor de handhavingsstrategie, expliciet inzichtelijk gemaakt moeten worden.	handhavingsstrategie én het jaarlijks op te stellen handhavingsprogramma beter op elkaar aansluiten. Nadat het OHU 2018, de Horecaverordening en het Terrassenreglement zijn vastgesteld, zal hierop volgend ook de Handhavingsstrategie Horeca worden aangepast.
083	06	Binnenstad	Volgens indiener geeft het ontwikkelingskader geen aanknopingspunten om de hinderprofiel te objectiveren. Objectieve maatstaven zijn nodig om te kunnen toetsen of sprake is van overschrijding van een hinderprofiel. In relatie tot het algemene uitgangspunt dat het ontwikkelingskader mede hanteert, “beperken van de regelgeving” (p.5), baart het de indiener zorgen dat er bijvoorbeeld in het geheel nog geen regelgeving bestaat met betrekking tot het maximaal aantal decibel dat (door horecabedrijven) in de buitenruimte mag worden geproduceerd of veroorzaakt (door geluid in binnenruimte). Dergelijke objectieve randvoorwaarden vereenvoudigen de eventuele discussie over in welk hinderprofiel een horecabedrijf zich feitelijk bevindt.	Het Activiteitenbesluit milieubeheer geeft de geluidsnormen waaraan getoetst kan worden of er sprake is van geluidsoverlast en of er sprake is van geobjectiveerde hinder. In dit besluit zijn de normen concreet gemaakt. M.b.t. het algemene uitgangspunt dat het ontwikkelingskader mede hanteert, “beperken van de regelgeving” (p.5): zie 055.03.
083	07	Binnenstad	Op p. 8 is vermeld dat terrassen bij horecabedrijven “soms ook voor enige hinder” zorgen. Volgens indiener wordt niet verder ingegaan op de hinder die (nieuwe) terrassen zullen opleveren voor de omliggende woningen in de vorm van geluidsoverlast.	Nieuwe terrassen moeten aan dezelfde normen voldoen als bestaande terrassen. Gelet op hinder gaat het dan vooral om geluidsnormen. Als aan de normen wordt voldaan, is er geen sprake van hinder. Zie ook 083.06.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Hoeveel hinder denkt de gemeente dat dit zal opleveren en hoe zal op deze hinder worden gehandhaafd?	
083	08	Binnenstad	Indien vraag of er voldoende rekening wordt gehouden met de bouwkundige staat van de monumentale panden in de binnenstad. Het is onduidelijk op welke wijze zal worden beoordeeld of kan worden voldaan aan bijvoorbeeld de geluidsnormering. Het is zelfs de vraag of in geval van (bepaalde) monumentale panden verwacht kan worden dat hier ooit aan kan worden voldaan.	Voor het verbouwen in of van een monumentaal pand dient een aparte omgevingsvergunning aangevraagd te worden. De regelgeving hieromtrent staat los van het concept OHU 2017. Zie ook 2.3.
083	09	Binnenstad	Op p.15 is in punt 5 vermeld: “Indien een bij dat horecabedrijf behorend terras niet past in het bestemmingsplan zal op basis van een geluidsonderzoek (stemgeluid) moeten worden vastgesteld hoeveel overschrijding van de geluidsnorm in dat gebiedsdeel acceptabel is. Op het Neude is bijvoorbeeld een hogere overschrijding acceptabel dan in een typische woonomgeving.” Voor indiener is de logica in deze redenering volkomen onduidelijk. In de eerste plaats rijst de vraag bij indiener waarom een geluidsonderzoek zou moeten worden uitgevoerd, als het terras niet past in het bestemmingsplan. Iets dat niet past in het bestemmingsplan, zou er toch niet moeten komen? Vervolgens zou het geluidsonderzoek moeten uitwijzen hoeveel overschrijding van de geluidsnorm acceptabel is. Een geluidsnorm geeft volgens ons juist de grens aan van wat wel en niet acceptabel is.	Om een exploitatievergunning voor een terras te kunnen verlenen, moet het terras passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Is dat niet het geval dan kan een aanvraag worden ingediend om van het gebruik dat is toegestaan op grond van het bestemmingsplan af te wijken. Bij die aanvraag moet een akoestisch onderzoek worden toegevoegd om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek geeft dus uitsluitsel of en onder welke voorwaarden een terras mogelijk is. Op de Neude is veel horeca gevestigd. Ook is daar het omgevingsgeluid hoger. Om die reden kan het acceptabel zijn dat een nieuw terras kan afwijken van de geluidnormen, omdat die afwijking wegvalt bij het omgevingsgeluid. Of dat zo is, is sterk locatie gebonden.
083	10	Binnenstad	Indiener vindt het ontwikkelingskader blijft tamelijk onduidelijk over de mate waarin en het moment waarop direct betrokkenen (m.n. omwonenden) gehoord worden bij de daadwerkelijke verlening van dergelijke vergunningen. Worden alle vergunningaanvragen voor een zienswijze ter inzage gelegd? En hoe en wanneer kan eventueel bezwaar worden gemaakt tegen	Zie 026.22.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			vergunningverlening? Het verduidelijken van deze mogelijkheden versterkt volgens indiener het vertrouwen van omwonenden in de juiste toepassing van het beleid in de praktijk.	
084	01	Wolvenplein	Indiener geeft aan het eens te zijn met het ontwerp OHU met de ambitie op pag. 8, om geen uitbreiding van horeca aan te brengen in de binnenstadstraten waarin het woonkarakter dominant is.	Fijn dat u ons beeld hierop deelt.
084	02	Wolvenplein	Indiener is het niet eens met de mogelijkheid, aangegeven op pagina 29, om in de voormalige gevangenis Wolvenplein horeca B mogelijk te maken. Horeca kan wat indiener betreft wel deel uitmaken van de toekomstige multifunctionele invulling van het gevangeniscomplex. De zware variant (B) zou wonen in dat complex onmogelijk maken. Wij vragen dan ook dringend om t.b.v. de horeca op het Wolvenplein alleen vergunning af te geven voor een lichtere variant, die past bij de visie op blz. 8 van de visie over het dominante woonkarakter van de binnenstadstraten van Utrecht.	Zie 022.01, 034.04, 034.06 en hoofdstuk 2.5.
085	01	Oudegracht	De woonkamer van de indiener kijkt ook uit over de Oudegracht. Dit is als nieuwe ontwikkellocatie aangewezen. Dit deel van de Oudegracht kenmerkt zich juist door overwegend woonkarakter. In de plint zijn her en der winkels verspreid, maar daartussen en daarboven wordt in vrijwel alle gevallen gewoond. In een zaak bij de Raad van Staten heeft de gemeente Utrecht zelf gemotiveerd dat dit deel van de Oudegracht zich kenmerkt door hoge mate van bewoning. Aan de oostzijde van de Oudegracht is in dit gebied momenteel ook geen horeca gevestigd. Daardoor is dit gedeelte van de Oudegracht erg rustig. Dit gebied aanwijzen als ontwikkellocatie voor horeca past dan ook niet	Zie 024.01 en 024.03.
085	02	Oudegracht	Indiener wijst erop dat in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 (verder OHU 2012) het volgende stond aangegeven: “Aan	Zie 024.03.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			de Oudegracht zijn ten zuiden van de Hamburgerstraat geen terrassen toegestaan.". Deze zinsnede is verdwenen uit het OHU2017. Indiener geeft aan dat recent nog een terrasvergunning is geweigerd. Indiener citeert: een gedeelte van de overweging uit de uitspraak van de Raad van State (ABRvS 201604238/2/A3): "De burgemeester heeft hierbij aangesloten bij het OHU 2012, waarin is neergelegd dat op de desbetreffende locatie geen terrassen zijn toegestaan. Aan dit uitgangspunt ligt ten grondslag dat de gemeente het binnenstedelijke woon- en leefklimaat wil behouden. Indiener geeft aan dat het toestaan van terrassen in dit gedeelte van de Oudegracht was dus uitgesloten omdat de gemeente het binnenstedelijke woon- en leefklimaat wil behouden. Ik verzoek u dan ook de zinsnede zoals benoemd in het OHU 2012 ook weer in het OHU 2017 op te nemen.	
086	01	Stationsgebied / Lombok	Indiener geeft aan dat het de gemeente Utrecht is die er voor kiest om van Utrecht een overvolle drukke stad te maken. Door al die nieuwbouwplannen, de vele evenementen, toeristische trekkers .En nu dus ook om de horeca vergunningen flink uit te breiden. Zo zien we dat in het stationsgebied meer horeca A mag komen. Op de Leidseweg hebben we nu al geluidsoverlast als er bij de jaarbeurs een muziek festival is. Wij zijn tegen grote uitbreiding in dit gebied.	De ontwikkeling van het Stationsgebied op en rond het Jaarbeurs terrein wordt gekenmerkt door ambities op gezond stedelijk wonen, werken en verblijven. Horecatoevoegingen maken deel uit van deze ambities om hier een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken voor bewoners en bezoekers aan de stad. Een gebied waarin leisure een belangrijke functie vervult. We bieden hier ruimte voor vele vormen van horeca, die aansluiten bij de functies. Dit betekent niet dat er ook daadwerkelijk gebruik gemaakt gaat worden van deze mogelijkheden. Daarnaast worden verzoeken voor vergunningen voor horeca getoetst op milieu- en geluidseffecten en de impact op de leefbaarheid. Dergelijke toetsing betekent dat ondernemers niet altijd een vergunning krijgen. Ook kan het zijn dat ondernemers investeringen moeten doen om geluidshinder te voorkomen.
086	02	Stationsgebied / Lombok	Indiener constateer dat ook in Lombok er meer horeca mag komen. Komt hier nog inspraak over? Laat Lombok vooral met	Lombok is inderdaad een kwetsbare plek, die gelukkig weer aan de beterende hand is. De afgelopen jaren is er door de negatieve

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			rust het is een kwetsbare wijk en wij vrezen voor meer overlast. Meer horeca trekt meer mensen aan dat is voor de bewoners in de binnenstad en voor ons in Lombok niet gewenst.	effecten geen horeca uitbreiding meer toegestaan. In Lombok wordt er op dit moment gewerkt aan een visie om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van bijv. Kanaalstraat en Damstraat te vergroten. Aan deze visie werken ondernemers, bewoners en gemeente samen in een projectgroep. Vanuit deze projectgroep is gevraagd om in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 onder een aantal voorwaarden (pilot) ruimte te maken voor een gemaximeerd aantal vergunningen. Zie OHU 2017, profiel Kanaalstraat en Amsterdamsestraatweg.
086	03	Stationsgebied / Lombok	Gemeente Utrecht vindt gezondheid van zijn inwoners heel belangrijk. Waarom komen er dan zoveel drankmogelijkheden bij. Je ziet het nu al in het weekend veel dronken mensen in de stad. Hoe meer horeca erbij komt ,hoe meer mensen ook van buiten de stad komen, hoe drukker en onleefbaar voor de bewoners .	De stad Utrecht groeit qua inwonersaantal. Meer horeca betekent echter niet automatisch meer locaties met alcohol per inwoner. De trend is juist dat het aantal cafés in Nederland niet meer groeit, terwijl het aantal lichte horecabedrijven (zoals koffiebars) toeneemt. Daarnaast is bij ondersteunende horeca bij winkelfuncties geen alcohol toegestaan.
087	01	Wolvenplein	Indiener is van mening dat bezoekers aan een horecavestiging in het gevangeniscomplex gaan, met de kwalificatie die de voorgestelde horecavergunning heeft, in onaanvaardbare mate overlast veroorzaken. Belanghebbenden die direct geconfronteerd worden met die overlast zijn niet uitsluitend bewoners aan de binnenring, c.q. het Wolvenplein, maar in veel groter getale de bewoners van de buitenring, de Wittevrouwensingel.	Zie 022.01, 034.04, 034.06.
087	02	Wolvenplein	Indiener geeft aan dat de afgelopen zomer de bewoners al twee maal geconfronteerd met de geweldige geluidsoverlast die geproduceerd wordt als een activiteit plaats vindt in de klankkast die de oude luchtplaats in feite is. Een luidruchtige horeca zonder noemenswaardige beperkingen-noch in tijd, noch in geluidsvolume, noch in hoedanigheid en bezoekersaantallen-vormt voor ons een ontoelaatbare bedreiging van de	Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			woonomgeving.	
087	03	Wolvenplein	Indiener geeft aan dat er goed contact is met de veroorzakers van die overlast of, direct of indirect, met de Gemeente en dat betekent dat de “overlast” binnen redelijke perken blijft. Maar de overlast is er wel. De Culture Boat (koffieshop, met parkeerproblematiek), het opvanghuis “Lister Utrecht Hostel Wittevrouwen” voor met psychiatrische problemen kampende drugsverslaafden (personen die op straat regelmatig abnormaal gedrag vertonen), een opvang voor zwerfjongeren (Singelzicht), voortgezet onderwijs voor lastige leerplichtige scholieren (De Utrechtse School), drie botenverhuurbedrijven die aan groepen tot 25 mensen boten verhuren (deze mensen stallen vaak hun fiets op plekken waar het hén het beste uitkomt), een evenement als Utrecht City Swim, de Singelloop en, wellicht wat indirecter, het steeds toenemende aantal evenementen in het Griftpark, zorgen er voor dat in meer of mindere mate het woongenot wordt verstoord.	Bij verdere ontwikkeling van het gevangeniscomplex zal participatie volgen. Horeca maakt bij planuitwerking altijd deel uit van het geheel aan voorzieningen, maar niet als hoofdfunctie.
087	04	Wolvenplein	Wij willen evenwel expliciet benadrukken dat wij niet ageren tegen iedere horecabestemming voor de ex-gevangenis. Uitgangspunt blijft wel dat overlast beperkt, controleerbaar en hanteerbaar dient te zijn en dat afspraken en regels gehandhaafd kunnen en gaan worden.	Zie 087.04 en hoofdstuk 2.5.
087	05	Wolvenplein	Indiener doet dan ook, met klem, een beroep op u de onzalige gedachte aan een horecavoorziening met een horecavergunning in de categorie B zo snel mogelijk te laten varen.	Zie hoofdstuk 2.5.
088	01	Wolvenplein	Indien vindt dat op de locatie Wolvenplein, absoluut geen zwaar horecagebruik moeten worden toegestaan. Indiener woont aan de Wittevrouwensingel, nabij het bedrijvencentrum Hooghiemstraplein, de ingang van	Zie hoofdstuk 2.5.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			parkeergarage Grifthoek, de 'wietboot' in de Wittevrouwensingel, evenemententerrein griftpark met bijbehorende activiteiten alsook een Lister hostel voor verslaafde dak- en thuislozen is er vanuit de gemeente meer dan genoeg van de grotestadsproblematiek over dit kleine gedeelte straat neergedaald. Volgens de indiener is de 'balans tussen levendigheid en leefbaarheid' wordt met de mogelijke komst van zware horeca ernstig bedreigd.	
089	01	Algemeen	Indiener ziet voor de suggestie dat door de sluitingstijd van daghoreca niet mogelijk zou zijn om gasten nog een op een rustige manier een normale maaltijd te serveren geen enkele draagkrachtige onderbouwing.	De nieuwe D3 vergunning biedt de ondernemer 1 uur meer tijd (tot 23.00 i.p.v. 22.00 uur) om een maaltijd te serveren. En biedt de zekerheid aan de omgeving, dat de onderneming om 23.00 uur ook daadwerkelijk gesloten is.
090	01	Twijnstraat		Dit deel van de zienswijze is komen te vervallen omdat het een tekstuele inleiding betrof.
090	02	Twijnstraat	Dit hoofdstuk speelt in op economische groei, omzet en werkgelegenheid. Negatieve aspecten van horeca, zoals vervuiling, geluids- en andere overlast, de handhaving of juist het gebrek hiervan, en eventuele kosten worden niet genoemd. Dit sluit aan bij de eerdergenoemde hoera-sfeer, en onderstreept het structureel niet presenteren van de gehele plaat, maar alleen van positieve aspecten.	Dat is niet de bedoeling. In het kadervoorstel wordt wel degelijk rekening gehouden met voorkomen van bezoekershinder in de openbare ruimte. Dit zit voornamelijk in de nachtelijke momenten. We kiezen er daarom voor om op een groot aantal plekken in de binnenstad minder of geen horeca meer toe te staan en bieden we slechts selectieve ruimte voor lichte en middelzware vergunningen. Navraag bij Stadsbedrijven van de gemeente Utrecht leert dat er geen klachten of meldingen over zwerfafval in de binnenstad binnenkomen. Ook de speciale internetsite voor meldingen over overlastgevende cafetaria's wordt zelden tot nooit gebruikt. Deze site is op verzoek van de wijkraad Binnenstad in het leven geroepen. Zie hoofdstuk 2.6.
090	03	Twijnstraat	Het woord balans komt vaak terug in ambtelijke stukken, echter zeer zelden wordt aangegeven waar deze balans dan uit bestaat, en of, en zo ja, waar deze balans dan terug te vinden is. Net als	Er is een geactualiseerde woonvisie 2015 gebaseerd op doelgroepen. In het concept OHU 2017 wordt rekening gehouden met locaties waar de woonfuncties dominant zijn,

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			het gebruik van het woord gezond, is balans blijkbaar meer een fraai tekstueel accent, dan dat er daadwerkelijk en concreet invulling aan wordt gegeven. Als de gemeente balans serieus neemt, dan maakt zij de criteria en afwegingen transparant. Het enige stukje “Wonen” gaat over huurprijzen en legt geen verband met de gevolgen van horeca voor bewoners. Het is ons opgevallen, dat er klaarblijkelijk wel een visie is op toerisme, horeca, enz., maar niet op wonen in de binnenstad? Is dat exemplarisch voor de manier hoe de gemeente met de balans omgaat? Wijkhoreca zorgt voor meer sociale controle en toezicht op straat; waar is dit op gebaseerd? Zijn hier cijfers van, of is hier onderzoek naar gedaan?	waardoor geen of in zeer beperkte mate verruiming van ontwikkellocaties voor (lichte) horeca mogelijk zijn. Dominante woonfuncties zijn woonblokken of grote delen van straten waar uitsluitend gewoond wordt en waar bij wijze van uitzondering een voorziening is gevestigd. Voorbeelden hiervan zijn het huizenblok aan de Nieuwe Kade Noordoost en blok Noordzijde, huizenrij aan de Dirck van Zuylenstraat, Lange Nieuwstraat Noord, Korte Nieuwstraat Westzijde. Uit gesprekken met ondernemers en bewoners maken we als gemeente op dat wijkhoreca zorgt voor meer sociale cohesie en toezicht op straat. Bijv. bij de herinrichting van de Voorstraat merken zowel bewoners als ondernemers op dat een nieuw terras helpt om het hinderlijke gedrag van bezoekers aan de coffeeshop terug te dringen. Dwingende ogen op straat hebben wel degelijk effect op ongewenst gedrag in de openbare ruimte.
090	04	Twijnstraat	Positief zijn de voorwaarden dat er met de buurt is gecommuniceerd en wordt aangegeven bij de aanvraag op welke wijze dit is gebeurd, en de toevoeging dat de buurt op de dag zelf direct contact kan opnemen met de aanvrager en leidinggevende over mogelijke overlast. De vraag is dan of en hoe dit wordt gecontroleerd, en of de gemeente dit ook actief evalueert met aanwonenden, en niet alleen met de aanvrager. In de communicatie naar de buurt zou dan ook moeten worden aangegeven waar de buurt de juiste ingang bij de gemeente heeft bij overlast. Immers, in de avond en in het weekend, is de gemeente niet meer telefonisch bereikbaar	De ondernemer die gebruik wil maken van vrijstelling moet een communicatieplan aanleveren waarin dergelijke gegevens in zijn opgenomen. De eerste actie bij werkelijke overlast is een direct contact tussen bewoner en ondernemer. Naar aanleiding van dit contactmoment moet de ondernemer adequaat reageren. Gebeurt dit niet dan kan een ondernemer na een geconstateerde klacht zijn vergunning verliezen.
090	05	Twijnstraat	Tegen additionele horeca is meestal weinig bezwaar. In de Twijnstraat verbouwde een mini supermarkt haar vuilnishok tot additionele horecahoek. Sinds die tijd staan de vuilnisbakken	Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			vaak op straat, net als bij een afhaalrestaurant in de straat. Zelfs met 1 op 1 aanspreken, kost het veel moeite dat opgelost te krijgen. Er wordt door de gemeente klaarblijkelijk weinig getoetst op de gevolgen en/of uitwerking van de vergunning. Ook proactieve handhaving op deze gevolgen is beperkt. In hoeverre is er voldoende budget voor actieve controle op deze voorwaarden die op papier goed overkomen, maar in de praktijk niet altijd worden uitgevoerd?	
090	06	Twijnstraat	Veel criteria van het ruimtelijk toetsingskader zijn soms vaag en subjectief; “in principe” “indicatief gehanteerd” en “terughoudend”. Een norm als “Indien ook wordt bezorgd, dient er voldoende ruimte op de openbare weg te zijn om de bezorgvoertuigen te stallen.”. Dergelijke criteria zijn dus leuk op papier, maar de vertaling naar concrete handhaving blijft uit.	Zie hoofdstuk 2.3.
090	07	Twijnstraat	Verder valt het op dat er weinig tot niet wordt gehandhaafd op geuroverlast, uitstallingen en zitjes/bankjes, ook als bestaand beleid dat wel vereist.	Zie hoofdstuk 2.6.
090	08	Twijnstraat	Ook hier: in hoeverre is er voldoende budget voor actieve controle op deze voorwaarden die op papier goed overkomen, maar in de praktijk niet altijd worden uitgevoerd? In hoeverre zijn maatregelen realistisch, en is er ook politiek draagvlak, denk aan fiets parkeren en uitstallingen?	Zie hoofdstuk 2.6.
090	09	Twijnstraat	Indiener is het niet eens met de omschrijving van de visie van het Museumkwartier: a. In deze visie staat vermeld dat er een aantal bijzondere ontwikkelingen geweest zijn. Wat maakt deze zo bijzonder?	a. In de visie gaat het niet alleen om station Vaartsche Rijn maar om het geheel aan ontwikkelingen, zoals een verbeterd fietspad en fietsverbinding Kades Rotsoord, de aanstaande tramverbinding Utrecht Science Park, het Nijntje museum, Ledig Erf en dergelijke. Tezamen

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			b. Het treinstation Utrecht Vaartsche Rijn is open sinds 22 augustus 2016. Deze stroom van bezoekers wordt nog niet door alle buurtbewoners waargenomen in de laatste 14 maanden. Het lijkt niet veel drukker te worden in de genoemde straten. c. De Twijnstraat is van oudsher een woon-winkelstraat waar tegenover iedere winkel ongeveer 2-3 bewoners staan. Als er meer bewoners in de Twijnstraat zijn dan ondernemingen, is het wonen dan niet dominant? Is er een definitie van dominant, en zo ja, wat is deze? d. "Jarenlang was geen uitbreiding mogelijk van horecavergunningen in de Twijnstraat.". Dat is juist en dat was om de balans tussen wonen en werken te bewaken. Op grond van wat kan dat veranderen? Op grond van potentieel meer vraag? Maar hoe bewaak je dan de andere kant van de schaal, namelijk het wonen? Of is de balans niet meer relevant? e. Daarnaast willen we niet elke dag containers op straat, omdat bedrijfsafval dan weer van de een en dan weer van de ander wordt opgehaald. De containers staan er een halve dag en het maakt lawaai. Dat verstoort niet alleen de winkelfunctie en de leefbaarheid. Gezien de structurele manier waarop dit gebeurt bij sommige ondernemers, lukt het ook hier de gemeente niet om proactief te handhaven toezicht te houden. f. De Twijnstraat is na de herinrichting vrij leeg, wat visueel prettig is. Een gevolg hiervan is dat de straat meer dan in het verleden een klankkast is. Meer horeca, of langere openingstijden van bestaande zaken of nieuwe categorieën horeca, draagt niet bij aan de rust in de	zorgen zij voor een intensiever gebruik door bezoekers. b. Zie 090.9a c. zie 090.3. d. Een goede balans aan voorzieningen is van belang voor de vitaliteit en aantrekkelijkheid van een winkelstraat. Dat de gemeente hier nu weer ruimte maakt voor een beperkt aantal vergunningen voor lichte horeca, moet deze winkelfunctie versterken. Dit past niet alleen in de ontwikkelvisie van het Museumkwartier maar is ook een vervolg op de brief die de wethouder ontving van ondernemers, waarin zorgen worden geuit over de leegstand en staat van onderhoud van panden. Door ruimte te geven aan een beperkt aantal van 2X D2 horecavergunningen versterken we de vitaliteit en de verblijfskwaliteit van de Twijnstraat voor zowel ondernemers, bewoners als bezoekers. e. Afvalinzameling bij ondernemers is niet het horecakader geregeld. Het is wettelijk bepaald dat inzamelen van bedrijfsafval vrijgegeven moet worden aan de markt. Dit kan tot gevolg hebben dat er meerdere inzamelaars op verschillende dagen aan het werk zijn. De gemeente is hierbij een van de partijen. Ondernemersverenigingen kunnen hierover desgewenst collectieve afspraken maken met een inzamelaar. f. Zie hoofdstuk 2.6.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			straat in de latere uren, of bij de bevoorrading in de vroege uren.	
090	10	Twijnstraat	De gemeente propageert het adagium “Utrecht maken we samen”. De buurt betreurt het dat zij dan bij het tot stand komen van het kader niet vooraf is geraadpleegd.	Zie hoofdstuk 2.2.
090	11	Twijnstraat	Hoe is vastgesteld wat de behoefte is van de bewoners en ondernemers van de Twijnstraat en omstreken? Hoe is vastgesteld wat een goede balans is tussen horeca en wonen? Welke criteria en afwegingen horen hierbij?	Zie hoofdstuk 2.2.
090	12	Twijnstraat	Het OHU 2012 zondert enkele gebieden uit specifiek uit met betrekking tot de mogelijkheid voor terrassen, vanwege balans met het woonklimaat: • Oude Gracht aan de werf, zuidzijde (vanaf Gaardbrug tot en met de Tolsteegbarrière, inclusief de • Twijnstraat aan de Werf) • Nieuwegracht aan de Werf (overwegend woongebied) • Openbaar toegankelijke binnentuinen Deze expliciete bescherming ontbreekt in zowel het nieuwe kader als in het nieuwe terrassenreglement. Wij zien deze bescherming graag opnieuw opgenomen in het terrassenreglement en het kader.	Dank voor uw zienswijzen. Deze staan inmiddels in het aangepaste concept OHU 2018 weer opgenomen. Zie hoofdstuk 2.7.
091	01	Sonnenborgh & Zaalverhuur	Indiener vindt dat de (vaak zware) horeca-activiteiten in het kader van zaalverhuur door cateraars niet of zeer ontoereikend en onbevredigend in het ontwerp OHU behandeld wordt.	De vergunningen en vergunningsmogelijkheden voor verhuur worden niet gewijzigd dan wel uitgebreid in dit kader. Klachten over gebruik kunnen geadresseerd worden aan de gemeente, zodat de gemeente hierop kan handhaven.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
			Indiener geeft aan dat het passend zou zijn dat het OHU de problematiek van overlast de horeca-activiteiten van cateraars in aan hen in beheer gegeven of ter beschikking gestelde lokaliteiten adequaat adresseert en maatregelen voorstelt die de omvang van de functies die daar georganiseerd worden en de overlast die daar van te verwachten is beteugelt, zodanig dat daarop effectief gehandhaafd kan worden.	Zaalverhuurders moeten voor het verkrijgen van een vergunning aantoonbaar maatregelen nemen, waardoor de hinder beperkt blijft binnen de vastgestelde geluidsnormen.
091	02	Sonnenborgh & Zaalverhuur	Indiener geeft aan het passend te vinden indien het OHU uitgebreid aandacht besteed aan de handhaving, uiteenzet hoe de gemeente moet omgaan met de door haar zelf gestelde regels en vaststelt dat uitgangspunt moet zijn dat geen afspraken gemaakt kunnen worden die in strijd met wet en regelgeving zijn en maatregelen voorstelt om te voorkomen dat overtreding oogluikend wordt toegestaan. Een ontheffings- (of vrijstellings-) beleid zou uiteengezet moeten worden en criteria dienen gesteld te worden voor het verlenen van ontheffingen, inclusief een tijdige (persoonlijke) kennisgeving aan de omwonenden en andere kennelijke belanghebbenden met een adequate inspraakmogelijkheid.	Hoofdstuk 2.6.
091	03	Sonnenborgh & Zaalverhuur	Volgens de indiener schiet de huidige handhaving tekort zodat, los van de voorgestelde uitbreiding van horeca en de uitbreiding van het daarbij horende toezicht, meer budget beschikbaar hoort te komen voor het bestaande toezicht.	Zie hoofdstuk 2.6.
092	01	Binnenstad - Voorstraat	Horeca in een pand geeft “terras” op de stoep. De stoep is voor voetgangers bedoeld! Thuisbezorgers zetten hun fietsen op de stoep.	Indien op basis van terrassenreglement een vergunning wordt verleend, moet het terras voldoen aan vaste normen voor ruimte voor voetgangers. Bij de herinrichting van de Voorstraat worden maatwerkafspraken gemaakt en extra ruimte aangehouden voor voetgangersruimte. Ook over gebruik van andere functionele ruimtes worden afspraken gemaakt.

#	##	Onderwerp	Zienswijze	Reactie
092	02	Binnenstad – Voorstraat	Van de 99 huisnummers zijn er inmiddels 33 horeca is dat variatie in het aanbod? Neem Amsterdam als voorbeeld. Ze weten niet hoe ze de overlast teruggedrongen kan worden. Laat het in Utrecht niet gebeuren!	De herinrichting van de Voorstraat kan een impuls betekenen voor deze dominante verblijfsfunctie en vraagt meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Gevolg is een toename van horecavoorzieningen en detailhandel, met ondersteunde horeca en andere kleinschalige foodconcepten. Echter, door de snelle toename van horeca de afgelopen jaren in de Voorstraat, dreigt de balans van horeca en detailhandel in deze straat door te slaan. Daarom staan we hier voor de aankomende jaren slechts een beperkt aantal van 4 nieuwe lichte D2/D3 vergunningen toe.

Bijlage 1 Aantal en soort ondertekenaars

ZW	Onderwerp	Ondernemer / bewoner / vastgoedeigenaar	Aantal ondertekenaars
001	Ondersteunende horeca	Ondernemer	1
002	Binnenstad	bewoner binnenstad	1
003	Overig	bewoner en ondernemer binnenstad	1
004	Terras ondersteunende horeca	Ondernemer	1
005	Museumkwartier Pausdam	bewoner binnenstad	1
006	Museumkwartier Sonnenborgh	bewoner binnenstad	1
007	Terrassen en Mariastraat	Ondernemer	1
008	Horeca in de wijk	bewoner buiten binnenstad	1
009	Binnenstad Oost	bewoner binnenstad	2
010	Universiteitskwartier	bewoner binnenstad	1
011	Terrassen	Organisatie	1
012	Hamburgerstraat	bewoner binnenstad	10
013	Hamburgerstraat	bewoner binnenstad	1
014	Overig	bewoner binnenstad	1
015	Binnenstad	Ondernemer	1
016	Hamburgerstraat	bewoner binnenstad	1
017	Universiteitskwartier	bewoner binnenstad	1
018	Horeca in de wijk	Bewoners	2
019	Oudegracht	bewoners binnenstad	1
020	Museumkwartier	bewoners binnenstad	2
021	Handhaving	bewoner binnenstad	1
022	Wolvenplein	bewoner binnenstad	1
023	Twijnstraat	bewoner binnenstad	1
024	Oudegracht	bewoner binnenstad/lid wijkraad	1
025	Binnenstad	bewoner binnenstad	1
026	Binnenstad	petitieondertekenaars	1

027	Pausdam	bewoner binnenstad	1
028	Binnenstad	bewoner/ondernemer/vastgoedeigenaar	1
029	Museumkwartier	bewoner binnenstad	1
030	Wolvenplein	bewoners binnenstad	1
031	Binnenstad	bewoner binnenstad	1
032	Pausdam	bewoners binnenstad	48
033	Museumkwartier	bewoners binnenstad	2
034	Wolvenplein	bewoners binnenstad	26
035	Binnenstad	bewoners binnenstad	2
036	Wolvenplein	bewoners binnenstad	2
037	Binnenstad Oost	bewoner binnenstad	1
038	Domkwartier	bewoners binnenstad	2
039	Wijk C	bewoners binnenstad	1
040	Oudegracht	bewoners binnenstad	4
041	Binnenstad Leeuwenberg	bewoner binnenstad	1
042	Clarenburg	bewoners binnenstad	2
043	Clarenburg	bewoners binnenstad	2
044	Wolvenplein	bewoner binnenstad	1
045	Binnenstad	bewoner binnenstad	1
046	Binnenstad	bewoner binnenstad	1
047	Binnenstad	bewoner binnenstad	1

048	Wolvenplein	bewoners binnenstad	2
049	Wolvenplein	bewoners binnenstad	1
050	Wolvenplein	bewoner binnenstad	1
051	Lepelenburg	bewoners binnenstad	1
052	Clarenburg	bewoners binnenstad	2
053	Binnenstad	bewoners binnenstad	10
054	Horeca in de wijk	Organisatie	1
055	Algemeen	bewoner binnenstad	1
056	Algemeen	Ondernemers	1
057	Horeca in de wijk	Organisatie	1
058	Vredenburgkwartier	bewoners binnenstad	2
059	Horeca in de wijk	Bewoner	1
060	Oudegracht	bewoner binnenstad	1
061	Wolvenplein	bewoner binnenstad	1
062	Binnenstad	bewoner binnenstad	1
063	Clarenburg	bewoner binnenstad	1
064	Algemeen	bewoners binnenstad	2
065	Clarenburg	bewoner/vastgoedeigenaar	2
066	Wolvenplein	bewoners binnenstad	1
067	Wolvenplein	bewoners binnenstad	21
068	Wolvenplein	bewoner binnenstad	1
069	Horeca in de wijk	Organisatie	1
070	Wolvenplein	bewoner binnenstad	1
071	Binnenstad	bewoner binnenstad	1
072	Wijkraad Noordwest	Wijkraad	1
073	Binnenstad Oost	bewoners binnenstad	255
074	Wijkraad Binnenstad	Organisatie	1

075	Wolvenplein	bewoners binnenstad	7
076	Wijkraad Noordoost	Organisatie	1
077	Gasthuis	Organisatie	1
078	Ondersteunende horeca	Organisatie	1
079	Lange Nieuwstraat	bewoners binnenstad	13
080	Wolvenplein	bewoners binnenstad	2
081	Oudegracht	bewoner binnenstad	1
082	Wolvenplein	bewoners binnenstad	1
083	Binnenstad	bewoners binnenstad	1
084	Wolvenplein	Leden De Witte Wolf	27
085	Oudegracht	bewoner binnenstad	1
086	Stationsgebied / Lombok	Bewoners	2
087	Wolvenplein	bewoners binnenstad	104
088	Wolvenplein	bewoners binnenstad	2
089	Algemeen	Bewoner	2
090	Twijnstraat	bewoners/ondernemers binnenstad	45
091	Sonnenborgh & zaalverhuur	bewoner binnenstad	1
092	Binnenstad - Voorstraat	Bewoner binnenstad	1

Bijlage 2: alle zienswijzen (geanonimiseerd)

Deze zijn in een separaat document toegevoegd.

Zienswijze 001

[redacted]
[redacted]@debijenkorf.nl
Hoogoorddreef 11
P.O. Box 12870
1100 AW Amsterdam
deBijenkorf.nl

21 september 2017, Amsterdam

de Bijenkorf

Geachte heer Kreijkamp,

Graag richten wij ons tot u naar aanleiding van een aantal gesprekken met de heer Emiel Fonville en mevrouw Marieke de Gelder inzake de horeca in ons warenhuis.

Zoals u weet investeren wij in een miljoenen-renovatie van ons warenhuis, als onderdeel van onze premium experience strategie, waarbij winkelbeleving, merken en service centraal staan. Wij bouwen in Utrecht aan een prachtig luxe warenhuis, elke verdieping wordt of is gerenoveerd. Daarnaast hebben wij ons warenhuis fors vergroot.

Vorig jaar september openden wij een nieuwe (tweede) verdieping met een prachtig restaurant, een nieuwe kindermode, sport, en woon afdeling. Tevens renoveerden wij de gevel van het hele pand met een eigentijdse architectuur. In het gehele pand is toetreding van daglicht door onze architect toegepast en hebben wij onze etalages, zichtlijnen en raampartijen onderdeel gemaakt van onze retailvisie. Hiermee geven we meer uitstraling aan onze producten en is het contact van onze gast van binnenuit ons warenhuis met de stad en vice versa een essentieel onderdeel van onze premium experience strategie.

Vorige week openden wij een nieuwe cosmetica afdeling (de grootste van Utrecht) met een internationaal en exclusief assortiment. Voor de zomer openden wij een deel van de parterre met juwelen, horloges, lederwaren, de Meesterbanketbakker en een City Cafe, een plek voor koffie en gebak.

Uiteraard hebben wij in deze grootse verbouwing veelvuldig contact met de gemeente inzake de benodigde vergunningen en bouwverordeningen. Dat verloopt efficiënt en prettig.

Echter voor de opening van ons koffie-café op de parterre werden wij geconfronteerd met een voor ons onbekende omgevingsvergunning. Deze hadden wij niet aangevraagd (en hier heeft ook niemand ons op gewezen) tot het moment wij de Drank & Horecavergunning voor deze plek aanvroegen.

Uw team vergunningen heeft hier snel en adequaat op gereageerd maar uit de gesprekken bleek dat een koffie-café waarbij de zitgelegenheid vanaf de straatzijde zichtbaar is, niet tot de mogelijkheden behoort omdat onze hoofdactiviteit Retail is en horeca ondersteunend. Deze zichtbaarheid is voor ons juist een essentieel onderdeel van de winkelbeleving en van ons warenhuis concept. Na uitstel van 3 weken van de opening van ons koffie-café hebben we, nadat een aangepast ontwerp waarbij onze tafels meer de winkel in waren verplaats was afgekeurd, in overleg besloten de ramen af te plakken zodat het café niet zichtbaar zou zijn voor passanten. Op dat moment was dit de enige optie om het café geopend te krijgen. Ook zijn in deze periode, op last van de afdeling vergunningen, alle reclame uitingen voor het restaurant en het koffie-café van de ramen verwijderd.

U begrijpt dat het voor ons geen wenselijke situatie is; het koffie-café heeft geen zichtbaarheid, onze gasten zijn teleurgesteld en de verwachte omzet wordt niet behaald.

In de prettige gesprekken met de heer Fonville en mevrouw de Gelder hebben wij aangegeven dat we verbaasd zijn over deze regelgeving en dat wij in geen enkele andere stad met deze regel te maken hebben. In al onze filialen is het koffie-café gevestigd aan de raamkant en is het maken van promotie voor ons eigen restaurant op de gevel geen probleem. Horeca is voor ons een onlosmakelijk en essentieel onderdeel van onze warenhuispropositie, het zorgt voor beleving, onthaasting en houdt de klant langer in onze winkel.

Wij begrijpen inmiddels dat iedere stad zijn eigen visie en een eigen beleid heeft op dit terrein en wij begrijpen ook dat 'blurring' van retail en horeca een trend is die door regelgeving gekaderd moet worden.

Wij zijn echter van mening dat een warenhuis niet vergeleken kan worden met reguliere retail. Horeca is een belangrijk en essentieel onderdeel van de warenhuispropositie. De verhoudingen in een warenhuis in vierkante meters horeca vs retail (ca. 20% van de totaaloppervlakte) liggen immers ook anders.

Wij begrijpen uit de gesprekken dat er in de gemeente een nota ligt waarin herziening van regelgeving wordt voorgesteld ten aanzien van de openheid van de raampartijen, het zichtbaar maken van horeca aan de straatzijde en de verhoudingen horeca/retail.

De Bijenkorf ondersteunt een dergelijke wijziging van harte, het geeft ons de mogelijkheid onze premium experience strategie invulling te geven en de winkelbeleving te versterken.

Wij hopen dat wij u middels dit schrijven hebben overtuigd van de noodzaak tot aanpassing van het beleid. Hierdoor kan de Bijenkorf tezamen met de gemeente Utrecht de attractiviteit van de binnenstad van Utrecht verder vergroten.

de Bijenkorf

Uiteraard zijn wij bereid om onze visie met u persoonlijk te delen of ons beschikbaar te stellen voor een eventuele raadsvergadering.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Stores Director
De Bijenkorf

Zienswijze 002

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 oktober 2017 9:34
Aan: OHU2017
Onderwerp: Ingesloten door horeca terassen etc

Categorieën: Zienswijze nog niet verwerkt

Geachte mej heer

Ik woon al 35 jaar [redacted] schoutenstraat ganzenmarkt,[redacted] De laatste jaren ben ik ingesloten door horeca Terrassen De laatste was cafe ubica Waar de omwonenden en ik veel last van hebben Geschreeuw gebral van de terrassen en openstaande luifel Ook aan de andere kant cafe stanenco Herrie herrie Het is onleefbaar geworden Nu komt er ook nog terras voor de deur door de overname van ploff,,wordt cafe wijnbar Zelfde eigenaar als ubica De laatste omwonenden worden weggepest Inspraak heeft geen zin De gemeente drijft toch door Autoos eruit En horeca binnen Met bewoners wordt totaal geen rekening gehouden Steeds meer vrachtautoos voor de deur, met brullende motoren Om te lossen Dit is echt een noodkreet

Help ons
Mvg [redacted]
En omwonenden

Verstuurd vanaf mijn iPad

Zienswijze 003

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 oktober 2017 15:19
Aan: OHU2017
Onderwerp: ontwikkelingskader horeca 2017

Categorieën:

Beste heer / mevrouw,

Bij deze wil ik graag reageren op het ontwikkelingskader horeca 2017. Ik ben namelijk op zoek naar de mogelijkheid om een 1 kamer hotel te exploiteren in de monumentale binnenstad welke ook in lijn is met de Hotelnota 2010-2020 waarin het volgende staat beschreven:

Uitbreiding van mogelijkheden voor B&B's en kleinschalige hotels
De kleine hotels en B&B's zijn de 'krenten in de pap' in het hotelbestand. Om de vestiging van B&B's aan te moedigen, verruimt de gemeente Utrecht de mogelijk- heden tot maximaal 4 kamers en 10 bedden (voorheen 2 kamers en 5 bedden). In nieuwe bestemmingsplannen wordt het makkelijker om kleinschalige hotels (tot 15 kamers) toe te staan, vooral in Utrecht Oost en Centrum.

Kleinere hotels tot maximaal 15 kamers
In de monumentale binnenstad, monumentaal oost en op of rond de Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt ruimte gegeven voor uitbreiding van het aantal kleine persoonijke hotels, die vanwege hun aard en locatie per definitie een experience karakter hebben. Ook deze ambitie zal worden doorvertaald in nieuwe bestemmingsplannen van de betreffende gebieden. Binnen het (ontwerp)bestemmingsplan is hiervoor al een ruimer toelatingsbeleid opgenomen. Dat zal voor de Binnenstad in 2010 worden vastgesteld. Voor een toelichting op deze procedure verwijzen wij u wederom naar de Balie Bouwen Wonen Ondernemen op telefoonnummer 030-286 4802.

Echter volgens art 12 van de Horeca verordening Utrecht 2018 kan een horeca bedrijf niet geopend zijn als er geen leidinggevende in het horecabedrijf aanwezig is. Daarom bij deze het verzoek of artikel 12 van de Horeca verordening in lijn gebracht kan worden met de Hotelnota 2010-2020 waarbij voor het exploiteren van kleine hotels mogelijk wordt zonder het vereiste van de aanwezigheid van een leidinggevende. Alternatief daarvoor zou kunnen zijn "toezicht/bereikbaarheid op (korte) afstand".

Ik verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

1.

Zienswijze 004

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 oktober 2017 13:00
Aan: OHU2017
CC: Economische Zaken
Onderwerp: FW: terras Visgilde

Categorieën:

Beste heer/mevrouw,

Na telefonisch contact met [redacted] de afdeling vergunningen stuur ik u onderstaande mail door, in reactie op het vernieuwde ontwikkelingskader.
Hier is na 3 maanden nog niet op gereageerd en ik baal hier behoorlijk van.
Graag ontvang ik een reactie naar aanleiding hiervan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Visgilde Lijffijt & de Jong

Visgilde Lijffijt & de Jong schreef op 2017-08-01 15:56:
> Geachte heer/mevrouw,
>
> Naar aanleiding van onderstaande afwijzing voor het plaatsen een
> terras van een viswinkel stuur ik u deze mail.
>
> Ik kan mij niet vinden in deze beslissing, en wel om de volgende
> redenen:
>
> - Er is voldoende ruimte is voor een terras, niemand heeft er
> last van met het passeren van onze winkel.
>
> - Ik haal het terras 's avonds naar binnen, zodat het niet
> gebruikt kan worden voor dronkemans escapades en de daarbij horende
> overlast.
>
> - Slechts een heel klein deel van onze omzet wordt gegenereerd
> door middel van het terras. Ik schat dat dit maximaal 5% zal zijn.
>
> - Het terras heeft er bijna vijf jaar lang gestaan, ik wist niet
> beter dan dat er een vergunning voor het terras aanwezig was, getuige
> de stoeppinnen die er al in zaten toen ik het pand met de viswinkel
> betrok vijf jaar geleden. Onze klanten er gewend aan geraakt, en
> krijgen wij nu vaak de vraag waar toch het leuke terras is gebleven.
> Een deel van onze klanten nuttigt graag een visje bij ons in de
> winkel, of buiten op het terras. Doordat er nu geen terras meer is
> lijden wij omzetderving.
>
> - Het laatste en misschien wel belangrijkste argument; volgens uw
> reactie op mijn aanvraag is het strijdig om detailhandel en horeca op
> hetzelfde adres te laten plaatsvinden. Welnu, ik kan u een lijst geven

> met minimaal vijftien zaken waar dit in Utrecht wel het geval is,
> [redacted]
>
> Ik vind het onbegrijpelijk dat u met twee maten meet. De een mag het
> wel, de ander niet. Dit zou niet moeten kunnen in een gelijkwaardig
> ondernemersklimaat, waar iedereen gelijk behandeld zou moeten worden.
> Ik wil u dan ook vragen om de vergunning alsnog te verlenen, zodat wij
> het terras buiten kunnen plaatsen. Neemt u daarbij het feit dat het
> terras slechts acht zitplaatsen groot is, en bovenstaande argumenten
> in ogenschouw, en ik hoop dat u een weloverwogen besluit hierover kunt
> nemen.
>
> Mocht u mij persoonlijk willen spreken, kunt u me altijd bellen op
> [redacted]
>
> Alvast bedankt voor uw tijd.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
> Visgilde Lijffijt & de Jong
>
> Biltstraat 50
>
> 3572BD Utrecht
>
> 030-2760088
>
> Geachte heer [redacted]
>
> De aanvraag voor het terras en de toevoeging van horeca D2 heb ik
> voorgelegd aan Economische Zaken. Zij hebben geconcludeerd dat in uw
> geval ondersteunende horeca bij detailhandel wordt gevoegd aangezien
> het hoofddoel van de onderneming de verkoop van vis is en niet de
> verkoop van direct te nuttigen etenswaren. De toevoeging van horeca D2
> zorgt voor strijdigheid aangezien er dan geen detailhandel meer mag
> plaatsvinden op dit adres.
>
> Daarnaast geldt in het horecabeleid dat bij detailhandel met
> ondersteunende horeca het horecadeel niet zichtbaar mag zijn vanaf de
> straatzijde. Indien u een terras gaat exploiteren is het horecadeel
> wel te zien vanaf de straat wat in strijd is met het huidige
> horecabeleid. Terrassen worden in de Gemeente Utrecht namelijk
> aangemerkt als onderdeel van horeca.
>
> Aangezien ik de aanvraag formeel nog niet in behandeling heb genomen
> kan ik u twee opties aanbieden. Dit zijn, te weten:
>
> 1) U kunt aanvraag intrekken. Kosten bedragen [redacted]
>
> 2) De aanvraag wordt buiten behandeling gelaten omdat er geen zicht is
> op een vergunning. Kosten hiervoor bedragen [redacted]
>
> Graag hoor ik binnen vijf werkdagen voor welke keuze u kiest.
>
> Gezien de juridische beperkingen, procedures, indieningsvereisten en

> de hieraan gerelateerde kosten raad ik u aan de vergunning in te
> trekken en te wachten tot het nieuwe horecabeleid is vastgesteld. De
> verwachting is dat begin 2018 dit nieuwe beleid in werking treedt. De
> kosten die nu voor het terras gemaakt moeten worden wegen absoluut
> niet op tegen de baten terwijl er in het nieuwe horecabeleid een
> verruiming is voorgesteld van de mogelijkheden van ondersteunende
> horeca bij detailhandel waardoor de mogelijkheden voor terrassen of
> soortgelijke oplossingen vergroot wordt en bovenal minder kosten met
> zich meebrengen.
>
> Ik hoop u voldoende geïnformeerd te hebben en zie uw keuze met
> belangstelling tegemoet.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> Vergunningverlener WABO
>
> GEMEENTE UTRECHT
>
> Vergunningen, Toezicht en Handhaving
>
> Vergunningen
>
> POSTADRES Postbus 8406
>
> BEZOEKADRES Stadsplateau 1
>
> TELEFOON 030 - 286 [redacted]
>
> E-MAIL [redacted]
>
> INTERNET WWW.UTRECHT.NL/WWW.UTRECHT.NL [1]
>
> [redacted]
>
> Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print
>
> VAN: [redacted]
> VERZONDEN: donderdag 20 juli 2017 12:47
> AAN: [redacted]
> ONDERWERP: FW: Aanvraag omgevingsvergunning terras Biltstraat [redacted] te
> Utrecht - [redacted]
>
> Beste [redacted]
>
> Heeft onderstaande e-mail jou bereikt en moet ik verder nog huiswerk
> doen?
>
> Mensen vragen heel vaak waar toch het leuke terras is gebleven, dus ik
> wil het snel weer terug kunnen plaatsen ;-)
>
> Ik hoor van je.
>
> Met vriendelijke groet,
>
[redacted]

> [redacted]
>
> Biltstraat [redacted]
>
> [redacted]
>
> VAN: [redacted]
> VERZONDEN: woensdag 12 juli 2017 11:02
> AAN: [redacted]
> ONDERWERP: RE: Aanvraag omgevingsvergunning terras Biltstraat [redacted] te
> Utrecht - [redacted]
>
> Beste [redacted]
>
> Bij deze wil ik graag de aanvraag voor de horecabestemming in gang
> zetten, en daarna meteen de exploitatievergunning aanvragen.
>
> Wat is de volgende stap en welke gegevens dien ik verder aan te
> leveren?
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> [redacted]
>
> Biltstraat [redacted]
>
> [redacted]
>
> VAN: [redacted]
> VERZONDEN: donderdag 6 juli 2017 15:43
> AAN: [redacted]
> ONDERWERP: Aanvraag omgevingsvergunning terras Biltstraat [redacted] te
> Utrecht - [redacted]
>
> Geachte heer [redacted]
>
> Betreft uw aanvraag zijn een aantal punten intern besproken. Dit heeft
> even geduurd aangezien mijn collega van het Horecaloket, die hierbij
> betrokken is, op vakantie was. In deze mail wil ik verduidelijken voor
> u welke stappen er ondernomen moeten worden om een terrasvergunning te
> krijgen.
>
> Uw aanvraag betreft het realiseren van een terras bij [redacted] Om een terras te kunnen exploiteren
> moet u in het bezit zijn van een exploitatievergunning.
> Een exploitatievergunning kan echter alleen verleend worden indien het
> pand de horecabestemming heeft. Om te onderzoeken of voor dit pand de
> mogelijkheid bestaat om hier horeca te vestigen moeten de
> beheersverordening en het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012
> geraadpleegd worden. Naar aanleiding van voorgenoemde heb ik het
> volgende geconstateerd:

>
> Het pand Biltstraat [redacted] is gelegen in het de beheersverordening DE
> MEERN NOORD, MAXIMAPARK, VOGELENBUURT, WITTEVROUWEN en valt binnen
> BESLUITVLAK 1 en BESLUITSUBVLAK D. De op de kaart met besluitvlak 1
> aangewezen gronden geven het verordeningsgebied aan. De gronden en
> bouwwerken gelegen in besluitvlak 1 moeten gebruikt worden
> overeenkomstig het huidige gebruik en mogen alleen worden vervangen
> door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie
> (artikel 3).
>
> Daarnaast is het toegestaan om binnen besluitsubvlak D de volgende
> functies uit te oefenen op de begane grond: maatschappelijke
> voorzieningen, dienstverlening, lichte bedrijvigheid, detailhandel en
> wonen. De verdiepingen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve
> van de woonfunctie (artikel 4.3.1).
>
> Op basis van de beheersverordening is het niet toegestaan om hier
> daghoreca te vestigen. Om te onderzoeken of daghoreca op dit adres
> gevestigd kan worden is het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2012
> (OHU2012) leidend. Uw adres heb ik daarom hieraan getoetst. In het
> OHU2012 is er de mogelijkheid opgenomen om aan de Biltstraat daghoreca
> toe te voegen. Dit staat vermeld in 'Profiel 9: Stedelijke radialen en
> poortgebieden'. Het pand komt dus in aanmerking om een
> horecabestemming te krijgen.
>
> Indien u de horecabestemming heeft kunt u een exploitatievergunning
> aanvragen zodat u een terras mag exploiteren. Zonder deze
> horecabestemming en exploitatievergunning kunt u dus GEEN terras
> exploiteren.
>
> Met de voorgenoemde vergunningen zijn wel kosten gemoeid. Ik wil u er
> daarom op attenderen dat de kosten voor de omgevingsvergunning voor de
> horecabestemming [redacted] bedragen en voor de exploitatievergunning
> [redacted] De totale kosten voor het mogen exploiteren van een
> terras bedragen dus [redacted]. Indien u het terras zonder een
> vergunning exploiteert zal eerst een vooraankondiging worden
> verstuurd. Indien hier geen gehoor aan wordt gegeven dan zal dit
> leiden tot een dwangsom. Bij deze dwangsom verbeurt de gemeente [redacted]
[redacted] rtikel 5:32b
> van de Algemene wet bestuursrecht).
>
> Gezien de kosten gemoeid met het terras en eventuele handhaving raad
> ik u aan een weloverwogen besluit te nemen om de vergunningen aan te
> vragen, het terras illegaal te exploiteren of er voor te kiezen geen
> terras te exploiteren. Indien u ervoor kiest om het terras te
> exploiteren zal u de vergunning moeten aanvullen met het toevoegen van
> horeca.
>
> Ik hoop u voldoende geïnformeerd te hebben.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> [redacted]
>
> Vergunningverlener WABO
>
> GEMEENTE UTRECHT

>
> Vergunningen, Toezicht en Handhaving
>
> Vergunningen
>
> POSTADRES Postbus 8406
>
> BEZOEKADRES Stadsplateau 1
>
> TELEFOON 030 - 286 [redacted]
>
> E-MAIL [redacted]
>
> INTERNET WWW.UTRECHT.NL/WWW.UTRECHT.NL [1]
>
> [redacted]
>
> Sportzomer in Utrecht
>
> [2]
>
> [3]
>
> Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print
>
>
>
> Links:
> ------
> [1] http://www.utrecht.nl/www.utrecht.nl
> [2] http://www.weuro2017.nl/utrecht
> [3] http://www.nkatletiek.nl/

Zienswijze 005

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 21 oktober 2017 11:25
Aan: OHU2017
Onderwerp: reactie ontw kader horeca Utrecht 2017

Categorieën:

Beste leden van B en W, raadsleden,
Het is mij niet duidelijk waarom er op de hoeken van de Pausdam horeca moet komen. Horeca, ook de lichte variant, op die historische plek zal het karakter en de beleving van het Paushuize aantasten.
Kennelijk is er behoefte aan uitbreiding van horeca in de stad, maar in de nota wordt gekozen voor behoud van het karakter van het Museumkwartier, waar de Pausdam onmiskenbaar toe behoort. Het betrekken van dat deel van de binnenstad bij het deelgebied Domkwartier pakt verkeerd uit.
Er is op die belangrijke plaats voor Utrecht geen behoefte aan extra toename van drukte en welk vertier dan ook.
Concentratie in bestaande straten met horecavoorzieningen geeft al voldoende toename van hinder.
Ik zie uit naar Uw antwoord.
Mvg,
[redacted]

Zienswijze 006

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 22 oktober 2017 23:50
Aan: OHU2017
Onderwerp: uitbreiding horecagelegenheden Museumkwartier.

Categorieën:

Geachte heer, mevrouw van de Gemeente.

Hierbij protesteer ik tegen de plannen van de Gemeente om uitbreiding van Horecagelegenheden in het Museumkwartier, o.a. in Museum Sonnenborgh te gaan effectueren.

Met vriendelijke groet, [redacted] Servaasbolwerk [redacted] Utrecht.

[redacted]

Ingekomen PLC d.d.

25 OKT 2017

[redacted]

23 Oktober 2017

Zienswijze O.H.U. 2017

Marco van Dijk,

Bijgevoegd de zienswijze van de Horeca ondernemers uit de Mariastraat.

Met name het niet noemen van de Mariastraat als huidige concentratieplek bevreemd ons en baart ons zorgen. Alsmede de in onze ogen niet noodzakelijke verbreding van de aanrijroute voor hulpdiensten. Die met de aanschaf van nieuwe brandweer wagens overbodig is.

We hopen hiermee goede feedback te geven aan het nieuwe O.H.U en het terrassenbeleid.
We zijn hiermee dus niet enkel kritisch, maar dragen ook oplossingen aan.

Vriendelijke groeten,

[redacted]

O.H.U.

-Waarom geen toiletten bij fastfood zaken die wel terras mogen?

-Waarom wordt de Mariastraat niet als "huidige concentratieplek" genoemd terwijl hier 6 horeca zaken zitten? Bent u bezig met een uitstervingsbeleid hier, omdat hier ook al de blauwe lijnen zijn weggelaten en men hier terrasruimte wilt verminderen?

Mariastraat wilt als "huidige concentratieplek" wat het ook is, benoemd worden!

Terrassenreglement,

Als de vrije doorgang van 3.50 m naar 4.00 m verbreed gaat worden is dit de doodsteek voor de horecaondernemers in de Mariastraat waar nu al de terrassen slecht 1 tafeltje breed is.

Buiten dat is deze maatregel ook niet nodig en wel om het volgende:

In de Context bij punt 13.1 wordt beweerd dat: *In Nederland 4.00 m de meest voorkomende maat In terrassenregelingen voor een vrije doorgang voor hulpdienstenverkeer is.*

Dit terwijl **in niet één** terrassenbeleid in Nederland deze maatstaaf van 4.00 m wordt genoemd!
Navraag leert echter dat nergens in Nederland deze norm wordt gehanteerd!
Zie bijgevoegde terrassen beleid van o.a. de steden: Amsterdam, Den Haag, Maastricht, Den Bosch, Gouda en Amersfoort.

Bovendien is V.R.U. niet op de hoogte van de aanpassing van de aanrijroutes, terwijl er toch iedere woensdag overleg plaatsvindt
Ook betstaat er bij de Brandweer (V.R.U. geen noodzaak voor het verbreden van de vrije doorgang. (Zie mail [redacted] V.R.U.) welke verklaard geen zorgen te hebben over de bereikbaarheid van de stad.

Sterker nog:
De huidige tankspuitauto's zijn 2.55 m breed.
De V.R.U. heeft onlangs nieuwe smallere Brandweer Tankspuitauto's aangeschaft om nog sneller de op locatie te zijn. Deze auto's zijn nota bene 25 cm smaller (2.30m) dan haar voorganger!
Verbreding van routes is dus niet nodig.
M.a.w. de vrije doorgang van 3.50 m is met deze oplossing ruimschoots genoeg voor veiligheidsdiensten.
De Brandweer heeft nu 1.20m meer ruimte bij de doorgaande routes dan de auto breed is.
Ruim voldoende dus!

Gezien voorstaande is en verbreding van de doorgaande routes van 3.50 m naar 4.00 m is dus niet nodig!

Wij zien met deze kennis geen reden meer om de doorgaande routes te verbreden.

Het is niet nodig en kan op meerdere locaties leiden economische schade bij horecazaken als in de Mariastraat.

Oplossing voor eventueel vastlopen van voetgangersverkeer, wat tot nu toe nooit is gebeurd, is het aanpakken van straatverkopers, gratis proeven op straat en enquêteurs.

Bij herprofilering van het Damrak, Rokin en de Vijzelstraat/Vijzelgracht, in het kader van het project Rode Loper, wordt bekeken op welke manier terrassen kunnen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Mogelijk worden hiervoor aparte terrassenplannen opgesteld.

In de Terrassennota 2008 is vastgesteld dat de Damstraat en Oude Doelenstraat uitgezonderd worden van terrassen. Na evaluatie van de nota is besloten terrassen in de Damstraat en Oude Doelenstraat wel toe te staan. Echter, gezien de grote drukte van zowel auto's, fietsers als voetgangers, moet hier in plaats van de reguliere 1,5 meter, 2 meter doorloopruimte worden vrijgehouden.

3.8 Bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten

Straten moeten altijd bereikbaar blijven voor nood- en hulpdiensten zoals bijvoorbeeld de Brandweer. Sommige stegen worden ook gebruikt als aanrijroute van de hulpdiensten. Dit kan ertoe leiden dat aanvragen om een terras kunnen worden geweigerd op advies van de Brandweer. In principe geldt een breedte van minimaal 3,50 meter en een hoogte van 4,20 meter.

Beleidsregels vergunningverlening terrassen Den Haag 2016

1. Voor hulpdiensten als brandweer, politie en ambulance moet in voetgangersgebieden een vrije doorgang van tenminste 350 cm in een rechte lijn gegarandeerd zijn. In straten met een verkeersfunctie wordt voor de trottoirs altijd een minimale obstakelvrije doorloopruimte van 150 cm in een rechte lijn gehanteerd.

2. De drank- en voedselverstrekking op terrassen moet direct vanuit het daar bijhorende bedrijfspand plaatsvinden: geen tappunten e.d. *Servieskasten zijn toegestaan als deze direct verplaatsbaar zijn, geen reclame bevatten en niet fungeren als terrasafscheiding.*

3. De terrassen mogen slechts direct aan of voor de gevel van het bij behorende bedrijfspand worden geplaatst.

4. *vervallen*

5. *vervallen*

6. Parasols (zonder zijflappen) mogen slechts worden toegepast, indien deze een semi-permanent karakter hebben en als afzonderlijke elementen herkenbaar blijven. Parasols mogen niet groter zijn dan het vergunde terras, moeten inklapbaar zijn en mogen niet in de grond verankerd zijn zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. In de afgelopen jaren is het assortiment en met name de omvang van de parasols flink gegroeid. Met het oog op deze ontwikkeling wordt het mogelijk om, in overleg met de gemeente, parasols te verankeren in de grond. Indien tot plaatsing wordt overgegaan zonder voorafgaand overleg komt eventuele hieruit voortvlociende schade voor rekening van de ondernemer. In geval van gemeentelijke toestemming mogen eventuele obstakels van de verankering enkel gedurende het toegestane seizoen aanwezig zijn.

7. Terrasafscheidingen zijn slechts toegestaan, indien deze haaks en in een rechte lijn geplaatst worden tegen de gevel van het bij behorende bedrijfspand.
   Deze mogen maximaal 1.50 m hoog zijn en vanaf één meter hoogte transparant*; of maximaal 1.80 m hoog en volledig transparant.*
   Terrasafscheidingen moeten wegneembaar zijn en mogen niet zonder gemeentelijke toestemming in de straat of aan de wegverharding bevestigd worden.

8. Het terras mag geen hinder opleveren voor de omgeving en geen inbreuk doen op het doelmatig beheer en onderhoud van de weg. Daarnaast mag geen schade worden toegebracht aan de weg.

9. In geval van een bijzondere situatie is het niet toegestaan om een terras te plaatsen. Onder een bijzondere situatie wordt verstaan een situatie waarbij het uit een oogpunt van de verdeling van gebruiksmogelijkheden van de weg nodig wordt geacht dat de locatie van het terras gevrijwaard wordt van obstakels. In die gevallen dient de exploitant dan wel zijn gemachtigde voor eigen rekening of risico er voor zorg te dragen dat de locatie obstakelvrij wordt opgeleverd. Een bijzondere situatie kan zich voordoen bij staatsbezoeken, aangelegenheden waarbij leden van het Koninklijk Huis zijn betrokken, demonstraties met verhoogd risico, grote evenementen, inclusief de op- en afbouwperiode, of gebeurtenissen van overeenkomstige aard. Het gaat hier om terrassen die zijn gesitueerd binnen het evenemententerrein dan wel binnen een zekere begrenzing rondom de bijzondere gebeurtenis.

10. Vergunningen voor parkeerplaatsen worden alleen gegeven in straten die onderdeel uitmaken van de hoofdwinkelstructuur, zoals benoemd in de door de raad vastgestelde detailhandelsmonitor, alsook in de Lange Houtstraat, Groenewegje, Dunne Bierkade en Bierkade. Verder vindt er altijd een toets op verkeersveiligheid en parkeerdruk plaats (parkeerdruk binnen 200 meter loopafstand van locatie aanvraag terras onder de 90%). Vergunningen op parkeerplaatsen worden verleend in die gevallen waar een terras op het trottoir niet mogelijk dan wel erg beperkt (minder dan 1,50 m diep) is.

Maastricht

gebied wordt vóór en nà laad- en lostijden afgesloten door een automatisch selectief afsluitingssysteem of – in sommige gevallen – door Maastrichter paaltjes).

Om te voorkomen dat terrasmeubilair opgestapeld blijft staan moet – wanneer het terrasmeubilair niet inpandig kan worden opgeslagen – het bij ensembles, ook tijdens sluitingsdagen, uiterlijk om 10.00 uur worden opgesteld.

Een terras moet iedere dag om 02.00 uur (of eerder, indien de situering van het terras daartoe aanleiding geeft en aanvullende voorwaarden zijn opgenomen in de vergunning) zijn opgeruimd. Het terrasmeubilair moet inpandig worden opgeslagen. Wanneer dat niet mogelijk is mag het terrasmeubilair gestapeld (voor de veiligheid max. 1.50m hoog) en gezekerd worden opgeslagen binnen het aangewezen terrasoppervlak[5].

Het gebruik van terrasmeubilair na sluitingstijd is (ook voor personeel) niet toegestaan.

19. Ongehinderde doorgang

Om ervoor te zorgen dat alle weggebruikers op een zo veilig en doelmatig mogelijke manier gebruik kunnen maken van de openbare weg, is een ongehinderde doorgang noodzakelijk. Om dit te verzekeren moet aan de volgende voorschriften worden voldaan:

- de minimale doorloop voor voetgangers is 1,5 tot 2,4 meter, afhankelijk van de intensiteit van de voetgangersstroom en de functies van de locatie;
- de minimale afstand tussen een straat- of pleinterras en de rijbaan is voor de veiligheid van de terrasbezoekers 0,3 tot 0,6 meter, afhankelijk van de situatie ter plaatse;
- Ambulances, brandweer, politie en verzorgingsverkeer (hulpverleningsdiensten) moeten altijd vrije doorgang te hebben. Om dit te kunnen garanderen is een minimale breedte van de doorgang noodzakelijk. Deze doorgang is:
    - minimaal 3,5 meter op een recht stuk weg;
    - minimaal 4,5 meter bij een korte doorsteek of een flauwe bocht;
- Bij de entree/uitgang van wegen en in scherpe bochten wordt bij berekening de verplichte vrije ruimte vastgesteld (de zogenaamde draaicurve);
- De toegang tot een bouwwerk dient tot op ten minste 10 meter bereikbaar te zijn voor hulpverleningsdiensten.
- Brandkranen en –putten/ kolken én de volle breedte van vluchtwegen, uitgangen en toegangsdeuren dienen steeds vrij te zijn van opstallen.

20. Herverdeling terrassen

De grootte van een pleinterras is afhankelijk van de voor terrassen beschikbare oppervlakte op een plein en het aantal horecaondernemingen die ter plaatse een terras willen voeren.
Het is mogelijk dat gedurende de looptijd van een terrasvergunning (vijf jaar) een onderneming aan een plein verdwijnt of een nieuwe onderneming start. Dit is van invloed op de vraag om terrasruimte.

Om het ook voor nieuwe ondernemingen mogelijk te maken om terras te voeren, en om de terrasruimte beter te verdelen onder de aanwezige horecaondernemingen aan een plein, zal op iedere pleinlocatie om de vijf jaar worden bekeken hoe groot de vraag is naar terrasvergunningen. Wanneer die vraag wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie op dat moment, zal op basis daarvan naar evenredigheid, en gelet op de specifieke locatie, de voor terrassen beschikbare oppervlakte worden (her)verdeeld. Hierbij wordt o.a. gekeken naar de oppervlakte van de horeca-inrichting, de bestaande terrasgrootte en de breedte van de gevel.

---

[5] Bij opslag buiten dient op grond van de brandveiligheid een afstand van 5 meter vanaf de gevel te worden aangehouden, tenzij het terrasmeubilair brandwerend is.

BIJLAGE BEHORENDE BIJ HET BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER D.D. 4 SEPTEMBER 2012 TOT VASTSTELLING VAN NADERE REGELS VOOR DE HORECA.

In de algemene toelichting bij dit besluit zijn algemene beleidsuitgangspunten opgenomen ten aanzien van horecaterrassen.

REGELING HORECATERRASSEN 'S-HERTOGENBOSCH 2012

(Artikelen met toelichting)

De grondslagen van deze regeling zijn:

1. De openbare orde
2. Het voorkomen of beperken van overlast
3. Het voorkomen of beperken van aantasting van het woon- en leefklimaat
4. De veiligheid van personen of goederen
5. De verkeersvrijheid of -veiligheid
6. Het uiterlijk aanzien c.q. de redelijke eisen van welstand.

A. OMVANG EN SITUERING VAN HET TERRAS

1. Met het oog op functionaliteit en doelmatigheid heeft een terras een **minimale diepte** van 1,5 meter.

   Toelichting
   Een minimale afmeting van 1.5 meter is nodig voor een normaal gebruik van een terras. In deze 1.5 meter kunnen stoelen alleen naast elkaar staan, evenals de tafels. Iemand die op een stoel zit neemt heeft ongeveer 1.5 meter "diepte" nodig.

2. Het terras heeft een **maximale diepte** van 3.5 meter, gemeten loodrecht op de gevel. Op pleinen, open ruimten en verruimingen in de straat kan van deze maat worden afgeweken. In alle gevallen moet een vrije en onbelemmerde doorgang aanwezig blijven van minimaal 1,2 meter (inclusief de breedte van de trottoirband) tot de rand van de trottoirband (overgang trottoirband – rijbaan) of het hart van de molgoot of - indien aanwezig - tot andere belemmerende obstakels als lantaarnpalen, verkeersborden en overig straatmeubilair. Indien geen trottoir of molgoot aanwezig is, moet een minimale onbelemmerde doorgang van 3 meter aanwezig zijn ten behoeve van het calamiteitenverkeer (brandweer, politie, ambulance etc.).

   In de drukke wandel- en looproutes in de binnenstad, te weten: Visstraat, Hooge Steenweg, Orthenstraat, Marktstraat, Markt noord- en oostzijde, Pensmarkt, Hinthamerstraat (promenade), Schapenmarkt en Vughterstraat, wordt in plaats van 1,2 meter een vrije doorgang van 2 meter aangehouden

   Toelichting
   In de praktijk is gebleken dat met een dieptemaat van 3,5 meter een betere exploitatie van het terras mogelijk is. Rekening houdend met de normale afmetingen van tafels en stoelen en de gebruiksruimte die bezoekers nodig hebben, voldoet de dieptemaat van 3,5 m.

Gouda

geplaatst worden. Het is toegestaan de twee hoeken van de terrasschotten aan de buitenzijde, richting gevels, van menu en prijslijsten te voorzien.

c. Indien en zodra door een horecaonderneming wordt overgaan tot de aanschaf van nieuw terrasmeubilair en nieuwe terrasschotten dient voor wat betreft materialisering en kleurstelling te worden voldaan aan artikel 9 van deze beleidsregels.

Hoofdstuk 4. Nadere bepalingen voor overige terrassen

artikel 13. Plaatsing en omvang terrassen

Een terras voldoet aan de volgende (stedenbouwkundige en verkeerskundige) eisen:

a) Het terras is maximaal gevelbreed, dat wil zeggen maximaal de gevelbreedte van het pand waarin de inrichting is gevestigd.
b) ten behoeve van de doorgang voor hulpverleningsdiensten wordt in straten en stegen een obstakelvrije ruimte van 3,5 meter breed aangehouden. Dit houdt in dat er zich geen uitstekende delen aan de gevel (zonwering, reclameborden) en geen objecten op de straat binnen deze 3,5 meter zone mogen bevinden. Wanneer een steeg 3,5 meter breed- of smaller- is kan geen terras worden ingericht.
c) In straten met een rijbaan wordt op het trottoir tenminste een looproute van 1,50 meter vrijgelaten ten behoeve van de vrije doorgang voor voetgangers.
d) De panden (inclusief winkels) dienen goed bereikbaar te blijven voor voetgangers en hulpdiensten. De entree naar bovenwoningen en nooduitgangen wordt vrijgehouden.

Artikel 14. Inrichtings-, cultuurhistorische en welstandseisen terrassen

Een terras voldoet aan de volgende inrichtings-, cultuurhistorische en welstandseisen:

a) Het terras mag aan weerszijden worden voorzien van een terrasschot haaks op de gevel van het horecapand.
b) De kleur van de terrasschotten is grijs, RAL 7011.
c) De terrasschotten zijn niet hoger dan 1.50 meter. Het terrasschot voldoet voor wat betreft de vormgeving aan de verbeelding in bij deze beleidsregel behorende bijlage, onder 3.
d) Terrasschotten of windschermen zijn niet toegestaan op of in de directe nabijheid van wateroppervlakken.
e) De maximale doorsnede van de parasols is maximaal 4,00 meter. Vaste constructies, (zware) centrale staanders met daaraan meerdere kappen of parasols, overkappingen en dergelijke elementen zijn niet toegestaan.
f) De parasols mogen door middel van regengoten aan elkaar worden gekoppeld.
g) Buiten de openingstijden van de betreffende horecaonderneming zijn de parasols ingeklapt.
h) Op uitvalschermen, inclusief zijflappen, parasols en windschermen mag in beperkte mate reclame worden gevoerd. Op windschermen geldt een maximaal oppervlak van 0,50 m² per scherm. Reclame is niet toegestaan op andere dan bovengenoemde objecten op of bij het terras. Merkkleuren, merknamen en logo's worden als reclame aangemerkt;
i) Terrasschotten zijn niet toegestaan op het middenterrein van de Markt, omdat dit het open karakter van dit gebied verstoort.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 15. Intrekking oude beleidsregels

De Beleidsregels terrassen Gouda 2015 worden ingetrokken.

Artikel 16. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 1 oktober 2016

Arnhem

8. Openbare orde en veiligheid

1. De vrije doorgang voor hulpverleningsdiensten zoals brandweer en ambulance moet gegarandeerd zijn en om dat te waarborgen, dient de vrije doorgang minimaal 3,5 meter breed en 4,20 meter hoog te zijn.
2. Voor een ongehinderde doorgang voor voetgangers dient de doorgang tenminste 1,5 meter op trottoirs en 2,5 meter op pleinen te zijn, tenzij anders is aangegeven op de terrassenplannen.
3. Brandkranen en andere waterwinplaatsen moeten vrij toegankelijk zijn en in een straal van 75 cm mag er niets geplaatst worden.

9. Voorschriften en beperkingen verbonden aan een vergunning

1. Gebruik van het terras mag niet leiden tot ontoelaatbare overlast voor de directe woonomgeving.
2. Op het terras mag geen muziek ten gehore worden gebracht.
3. De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat het terras en de naaste omgeving daarvan schoon worden gehouden.
4. De aanwijzingen die door de politie, (gemeentelijk) toezichthouder worden gegeven dienen direct te worden opgevolgd.
5. De vergunninghouder vrijwaart de gemeente voor alle vorderingen welke hij of derden mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van de schade welke met het plaatsen, hebben, gebruiken, onderhouden of verwijderen van de op de weg geplaatste voorwerpen in verband staan.
6. Direct na het verstrijken van de vergunningstermijn en de gebruiksperiode is de vergunninghouder verplicht alle meubilair, schotten en andere voorwerpen, voor zover afkomstig van het terras, te verwijderen.

Beste [redacted]

We hebben zojuist contact gehad over de bereikbaarheid van de binnenstad. Wij zijn als horeca vereniging G.H.O.M. (Gezamenlijke Horeca Ondernemers Mariaplaats e.o.) betrokken bij een gastvrije en veilige binnenstad. Vrijwel wekelijks rijdt de Brandweer met name door de Mariastraat om de bereikbaarheid te testen. In dit kader willen wij graag weten of de Brandweer Utrecht en de V.R.U. tevreden is met de bereikbaarheid van ons gebied en achterliggend winkelgebied en dan met name of u tevreden bent dan wel verbeterpunten ziet in de rij-routes door de Zadelstraat, Springweg en de Mariastraat?
Als u bij uw antwoord uw functie kunt vermelden kan ik dit bij ons overleg gebruiken?

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]
[redacted]

Beste [redacted]

Zoals ook al telefonisch met elkaar besproken.
De Veiligheidsregio Utrecht is adviseur van de Gemeente Utrecht, waarbij de gemeente het zogenoemde "bevoegd gezag" is.
Uiteindelijk is het de gemeente Utrecht die gaat over de bereikbaarheid van de stad en daarmee dus ook het gebied rond de Mariaplaats.

Iedere woensdag zit ik namens de brandweer als adviseur aan tafel bij de gemeente om de tijdelijke verkeersmaatregelen in de stad te bespreken.
Onze stem is voor de gemeente, net als die van de politie, zwaarwegend om wel of geen toestemming te geven voor de werkzaamheden.

Zoals u weet is de binnenstad redelijk krap (net als alle binnensteden overigens) en is de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten daarmee een belangrijk punt.
Mede daarom rijden onze repressieve voertuigen ook regelmatig rondes door de stad om de bereikbaarheid te toetsen aan de eerder gemaakte afspraken.

Tot op heden hebben wij geen bovengemiddelde zorgen over de bereikbaarheid van de stad.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Operationele Voorbereiding / Ploegleider

VEILIGHEIDSREGIO UTRECHT
BRANDWEER

[redacted]
Post Utrecht – Leidsche Rijn (op dinsdag post Driebergen-Rijsenburg)
Belcampostraat 10 | 3544 NG | Utrecht | 4e verdieping
[redacted]
www.vru.nl | www.vrubrandweer.nl [redacted]
twitter.com/vrutrecht | facebook.com/veiligheidsregioutrecht

Hallo [redacted]

Vorige week maandag (09-10-2017) hebben wij ook mailcontact gehad over de Mariaplaats.
Het verwonderd mij dan ook enigszins dat ik van mijn collega's onderstaande vraag doorgespeeld krijg.
Deze vraag had ook prima rechtstreeks aan mij gesteld kunnen worden.

Voor wat betreft de vraagstelling: In de advisering naar de gemeente houden we rekening met de breedte van onze voertuigen. Of deze voertuigen gloednieuw of al wat verouderd zijn, van ons of van een andere veiligheidsregio; we houden dezelfde minimale breedtes aan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Operationele Voorbereiding / Ploegleider

VEILIGHEIDSREGIO UTRECHT
BRANDWEER

[redacted]
Post Utrecht – Leidsche Rijn (op dinsdag post Driebergen-Rijsenburg)
Belcampostraat 10 | 3544 NG | Utrecht | 4e verdieping
[redacted]
www.vru.nl | www.vrubrandweer.nl | [redacted]
twitter.com/vrutrecht | facebook.com/veiligheidsregioutrecht

Nieuwe tankautospuit voor Veiligheidsregio Utrecht

Op woensdag 27 september 2017 heeft Ziegler Brandweertechniek een tankautospuit type "Compact" afgeleverd aan de Veiligheidsregio Utrecht.

Het voertuig is opgebouwd op een Mercedes-Benz chassis, type Atego 1527F.

De voertuigspecificaties zijn als volgt:

- Ziegler Z-CAB XL manschappencabine;
- TOP-INTEGRO dakset;
- ALPAS 5-luiks opbouw;
- 3310 mm wielbasis;
- 2300 mm voertuigbreedte; ws 2.55m
- 200 kW;
- Watertank 1.000 liter;
- Ziegler pomp FPN 10-3000-2H;
- Automatische pompaftap;
- Z-Control bediening;
- Hydraulisch aangedreven generator 6,5 kVA;
- Hydraulisch aangedreven LD haspel;
- Elektrisch-hydraulisch ladderrek;
- Lichtmast met een draai- en kantelunit;
- Demontabele haspelophanging;
- Twee één-persoonshaspels;
- Z-Vision LED verlichtingssysteem.

[redacted]

18.460

Het aantal st
uit de Landel
De komende
Momenteel t

Bij de testen van de nieuwe brandweervoertuigen gisteren werd onder meer de kracht van de blusstralen gemeten.
FOTO MENNO BAUSCH

Sneller, kleiner, maar vooral meer water

door **Michiel van Renselaar**

UTRECHT • Nog sneller, kleiner en bovenal natter. De brandweerlieden in de provincie Utrecht zijn op dit moment druk bezig met het uittesten van hun nieuwe brandweerwagens. De rode gevaartes moeten beter aansluiten op het huidige tijdperk en zijn speciaal voor de provincie Utrecht ontwikkeld.

„We hebben een raamovereenkomst gesloten voor de levering van 67 tot 105 nieuwe op maat gemaakte voertuigen. Voor Nederland is dit de grootste aanbesteding ooit op dit gebied", vertelt Herman Wesseling van Veiligheidsregio Utrecht (VRU).

Nog dit jaar zullen de eerste moderne wagens gaan rijden. Vervanging van het huidige materieel was hard nodig. Wesseling: „Huizen zijn steeds beter geïsoleerd en meubels vaker van kunststof. Een brand kan zich hierdoor veel sneller ontwikkelen met alle gevolgen van dien. Daarom worden de nieuwe voertuigen voorzien van andere slangen en straalpijpen die meer water opbrengen, waardoor onze mensen veiliger kunnen werken."

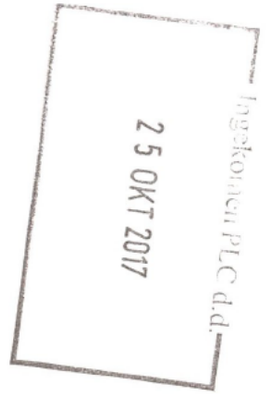
Brandweer test nieuwe auto's

Voor eventuele bosbranden is een speciaal bosbrandvoertuig ontwikkeld. „Bossen worden tegenwoordig op een andere wijze beheerd. Dood hout blijft vaker liggen en er wordt minder gesnoeid om paden vrij te houden", verklaart Wesseling.

De voertuigen zijn zo klein en licht mogelijk gemaakt, vanwege de vele rotondes en volgebouwde steden in de provincie. Ook is veel redgereedschap voorzien van een accu, waardoor snoeren en generators tot het verleden behoren.

De brandweerlieden volgen speciale trainingen op verschillende locaties.

Aantekenen.



Gem. Utrecht
Ruimtel. ord. en Economie
Marco v. Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht.

Zienswijze 008

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 oktober 2017 11:28
Aan: OHU2017; [redacted]
Onderwerp: REACTIE VOORNEMEN NWE HORECAWT

Urgentie: Laag

Categorieën: Zienswijze nog niet verwerkt

Geachte mevrouw, mijnheer,

Enkele jaren geleden zijn wij van de binnenstad naar een buitenwijk [redacted] in Utrecht verhuist omdat wij de drukte en met name toename van horeca niet prettig vonden.

Wij zijn juist in [redacted] gaan worden omdat we dachten daar rustig te kunnen wonen en verschoond te blijven van horeca. Dit omdat wij geen horeca in de buurt wensen.

Met uw nieuwe wet wordt het dus mogelijk dat in het ergste geval ONZE BUURMAN EEN CAFE BEGINT IN ZIJN WONING EN WIJ DAAR VEEL LAST VAN ZAL KRIJGEN.

WIJ GAAN OM 22.00UUR NAAR BED.
MET DENIEUWE HORECA WET HEBEN WIJ DAN LAST VAN DE BUURMAN ZIJN BEZOEK EN MUZIEK.TOT 23.00 UUR. DAARNA NOG EEN HALF UUR AFSCHEID NEMEN BIJ ONS VOOR DE DEUR TOT 23.30 UR
WIJ KOMEN SLAAP TE KORT ALS WIJ OM 6.30 UUR MOETEN OPSTAAN OM TE WERKEN.
VOOR MENSEN MET KINDEREN, DIE TOCH VAAK IN WIJKEN WONEN IS HET NOG VEEL VERVELENDER OM HORECA NAAST OF VLAKBIJ HUN WONING TE HEBBEN. TEVENS VINDEN MET NAME OUDERS MAAR OOK BEWONERS HET NIET PRETTIG ALS ER IN DE BUURT VAN HUN HUIS VEEL WORDT GEDRONKEN EN GEBLOWD. tJA DIT SOORT MENSEN GAAN NIET IN DE BINNENSTAD WONEN MAAR IN DE WIJKEN.

DAARNAAST ZIJN DE HUIZEN ZEER GEHORIG MET HET GEVOLG DAT JE DE HELE AVOND IN HET LAWAAI VAN DE BUURMAN ZIJN BEZOEKERS ZIT.DAARNAAST IS HET MOEIJK OM TE ONTTREKKEN AAN DE GELUIDEN VAN EEN TERRAS NAAST ONZE WONING
LANG NIET IEDEREEN ZIT TE WACHTEN OP HORECA NAAST ZIJN WONING EN ZEKER WIJ NIET. WIJ WILLEN RUSTIG THUIS KUNNEN ZITTEN EN ZELF BEPALEN WELEK GELUIDEN WIJ WEL EN NIET HOREN.

HET ARGUMENT DAT JE ER SAMWEN UIT KOMT IS ONZIN. DE HOREACA ONDERNEMER WINT ALTIJD.

JUIST MENSEN DIE BEWUST NIET IN DE STAD ZIJN GAAN WONEN MAAR IN DE WIJKEN HEBBEN DUIT GEDAAN OM RUSTIG TE WONEN.

DIT IS WEL VOORBIJ VOOR EEN AANTAL MENSEN MET DE NIEUWE HORECAWET

MET DE NIEUWE HORECAWET WORDEN MENSEN ONGEVRAAGD OPGEZADELD MET HET LAWAAI VAN ANDEREN TERWIJL ZE DAAR EXPLICIET NIET VOOR KIEZEN EN ZELFS NIET WILLEN.
DAARNAAST IS DE OMGEVING (GEHORIGE HUIZEN, BEWONERS ZIJN GEZINNEN DIE VROEG NAAR BED GAAN, NIET KUNNEN ONTREKKEN AAN TERREAS GELUIDEN ALS JE DAAR BOVEN SLAAPT0 NIET GESCHIKT VOOR HORECA

LAAT DE HORECA IN DE STAD BLIJVEN EN WIL DE MENSEN IN DE WIJKEN ER NIET LASTIG MEE

Zienswijze 009

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
Ter attentie van Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

[redacted]

Utrecht, 29-10-2017

Betreft: een zienswijze van Nieuwegracht bewoners tegen de voorgenomen horecaplannen van de gemeente Utrecht- verwoord in het conceptplan: "Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017" (OHU)

Geachte heer Van Dijk,

Met verbazing hebben wij kennis genomen van uw voorstellen om via uitbreiding en verzwaring van de horeca op variërende plekken, de Utrechtse historische binnenstad om te willen vormen tot een bruisende stad.
De effecten laten zich raden: Naast bestaande overlast, nu ook overlast op plaatsen waar dat nog niet is. Wij vonden niets terug over de wijze waarop de gemeente deze te voorziene hinder zal voorkomen. Daarnaast betreft het een ernstige belasting o.a. van gebieden met een "dominante woonfunctie".

Heeft u niets van Amsterdam geleerd waar de bewoners hard hollend massaal hun binnenstad ontvluchten vanwege dat wat u bruisend noemt. Ook toeristen zijn na 2-3 dagen museumbezoek op zoek naar steden waar dit juist niet het geval is.

Velen van ons tekenden al de petitie www.anderehorecaplanutrecht.petities.nl als teken van ongerustheid. Als Nieuwegrachters zijn wij onderdeel van het museumkwartier en verwijzen naar de algemene zienswijze van het comité "woonkwartier Binnenstad oost" en die van het comité "Twijnstraat e.o." Aanvullend geven wij als bewoners van de Nieuwegracht onze visie over de door u voorgestelde plannen.
De Nieuwegracht is middels de Erfgoedwet aangewezen als beschermd stadsgezicht, welke zorgt voor bescherming en behoud van bijzondere aangewezen gebieden. Inzet is het behoud van het monumentale karakter van dit woongebied. Niet voor niets zijn decennia lang de Nieuwegracht en vergelijkbare historische woongebieden door de diverse colleges en gemeenteraden om die reden ontzien en is horeca verboden of uiterst kleinschalig toegestaan en passend binnen de leefomgeving. Op de Nieuwegracht betreft het restaurant "De Artisjok" (nr. 33) en de buurtkroeg/ proeflokaal Rubens (nr. 197).Het beperkte aantal m2 vóór dit proeflokaal Rubens nr. 197 wordt vanwege weinig overlast en stipte eindtijden al jaren gedoogd. Het zou te billijken zijn als alleen dit beperkte stukje m2 openbare ruimte wel legaal wordt. Het betreft dus nadrukkelijk niet de werf.
De toename van B&B en Air B&B dient nader te worden onderzocht.

Van oudsher gelden de panden en de openbare ruimtes van De Pausdam en het Zocherwandelpark met daarin het Rijksmonument de Sterrenwacht als een geïntegreerd onderdeel van de Nieuwegracht. Wij stellen vast dat deze gebieden e.o. samen met de Nieuwegracht gelden als een "dominant woongebied". Op de Nieuwegracht is de woonfunctie alleen maar toegenomen. Kantoren, vroegere winkels, Cunera, een school, een voormalig nonnenklooster en het WKZ zijn inmiddels allen omgebouwd tot woonvormen. Daarbij is veel monumentaals binnen en buiten bewaard gebleven en gekoesterd.
Niet voor niets is duidelijk in uw plan opgenomen dat er geen horeca uitbreiding zal plaats vinden in deze straten (lees Nieuwegracht) met een dominant woonkarakter. Opmerkelijk en tegenstrijdig is dat daar kennelijk in uw voorstellen geen enkele rekening mee is gehouden. Zo stelt u voor drie hoekpanden op de Pausdam en de Nieuwegracht privé woonhuizen nrs. 205-199 via een bestemmingswijziging om te willen zetten naar een horeca bestemming. Dit zonder enig overleg met de diverse eigenaren.
Gebleken is dat "stichting museum Sonnenborg" zich steeds meer ontwikkelt als een puur commercieel bedrijf. Door de stapsgewijze afname van de universiteitssubsidie moet de Sonnenborg steeds meer op eigen benen staan en zal straks alleen nog maar een commercieel horeca bedrijf zijn met een heel klein museumpje. Dit zal bevorderd worden door uw voorstel om bovenop de halfzware horeca van het partycentrum in de kelder (B-A2) de horecafunctie nog eens op te waarderen met 3 nieuwe horecafuncties (D1-D2-D3), waarvan een buitenterras tot 23.00 uur. Dit is gezien de locatie én de boven beschreven dominante woonfunctie om de Sonnenborg heen, niet acceptabel. De huidige horeca veroorzaakt reeds geruime tijd de nodige overlast en dat grote bestelauto's het Zocherwandelpark ter plaatse ruimschoots mogen gebruiken, zal nimmer de intentie geweest zijn.

De Nieuwegracht is als historisch beschermd stadsgezicht samen met de Pausdam en het Zocherpark grenzend aan de Nieuwegracht, Servaas Bolwerk en de Singel een oase van rust waar veel Utrechters en toeristen naar op zoek zijn. Vooral als het verkeer 's avonds weg is, slenteren velen in de goed bewaarde unieke middeleeuwse sfeer langs de gracht en door het Zocherpark. Het kan als doorgangs- verbindingsroute gezien worden naar plaatsen waar juist wel horeca aanwezig is. Zo dient dit ook behouden te blijven. Daarin is horeca op deze wijze niet passend.

Conclusie

- De door u geroemde uitspraken "Utrecht maken we samen" hebben we weinig gemerkt. Jammer ook dat van participatie met de belanghebbende bewoners geen sprake was.
- De uitbreiding van de voorgestelde horecamogelijkheden door functiewijzigingen van woonhuizen op de Pausdam/hoek Nieuwegracht én een verzwaring -hetgeen uitbreiding betekent- van de zware horeca (met D1-D2-D3), op het Rijksmonument Sonnenborg is in bovenstaand kader -gezien uw eigen opvattingen- onbegrijpelijk. Deze dienen uit het plan geschrapt te worden.
- De Sonnenborg ligt tevens in de kwetsbare groene omgeving van het Zocherpark dat eveneens de Rijksmonumentale status heeft. Daar komt nog bij dat de Sonnenborg een directeur heeft die op geen enkele wijze behoefte toont met de omwonenden te overleggen of deze te informeren. Voor een optie van horeca - buitenterras bij de Sonnenborg is al helemaal geen plaats. Het geluid en de overlast dragen heel ver en geluid stijgt op en treft een groot gedeelte van de woongebieden van de Nieuwegracht, de Singel (o.a. Hieronymus gebouw), appartementen gebouw Het Bolwerk en bewoners van het Servaas Bolwerk. Dit zou een ernstige aantasting van de woon- en leefomgeving betekenen.

- Inmiddels weten we dat horeca vaak leidt tot verloedering van de directe omgeving. U bent in geval van de Nieuwgracht bijvoorbeeld nu al niet eens in staat het afvalprobleem op de gracht op te lossen (zelfs kapotte prullenbakken worden niet vervangen), het zware verkeer en het gewone en uiterst hinderlijk illegale parkeerprobleem te reguleren en het autogebruik in het Zocherpark rond de Sonnenborg aan te pakken. Bij toestaan van nog meer horeca op de Sonnenborg zal dat alleen maar toenemen. Wij hebben geen enkel vertrouwen in goede handhaving.
- Bij vernieuwingen is een omschrijving nodig van preventief handelen ter voorkoming van overlast. Deze ontbreekt ten ene male in uw OHU.
- Wij wensen niet bruisend te zijn volgens uw interpretatie. Het is onze leefomgeving we bepalen zelf wel wat bruisend is. En wees gerust de bewoners onder elkaar kunnen dat prima. Zij hebben zo hun eigen "vermaakjes"*.
- Wij vinden het plan ongenuanceerd met weinig visie en onzorgvuldig zonder onderbouwing van bewezen doel en locatiekeuze. Voor wie is die horeca? Wie vraagt daar in woongebieden om? Wie heeft er belang bij overlast als het niet past. Op zijn minst had zo'n ingrijpend plan in goed overleg met alle belanghebbende groepen uit de deelgebieden in binnenstad afgestemd dienen te worden om zo met iedereen mogelijke opties te verkennen.
- Wij wijzen u tevens op de uitvoerbaarheid van een aantal zaken. De nieuwe omgevingswet dient op verzoek van de politiek nu al geïmplementeerd te worden om deze in 2019 (e.v.) soepel uit te voeren. Een van de aanbevelingen is de participatie. Bij activiteiten in de leefomgeving geldt bij welke wijziging dan ook van panden en of functies van een locatie van eigenaren of ondernemers, een meldingsplicht aan buren of belanghebbenden alvorens een omgevingsvergunning afgegeven mag worden. Dit heet participeren. Bedoeld als overleg dat niet tot rechterlijke procedures leidt. Ook eenzijdige gemeentelijke besluiten zullen daarom beter aanvechtbaar zijn. In veel steden wordt deze meldingsplicht al geïmplementeerd en toegepast.

Met deze zienswijze laten wij weten ongerust te zijn over het voorstel horeca verzwaring en/of toename daarvan op de door U voorgestelde wijze toe te staan. Wij vinden dat de drie besproken locaties in ons woongebied geschrapt dienen te worden uit uw voorstel.

Graag ontvang ik van u per omgaande een schriftelijke reactie dat u onze brief in goede orde heeft ontvangen.

Namens de bewoners van [redacted].

[redacted]

*"vermaakjes" term uit de OHU, activiteit die 4x per jaar wordt toegestaan.

Zienswijze 010

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2017 10:47
Aan: OHU2017
Onderwerp: FW: Zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Categorieën:

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij wil ik graag mijn zienswijze indienen ten aanzien van het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 (hierna: het Ontwikkelingskader).

1) Achtergrond

Allereerst mijn achtergrond. Ik ben geboren in Utrecht en heb hier gedurende mijn hele leven gewoond. Daarnaast ben ik student geweest aan de Universiteit Utrecht en woon ik thans in de binnenstad. Het heeft mij verheugd te ervaren hoe in de afgelopen jaren de stad verbeterd is. Deels door lokale initiatieven, deels door een passend gemeentelijk beleid. Kleine en grote (hoogwaardige en creatieve) culturele evenementen - zoals de parade, het filmfestival en trajectum lumen - en initiatieven op het gebied van duurzaamheid en en wetenschap maken het een plezier in deze mooie stad te wonen. Mijn complimenten aan het gemeentebestuur dus. Dergelijke initiatieven zijn een plezier voor de bewoners en trekken ook meer mensen van buiten de gemeente.
Helaas heb ik ook moeten constateren dat met name de afgelopen jaren de hoeveelheid horeca sterk is toegenomen. Hoewel ik hier niet geheel negatief tegenover sta heb ik hier soms wel mijn twijfels over.

2) Inhoud van het Ontwikkelingskader
Eerst het goede nieuws. Kennelijk delen de opstellers van het Ontwikkelingskader met mij de visie dat ingespeeld moet worden op veranderingen en ruimte moet worden gegeven aan nieuwe, en dan met name creatieve concepten. Dat horecagelegenheden kunnen bijdragen aan sociale cohesie kan ik ook beamen, hoewel ik wil benadrukken dat mijns inziens deze functie geenszins aan horeca is voorbehouden. Dit kan ook via een lokale sportvereniging (of in mijn geval een gezellige sportschool), periodieke wijkevenementen, een parkje met speelweide etcetera.
De drie punten die op pagina 5 onder het hoofdstuk 'visie' genoemd worden, "gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid", wil ik onderschrijven. Zo ook dat de opstellers op pagina 6, onder 'Bestemmingsplan Binnenstad', aangeven in te zetten op "kwaliteit en differentiatie van het winkelgebied" en "gebruik van de openbare ruimte in balans tussen leefbaarheid, veiligheid en economisch gebruik".
Overigens wil ik wel felle kritiek uiten op de stelling op pagina 8 dat "[m]eer aanbod van alchohol kan leiden tot meer gebruik, *maar ook tot meer ontmoeting en gezelligheid".* De associatie van alchohol en ontmoeting/gezelligheid vind ik meer dan een beetje onzinnig; er zijn talloze manieren om in gezelligheid en ontmoetingen te voorzien (ik noem een bootcamp, een boekenclubje, een speel en ontmoetingsruimte à la die bij spellenwinkel the Joker aan de gracht en nog zoveel andere opties) die niet schadelijk zijn voor de gezondheid, en niet of minder overlastgevend voor omwonenden.

3) Kritische beoordeling Ontwikkelingskader

So far, so good dus. Lees ik echter verder in het Ontwikkelingskader, dan krijg ik het idee dat de opstellers hier en daar de (kaas)plank misslaan, of tenminste een enigszins naïeve visie lijken te hanteren. Ik beperk wat dit betreft mijn zienswijzen tot een drietal aspecten.

3.1) Algemene verschraling in de binnenstad en leefbaarheid

Natuurlijk heb je als bewoner van de binnenstad een iets afwijkende positie dan die van iemand buiten één van de kwartieren. Dit betekent echter niet de leefbaarheid onbeperkt aangetast kan worden om de binnenstad aan te passen aan de bezoekers. Ook de bewoners willen graag op een leefbare plaats wonen. Dat betekent dat er ook ruimte moet zijn voor rust en voor winkels die voorzien in lokale behoeften. Winkels als een supermarkt (en geen to-go), een groente- en fruithandel, een drogist, enzovoort. Het lijkt alsof er de afgelopen jaren steeds minder van dit soort winkels in of in de buurt van de binnenstad zijn. Een bloemetje kopen voor mijn moeder op moederdag leidde in ieder geval tot een aardig lange wandeling voor ik succes had. Ook een apotheek zou ik zo niet direct weten te vinden. Het is mijns inziens van belang om in die zin voldoende voorzieningen voor bewoners te garanderen, en voldoende variatie voor bezoekers. Zo heb ik in Barcelona gezien dat van het oude bohémiennes-district El Born weinig over is dan een eindeloze rij inwisselbare terrassen en restaurantjes. Wij moeten voorkomen dat de binnenstad van Utrecht een soort El Born, Amsterdam, of Venetië wordt; geen pretpark voor dagjesmensen. (Bovendien krijgen we dan alleen nog maar Donker Utrecht foto's van tafeltjes en klapstoeltjes.) Ook het voornemen om meer (goedkope) 'minder sterren hotels' te bouwen baart mij ernstige zorgen. Het type mensen dat hier op af komt past niet bij het culturele karakter van Utrecht waar de afgelopen jaren zo zorgvuldig aan gebouwd is. Hebben we echt nog een bierfestival nodig in de binnenstad? Als ik zo vrij mag zijn: "Laat die zooi maar lekker zo stoned als een garnaal in een of andere Amsterdamse coffeeshop blijven."

3.2) Kannibalisme van horeca in binnenstad

Tweede punt waar ik mijn twijfels bij heb, is een kannibalisme van horeca op andere voorzieningen, en uiteindelijk op zichzelf. Dit zit mijns inziens namelijk zo. Bezoekers, zowel van binnen als buiten de stad, zullen veelal naar de binnenstad komen voor andere zaken dan de horeca. Zoals ook de opstellers opmerken heeft de horeca een "ondersteunende functie", maar is de belevenis van de binnenstad belangrijker. Door steeds meer ruimte te geven aan horeca is er steeds minder ruimte voor detailhandel, en dan met name leuke en verrassende winkels. Winkels zoals een klein kruidenwinkeltje aan de Neude, een reisboekenhandeltje in een tussenstraatje, een speciale platenwinkel met oude en nieuwe muziek. Naast enkele musea en voornoemde culturele evenementen, is dit waarvoor mensen (in ieder geval) overdag naar de binnenstad komen, en niet speciaal voor het zoveelste terras. Als ongebreidelde groei van horeca wordt toegestaan zullen deze zaken, bij vertrek, vervangen worden worden door wéér een eet- en drinkgelegenheid. Dit doet weer af aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad voor vrijetijdsbesteding (ik weiger het woord 'leisure' te gebruiken). Bezoekers komen minder en/of blijven korter, hetgeen de horeca ook weer in de portemonnee voelen. Nogmaals, horeca is mijns inziens veel vaker een neveneffect dan een hoofddoel van een bezoek aan de binnenstad. Overigens, als ook ingezet wordt op meer horeca buiten de stad valt daar ook weer onderlinge concurrentie van te verwachten. Een overdaad aan kledingwinkels en terrasjes maken de Utrechtse binnenstad bovendien minder onderscheidend van elke andere binnenstad. Het zijn juist die unieke niet-horeca-concepten die kleur brengen in de stad.

3.3) Overlast/verschraling in het Universiteitskwartier

Als laatste mijn eigen buurt. Als gesteld woon ik in het Universiteitskwartier, [redacted] om precies te zijn. Het verheugt mij om op pagina 28 te lezen dat ook de opstellers aangeven dat de balans tussen horeca en detailhandel hier dreigt door te slaan. Desondanks heeft de gemeente in het kader van de ontwikkeling van de Hardebollenstraat beslist om nog vier(!) horecavergunningen te zullen verstrekken. En dit is toch echt een vrij korte straat. (Bovendien is er veel behoefte aan betaalbare koopwoningen, dus dat de

gemeente er niet voor gekozen heeft de vrijgekomen panden te verkopen aan particulieren op voorwaarde van opknappen en zelf bewonen vind ik erg jammer. Dát zou nou pas de sociale cohesie in de wijk versterken). Daarnaast lees ik het voornemen om voor de Voorstraat nog eens in totaal vijf vergunningen te verstrekken. Bovendien zie ik dat onder meer de Loeff Berchmanstraat en Predikherenstraat genoemd worden als nieuwe ontwikkellingslocaties. Juist de creatieve en kunstzinnige mensen die hier een thuis gevonden hebben waarderen wij zo. Er is al regelmatig overlast van de nachtcafè's op deze locaties, herrie, vechtpartijen en politie. En ook al betreft het hier nu D2 en D3 vergunningen, dergelijke horecagelegenheden mogen volgens het ontwikkelingskader vier keer per jaar een verzoek indienen voor bijzondere evenementen waarbij geluidsoverlast valt te verwachten. En dan heb ik het overigens nog niet eens gehad over de volgens mij minimaal drie(!) coffeeshops die op minder dan 50 meter van elkaar op en rond de Voorstraat zitten, waarvan de bezoekers behoorlijke overlast, rommel en aantasting van het veiligheidsgevoel in de buurt veroorzaken. Kortom, deze gang van zaken lijkt toch echt haaks te staan op de kennelijke constatering dat de balans horeca - detailhandel is doorgeslagen.

4) Suggestie voor sterker beleid: aanbesteding op kwaliteit van beperkte vergunningen.
Natuurlijk is het makkelijk om te klagen (en zijn wij in Nederland daar ook wereldkampioen in). Maar een oplossing aandragen is weer wat anders. Toch zou ik er één willen proberen voor te stellen, al was het maar vanuit mijn achtergrond als jurist bouw- en aanbestedingsrecht. Onlangs is er een advies geweest van A-G Widdershoven naar aanleiding van vragen van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State over het verstrekken van schaarse vergunningen (zie: https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=87789). Kortweg komt het advies erop neer dan bij de verstrekking van schaarse vergunningen aanvragers gelijke kansen dienen te hebben en er transparantie moet zijn. Met een aanbestedingsprocedure kan dit worden gegarandeerd. Dat is mooi, want op die manier kan de gemeente ook invloed uitoefenen op de kwaliteit, en wel door het stellen van kwalitatieve gunningscriteria. Een maximumaantal vergunningen stellen per straat, in ieder geval voor bepaalde straten dus. Vervolgens kunnen de ingediende inschrijvingen in het kader van de aanbestedingsprocedure worden beoordeeld door een beoordelingscommisie, op grond van vooraf bekendgemaakte (sub-)gunningscriteria als originaliteit, kwaliteit, passend bij behoeften gebied etcetera. Dit hoeft niet veel tijd en moeite te kosten. Door enkele mensen uit de wijk te laten deelnemen aan de beoordelingscommissie kan de buurt zelf bovendien invloed uitoefenen op dit proces. De door de opstellers gewenste originele, creatieve en kwalitatief hoogwaardige horecaconcepten komen niet zomaar aanwaaien. Uiteindelijk geldt bij volledige vrijheid de dictatuur van de middelmaat, en nog vaker de laagste gemene deler. Op deze manier kan gegarandeerd worden dat zowel gemeente als bewoners meer invloed hebben. Door het vooraf stellen van kwalitatieve criteria en aanvragers van vergunningen hierop te laten concurreren, worden zij bovendien gestimuleerd kritisch te kijken naar hun eigen concept en dit zo goed mogelijk uit te werken en te presenteren. Uiteindelijk wordt iedereen daar beter van.

Tot slot wijs ik u nog graag op het volgende interessante artikel uit het NRC over de Javastraat in Amsterdam, met name het laatste deel waar vergelijkbare problematiek wordt besproken: https://www.nrc.nl/nieuws/2017/10/27/de-javastraat-laat-zien-hoe-het-moet-13700886-a1578782

Rest mij u hartelijk te bedanken voor het lezen en overwegen van de door mij ingebrachte punten.

Vriendelijke groet,
[redacted]

(U kunt mij bereiken via gebruikt e-mailadres, of telefonisch [redacted])

Zienswijze 011

1) VN-Verdrag
Het VN-Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap is door Nederland getekend en geratificeerd en is op 14 juli 2016 in Nederland in werking getreden.
Artikel 1 luidt:

> ***Doelstelling***
> *Doel van dit Verdrag is het volledige genot door alle personen met een handicap van alle mensenrechten en fundamentele vrijheden op voet van gelijkheid te bevorderen, beschermen en waarborgen, en ook de eerbiediging van hun inherente waardigheid te bevorderen. Personen met een handicap omvat personen met langdurige fysieke, mentale, intellectuele of zintuiglijke beperkingen die hen in wisselwerking met diverse drempels kunnen beletten volledig, effectief en op voet van gelijkheid met anderen te participeren in de samenleving.*

Dit verdrag is van toepassing op alle regelingen die de overheid maakt en ook op regelingen die van toepassing zijn op de horeca.
Nu is het niet zo dat alle locaties en gelegenheden van de ene op de andere dag toegankelijk moeten zijn, maar het verdrag vereist wel een inspanningsverplichting. Daar waar de gemeente zelf in de gelegenheid is om aanpassingen te verrichten, denk aan de openbare weg en openbare voetpaden, kan zij zichzelf direct eisen opleggen. Voor de toegankelijkheid van gelegenheden gelden beperkte landelijke eisen die in het kader van het VN-verdrag de toegankelijkheid voor personen met een handicap niet of nauwelijks bevorderen.
Het Solgu ziet graag dat aan de eisen om in aanmerking te komen voor een exploitatievergunning een inspanningsverplichting wordt toegevoegd om de toegankelijkheid voor personen met een handicap te waarborgen, doormiddel van een onderzoek naar de mogelijkheden met een argumentatie wat wel en waarom bepaalde vereisten die noodzakelijk zijn voor een goede toegankelijkheid niet zijn toegepast.

2) Commentaar Terrassenreglement gemeente Utrecht 2018
   a. Blz 1 ‘Artikel 2 Algemene regels’ wordt onder ‘a ‘ de term **invaliden** gebruikt. Dit is een ongelukkige term die wij liever niet meer gebruiken. De juiste term is ‘*mensen met een fysieke beperking*’ en eventueel ‘*gehandicapten’*. Deze laatste term is eigenlijk ook niet juist, maar deze term is acceptabel omdat deze ook in de Europese wetgeving wordt gebruikt.

   b. Op Blz 1 in Artikel 3 is sprake van de term **Terras**. Het is niet geheel duidelijk wat de term terras inhoudt. Wij stellen voor om bij het beschrijven van de definitie ook op te nemen dat het terras de uiterste begrenzing aangeeft van het meubilair (tafels en stoelen).

   c. Op Blz 1 in Artikel 3 onder d. *Op de werven dient er minimaal 0,75 meter vrije doorgang te zijn*. Het Solgu ziet graag dat de vrije doorgang in elke situatie minimaal 0,9 m moet zijn. Wij zouden graag zien dat er in de toekomst meer werven worden ontsloten voor rolstoelgebruikers. Daarom zou de standaard vrije doorgang die in de hele stad vereist is ook voor de werven moeten gelden.

3) Het komt steeds vaker voor dat buiten tegen de gevel op de openbare weg (voetpad) banken worden geplaatst. Voor onze achterban zijn dit obstakels die vaak de vrije doorgang blokkeren en zijn deze banken vergelijkbaar met terrassen. Wij zien ook graag dat deze banken aan regels moeten voldoen.

[redacted]

Solgu Stedel jk overleg lichamelijk gehandicapten Utrecht Churchilllaan 11 - 16e 3527 GV Utrecht
Telefoon : 030 2803286 IBAN : NL35INGB0003673256 e-mail : info@solgu.nl www.solgu.nl kvk : 411 77 201

Zienswijze 012

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2017 16:49
Aan: OHU2017
Onderwerp: Zienswijze Horeca Hamburgerstraat 30

Categorieën:

Bezwaar tegen ontwikkellocatie voor horeca Hamburgerstraat 30

In het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 is te zien op de kaart Ontwikkelingsrichting Domkwartier dat Hamburgerstraat 30 een nieuwe ontwikkellocatie voor de horeca is.
In dit pand is nu The House of Performance gevestigd, waarvan wij regelmatig geluidshinder ondervinden door bedrijfsborrels.
De Hamburgerstraat heeft een dominante woonfunctie, bovendien grenst de nieuwe ontwikkellocatie aan slaapkamers en woonkamers op de begane grond en 1e etage van Hamburgerstraat [redacted] Dit lijkt ons voldoende reden om ernstig bezwaar te maken tegen deze nieuwe ontwikkellocatie voor horeca. De druk op de binnenstad zou door horeca op deze plek alleen maar worden verergerd.

Namens de bewoners van Hamburgerstraat [redacted]

Zienswijze 013

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2017 16:55
Aan: OHU2017
CC: [redacted]
Onderwerp: Bezwaar tegen Horeca op Hamburgerstraat

Urgentie: L

Categorieën:

Geachte Gemeente Utrecht,

Hierbij wil ik, [redacted] eigenaar van Hamburgerstraat [redacted] te Utrecht, BEZWAAR tekenen tegen het plan van de Gemeente Utrecht om in of rond Hamburgerstraat 30, het House of Performance een Horecagelegenheid te verlenen.

Hamburgerstraat nr. 30, House of Performance, zijn [redacted] buren. De Hamburgerstraat [redacted] wordt bewoond. Een horecagelegenheid in mijn omgeving levert veel te veel overlast op van mensen, fietsen, auto's, lawaai, etc. Er is aan de overkant al een Horecagelegenheid.

Ik word graag op de hoogte gehouden van uw intenties.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Zienswijze 014

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 november 2017 20:10
Aan: OHU2017
Onderwerp: reactie ontwikkelingskader

Categorieën:

L.S.,

In de gepubliceerde stukken vond ik wel het nodige over terrassen, maar ik zag er niets over uitstalregels. Meerdere (horeca)zaken in de binnenstad blokkeren de looppaden langs hun terras met grote reclamestandaards. Een goed voorbeeld, maar zeker niet het enige bedrijf dat het doet, is El Mundo in de Voorstraat. Ik gun die mensen hun terras, maar dan moeten ze mij ook de resterende loopruimte op het al half ingepikte trottoir gunnen. Kunt u daar voor zorgen?

Vriendelijke groeten,

[redacted]

Zienswijze 015

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 november 2017 20:55
Aan: OHU2017
Onderwerp: Zienswijzen Ontwikkelingskader Horeca 2017.

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus:

Categorieën:

Geachte mevrouw, heer,

Mijn naam is [redacted] en ik ben als ondernemer gevestigd aan de Pieterstraat [redacted]

De binnenstad van Utrecht heb ik de afgelopen jaren zien veranderen in een gebied dat voller en lawaaieriger is geworden. Dat is in vele gevallen om allerlei maatschappelijke redenen te billijken maar het moet wel maat houden opdat een bewoonbare stad aan volgende generaties kan worden overgedragen. Dat geldt met name voor het gebied langs en aansluitend aan de Nieuwegracht en Kromme Nieuwegracht. Dat gebied moet niet alleen uit cultuurhistorische overwegingen maar ook als een soort overlevingsgebied voor bewoners, zijn karakter als stedelijk stiltegebied behouden.

Daarom plaats ik kanttekeningen bij uw voornemen om in het Ontwikkelingskader Horeca 2017, horeca in de categorie D2 toe te staan op Pausdam Dat unieke pleintje met die panden die een uitzonderlijk hoge cultuurhistorische waarde hebben, moet verschoond blijven van horeca in welke vorm dan ook. Hier geldt slechts rust, contemplatie, waardering voor het stedelijk schoon en respect voor de geschiedenis. En niets anders.

Dit geldt evenzeer voor andere van uw voornemens om nieuwe ontwikkelingslocaties toe te wijzen, zij het in minder extreme mate dan in het geval van Pausdam:
* Stadhuisbrug zijde van het Stadhuis
* Minrebroederstraat zuidzijde
* Domplein Westhoek
* Lucas Bolwerk.

Op deze vier locaties is met name het argument genoeg-is-genoeg van toepassing. Daar waar in de binnenstad nog enkele kleine stukjes vrij zijn van horeca-overlast voor bewoners en trouwens ook voor bezoekers, moeten die gekoesterd worden.
Zonder deze locaties voor horeca te ontwikkelen, is er nu reeds in de binnenstad een overmaat aan horeca in vele soorten en maten aanwezig. En alles op zeer korte afstand van elkaar.
Laten we de stad leefbaar houden, opdat de aanwezige horeca zich past naar wat een historische binnenstad aan kan en niet andersom.

Rest mij nog de vraag waarom de hoek van de Keistraat/Jansdam als nieuwe ontwikkelingslocatie wordt aangeduid terwijl daar veeleer sprake is van een bestaande ontwikkelingslocatie, i.c. van het opnieuw vormgeven van het voormalige Polmanshuis.
Wat kan daar de betekenis van zijn?

U veel wijsheid toewensend in het niet (verder) aantasten van het fijnmazige karakter van de Middeleeuwse binnenstad, teken ik, met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

p.s. gaarne ontvang ik van u een bevestiging dat deze mail is ontvangen.

Zienswijze 016

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 november 2017 10:15
Aan: OHU2017
CC: [redacted]
Onderwerp: Mijn zienswijze tegen het concept Ontwikkelingskader horeca m.b.t voorgenomen plannen in het Domkwartier (Korte nieuwstr oost)

Categorieën:

Geachte gemeente Utrecht,

In het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 is te zien op de kaart ' Ontwikkelingsrichting Domkwartier" dat het pand Hamburgerstraat 30 (KorteNieuwstraat Oost) aangewezen wordt als een nieuwe ontwikkelingslocatie voor horeca (D1-D2-D3).

Ik ben eigenaar van het pand Hamburgerstraat [redacted] dit pand grenst [redacted] wat is aangewezen als ontwikkelingslocatie voor horeca.

1. De totstandkoming van het plan:

Ik ben heel boos en verontwaardigd dat ik niet persoonlijk, als direct belanghebbende op de hoogte ben gesteld van de nieuwe horecalokatie plannen, die betrekking hebben op het pand Hamburgerstraat 30.
Ik vind het zeer kwalijk dat niet de gemeente, maar oplettende buurtbewoners mij gewezen hebben op het concept Ontwikkelingskader Horeca en de nieuwe toegevoegde horeca lokatie in het Domkwartier te weten Hamburgerstr 30.
Ik verwacht dat ik alsnog persoonlijk wordt uitgenodigd voor een gesprek, waarin er uitleg wordt gegeven over deze plannen, welke direct op mijn woon/leefsituatie betrekking hebben. En ik de gelegenheid krijg om mijn bezwaren mondeling toe te lichten en anderzijds antwoord krijg op al mijn vragen.

2. Mijn Inhoudelijke bezwaren:

Het pand wat u heeft aangewezen huisvest nu een bedrijf " House of Performance" en het pand is op dit moment op diverse plekken al inpandig " erg gehorig " (terwijl het hier dan gaat om kantoorgeluiden, zoals lopen door de gang, deuren die open en dichtgaan, gesprekken in de keuken ect) Maar het is na kantoortijd redelijk rustig.

Mijn huis bestaat uit een voorruimte en een achterhuis met 3 woonlagen, bestaande uit een slaapkamer op de begane grond, woonkamer op de 1e verdieping en keuken op de 2e verdieping.

Zowel voorruimte als achterhuis liggen direct tegen de muur van House of Performance aan en wordt ook aan de achterkant omsloten door hun keuken en dit is dus de lokatie die u vrij wil geven voor horeca activiteiten.

In het achterhuis is mijn slaapkamer gelegen op de begane grond. Daar is het al gehorig, want daar horen wij elke ochtend de mensen binnenkomen en over de gang lopen, of mensen die in de keuken kletsen.
En in het verleden hebben we ook meegemaakt dat activiteiten (cursussen) die in de kelder van de buren plaatsvonden, zodanig veel geluidsoverlast gaf, dat wij in voorruimte van ons huis geen goed gesprek meer konden voeren.

Verder heeft het pand van de buren ook een dakterras wat frequent gebruikt wordt voor vrijdagmiddag/avond bedrijfsborrel en/of sigaretje roken.
Hier ondervinden wij als omwonenden van de nrs [redacted] al erg veel geluidshinder van. Wij zijn vaak gedwongen om ramen en deuren dicht te doen om het geluid te dempen.

De buren van Hamburgerstr [redacted] liggen aan de achterkant ook tegen het pand Hamburgerstr 30 aan en ook zij hebben inpandig veel last van geluid wat door de gehorige muren hun woonkamer binnenkomt.

Wat gaat er gebeuren als dit pand met nu nog een kantoorbestemming, maar in de toekomst ook een horeca gelegenheid kan zijn, over alle verdiepingen incl dakterras? Wat en waar ligt de grens van wat toelaatbaar is voor omwonenden?

Als deze plannen doorgang vinden dan betekent dit een ramp voor ons, er zou **geen plek in huis** zijn waar we kunnen slapen of ons aan geluidsoverlast zouden kunnen onttrekken.
Als er ook nog etenswaren bereid zouden gaan worden zitten wij direct in de geur daarvan, door de ligging van de keuken.

Het is ook onmogelijk om vanuit deze locatie maatregelen te nemen die de geluidsoverlast van de gehorige muren verminderen.(let wel het pand valt monumentenzorg en het zal door de strenge richtlijnen niet makkelijk zijn deze te waarborgen bij eventuele aanpassingen m.b.t geluid)

En omdat u de categorie indeling Horeca D1, D2 En D3 op dit pand wil toepassen, maak ik ernstig zorgen over de geluidsoverlast van alle daarbij behorende horeca geluiden, zoals binnen brengen van bevoorrading, het schuiven van kratten, wegrijden van afval-kliko's met rammelende flessen, muziek, gesprekken e.d..

Deze overlast is op ieder moment van de dag of het nou s'ochtends vroeg, overdag of s'avonds door de gehorigheid van het pand onaanvaardbaar.

Ik wil hier natuurlijk blijven wonen met de rust die er nu heerst, maar als ik om deze reden zou moeten verhuizen, dan zou ook nog eens de verkoopwaarde van mijn pand gigantisch dalen.

<u>Tot slot wil ik nog 2 belangrijke criteria uit uw eigen Ontwikkelingskader aanhalen:</u>

a. *Geen horeca toestaan op verdiepingen waar naast wordt gewoond*
In de binnenstad is vanuit bestaande horeca veel vraag naar uitbreiding naar boven toe, op de verdieping. Indien op die verdieping bij de buren wordt gewoond, wordt deze uitbreiding niet toegestaan. Dit is om geluidoverlast naar de buren te voorkomen.
Dit bestaande beleid wordt voortgezet.

b. *Geen uitbreiding van horeca in de binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum*
Binnen de nieuwe horeca profielen van de vijf centrumkwartieren is zoveel mogelijk rekening gehouden met belangrijke leefbaarheidsafwegingen. Zo zal in straten waar het woonkarakter dominant is en naar alle waarschijnlijkheid ook aankomende tijd zo blijft, er geen ruimte zijn voor uitbreiding van horeca. Meer concentratie van horeca functies zorgt voor een verantwoorde differentiatie van functies en ontwikkelperspectief in het centrum.

Mijn inziens zijn beide criteria/ aandachtspunten zeker op mijn lokatie Hamburgertsraat[redacted] van toepassing. En ik begrijp niet waarom deze criteria niet leidend zijn geweest in de beoordeling of het pand Hamburgerstraat 30 voldoet als horeca ontwikkellokatie in het concept ?

Kortom : Ik maak ernstig bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en uitbreiding van de horeca-ontwikkellocaties op Korte Nieuwstraat Oost oftewel het pand Hamburgerstraat 30.

Zoals hierboven al reeds aangehaald bij punt 1 verwacht ik, dat ik alsnog persoonlijk wordt uitgenodigd voor een gesprek, waarin er uitleg wordt gegeven over deze plannen, welke direct op mijn woonsituatie betrekking hebben. En ik de gelegenheid krijg om mijn bezwaren mondeling toe te lichten en anderzijds een antwoord krijg op al mijn vragen.

Tevens dat u mij op de hoogte houd van iedere verdere ontwikkeling of besluitvorming/ bezwaarmogelijkheid die volgt uit deze procedure.

Ik ben te bereiken op telefoonnummer [redacted] of email-adres [redacted]

Graag zou ik een bericht willen ontvangen dat u deze email in goede orde hebt ontvangen.

Hartelijke groeten,

[redacted]

P.S. Bijgevoegd nog een vergroting uit uw bestand met daarin aangegeven waar mijn pand zich bevindt.

Zienswijze 017

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 november 2017 11:24
Aan: OHU2017
Onderwerp: reactie

Categorieën:

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Op uw website kennis genomen van het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017'.
Met waardering voor het zorgvuldig opgebouwde advies.

Als inwoner van het Universiteitskwartier ondersteun ik de voorstellen mbt de Voorstraat, Wittevrouwenstraat en de Hardebollenstraat.
In het bijzonder wil ik mijn steun uitspreken om voortgang te maken met het ontwikkelen van 'de gevangenis'. Een hotel-horeca invulling lijkt me zeer gepast. Wel zou een omgevingsaanpassing mijns inziens zeer welkom zijn.
Bijvoorbeeld: wanneer het hekwerk verwijderd wordt ontstaat er een grote publiek ruimte die ingevuld kan worden tot een aantrekkelijk plein zonder autoverkeer. Een ontmoetingsplek voor de buurt, een rustplek in de stad.
Met een bruggetje voor voetgangers naar de Grifthoekgarage en het Griftpark creëren we een directe verbinding met de historische binnenstad en kunnen we de auto's terugdringen in het gebied en op de Plomptorengracht. Daardoor ontstaat alle ruimte voor mooie wandelroutes en fietsroutes.

Met vertrouwen de ontwikkelingen tegemoet ziende,

[redacted]

Zienswijze 018

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 november 2017 16:13
Aan: OHU2017
Onderwerp: Inspraak ontwikkelingskader Horeca

Categorieën:

Geachte mevrouw, meneer,

Graag willen wij ons positief uitspreken over het nieuwe ontwikkelingskader horeca.
Wij zijn zeer te spreken over de wijkhoreca. Als inwoners van Utrecht Overvecht én als sociaal ondernemers in Tolsteeg/Hoograven, zien we een groot tekort aan ontmoetingsplekken buiten het centrum. Naast de buurthuizen zijn er vrij weinig plekken die openbaar en prettig zijn om elkaar te ontmoeten.

Wij zien in de wijkhoreca, zeker gecombineerd met de categorie D3 (Lichte horeca+) een mogelijkheid, om de sociale cohesie in de wijken te vergroten.
Wij zijn een startende onderneming in De Saffier in Tolsteeg en we zien veel ouderen die erg gebaat zijn bij een kop koffie, een praatje. Mensen die niet meer naar het centrum gaan, maar wel een plek om de hoek willen waarvoor zij even de deur uitgaan. Een plek waar zij welkom zijn en aanspraak hebben, hun krantje kunnen lezen, of een (eenvoudige) maaltijd nuttigen.
Daarnaast zien wij jongeren, studenten en starters op de arbeidsmarkt, die hun woonfuncties buiten het centrum vinden en ook daar graag een plek zoeken waar ze na een dag werken nog even kunnen uitblazen, iets eten en drinken, of juist een plek waar ze de dag kunnen opstarten met een kop goede koffie en met goede wifi.
En niet in de laatste plaats ontmoeten we veel nieuwkomers, migranten en statushouders, die zeer wijkgericht ingesteld zijn. Zij willen graag integreren, maar hebben nog geen zicht op de verschillende typen horeca, en kennen de weg in de stad nog niet goed. Zij zijn zeer gebaat bij prettige en toegankelijke daghoreca in hun eigen leefomgeving.
Kortom, we zien mensen die snakken naar de ontmoeting, veiligheid en gezelligheid, maar niet (altijd) de stap naar de horeca in het centrum willen maken.

Het ontwikkelingskader draagt volgens ons niet alleen bij aan een gezonde groei van de stad en speelt in op nieuwe trends en ontwikkelingen, maar het draagt vooral bij aan de sociale cohesie in een groeiende stad, waarin de wijken een steeds grotere rol gaan spelen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zienswijze 019

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 november 2017 13:59
Aan: OHU2017; Fonville, Emiel
CC: [redacted]
Onderwerp: Schrappen Groene Lijn Oudegracht 427
Bijlagen: Email 17 oktober - Oudegracht 427 en horecakader 2017.pdf; Splitsingsacte pagina 4.pdf

Categorieën:

Geachte heer/mevrouw,

Dit bericht betreft de verwijdering van de groene lijn en dus de verwijdering bestemming van lichte horeca D1, D2, D3 voor het pand Oudegracht 427. We nemen de berichtgeving aan ons van 17 oktober serieus waarin het besluit van de gemeente Utrecht verwoord staat:

"*Om kort te gaan hebben we besloten op basis van uw opmerkingen en de gemelde overeengekomen splitsingsakte de groene lijn voorlangs het pand Oudegracht 427 te verwijderen.....U hoeft verder geen zienswijze in te sturen. Wij passen de profieltekening aan door de groene lijn te verwijderen*".

Voor de volledigheid van uw documentatie hebben wij de passsage uit de splitsingsacte als bijlage toegevoegd. Daarmee is de zaak wat ons betreft afgedaan. Kunt u ons een bevestiging van ontvangst sturen?

Namens het bewondersgedeelte van de VVE Oudegracht 427bis,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage:
Passage Splitsingsacte Oudegracht 427
Email Emiel Fonville 17 oktober 2017

[redacted]

Zienswijze 020

Zienswijze met betrekking tot het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Als relatief recente bewoners van de Utrechtse binnenstad in het Museumkwartier ervaren wij dit gedeelte van de stad als een oase van rust. Dat wil niet zeggen dat dit niet gepaard zou kunnen gaan met enige levendigheid in de vorm van economische activiteiten in de door u genoemde categorie D1 en desnoods D2. Het zou mooi zijn als ook niet bewoners van de Utrechtse binnenstad kunnen genieten van hetgeen deze te bieden heeft. We hebben echter de stellig indruk dat de bestaande horecagelegenheden ruimschoots in deze behoefte voorzien: we kennen restaurant De Artisjok, het Rubens proeflokaal op de Nieuwegracht, Mijnheer Busscour, Simpel, SYR, De Rechtbank en de Goedheyd aan de Lange/Korte Nieuwstraat, Heron in de Schalkwijkstraat, Le Clochard in de Ridderhofstad, Carla's Conditorie Achter de Dom, de openbare café's in het Catharijneconvent en het Centraal Museum. Als besloten horeca is er dan nog Huize Molenaar en het Paushuize en de Sonneborgh.
Waar we ons wel zorgen over maken is de eventuele overlast waarmee een uitbreiding van de horeca gepaard zou kunnen gaan. In de concept nota wordt gesproken over handhaving. Onze ervaringen, en die van buurtgenoten die hier al langer woonachtig zijn, zijn wat dit betreft niet bemoedigend. In het genoemde gedeelte van de binnenstad heerst bijvoorbeeld een verbod op zware voertuigen. De handhaving van dit verbod door de Gemeente en zelfs politie laat zwaar te wensen over en dit vraagstuk wordt tot nu toe niet voortvarend en effectief opgepakt door de verantwoordelijk wethouder. Zolang er geen harde en aantoonbare garanties kunnen worden gegeven ten aanzien van een effectieve handhaving, bijvoorbeeld in de vorm van resultaatafspraken met serieuze boeteclausules, lijkt uitbreiding van de horeca in het Museumkwartier niet opportuun. Bovendien zou eerst moeten blijken dat de Gemeente het verbod op het te zware verkeer daadwerkelijk gaat handhaven. Zwaar verkeer en horeca in smalle straten leidt immers tot grote risico's op ongelukken.

[redacted]
Nieuwegracht [redacted]
[redacted]

Zienswijze 021

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 3 november 2017 22:19
Aan: OHU2017
Onderwerp: Ontwikkelingskader Horeca

Categorieën:

Beste gemeente Utrecht,

Met interesse heb ik het ontwikkelingskader Horeca op uw website gelezen. Het lijkt erop dat u een uitgebreid plan hebt neergezet om over de hele breedte horeca in Utrecht binnen kaders naar een hoger niveau te brengen.

Als bewoner van de Nobelstraat wil ik u graag wijzen op een aspect waar wat mij betreft nog verbetering valt te behalen. Het valt mij al jaren op dat met name in de warmere maanden van het jaar de geluidsoverlast in de nacht fors is. Er zijn enkele kroegen waar (wederom met name in de warme maanden) de helft van het feest op straat plaats vindt. In deze tenten staan de ramen/deuren gewoon open en staan tientallen personen met biertje (en sigaret) gezellig op de straat voor de zaak van de muziek te genieten. Dit gebeurt niet alleen in de avond (tot 23:00) maar ook daarna tot zeker 4:00.

Is het mogelijk dat de gemeente pro-actief geluidsoverlast buiten de horecazaken gaat monitoren? Als bewoner van de Nobelstraat vind ik feest binnen in de kroegen prima en ik snap dat er mensen in de rij staan. Wanneer het feest echter voor de helft buiten op straat plaatst vindt worden er zeker een aantal regels overtreden en daar mag gewoon tegen opgetreden worden.

Vooralsnog heb ik nooit een officiele klacht ingediend, maar ik snap dat u deze nodig hebt voor uw monitoring dus wanneer de temperaturen weer hoog genoeg zijn zal ik indien de overlast aanhoudt een klacht indienen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zienswijze 022

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 4 november 2017 10:08
Aan: OHU2017
Onderwerp: Bezwaar op "Advies Ontwikkelingskader Horeca Utrecht"

Categorieën:

Geachte Burgemeester,
Ik maak ernstig bezwaar tegen het onderdeel Wolvenplein Horeca in de adviesnota. Het is niet acceptabel dat er horeca in de zware categorie B in het voormalige huis van bewaring komt.
De overlast zal hoog worden in een nu relatief rustige wijk grenzend aan een binnenstadsgebied met al veel horeca in deze categorie. Als de gemeente dit advies overneemt betekent dat in feite de gemeente beslist voor het niet meer beschikbaar houden van permanente bewoning in de stad. We weten allemaal waar dat dan toe leidt, het namelijk opgeven van een bewoningsfunctie van de binnenstad.
Als bewoner van deze wijk teken ik ernstig bezwaar aan.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Plompetorengracht [redacted]
Utrecht
[redacted]

Zienswijze 023

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 4 november 2017 12:23
Aan: OHU2017
Onderwerp: Zienswijze OHU 2017

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Categorieën:

Gemeente UtrechtUtrecht, 4 november 2017
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
T.a.v. Marco van Dijk

Geachte heer Van Dijk,

Met stijgende verbazing heb ik het voorstel Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 gelezen. Dit gezien het ontbreken van een geldige argumentatie en onderbouwing voor de noodzaak van deze ontwikkeling en het gebrek aan een integrale afweging en de tegenstrijdigheid van deze nota met het gemeentelijk beleid ten aanzien van het verbeteren van een gezond leefklimaat.

Enerzijds zegt u de druk op de binnenstad te willen verminderen, anderzijds kan de bestaande horeca bij aanvaarding van de voorstellen gemakkelijker switchen van lichte horeca naar middelzware horeca (van weinig hinder naar enige hinder, van enige hinder naar veel hinder) en voegt u nog horeca toe in de binnenstad. Het vigerende bestemmingsplan voor de binnenstad wordt met deze nieuwe nota met nog meer uitbreidingsmogelijkheden wel heel erg ver opgerekt.

Mijn bezwaren zijn de volgende:

1. De status van deze horecanota ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is onduidelijk, c.q. wijkt behoorlijk af van dit bestemmingsplan. Hierdoor wordt de rechtszekerheid van bewoners aangetast.

2. De procedure van de totstandkoming van deze nota wijkt –in negatieve zin- erg af van het adagium “Utrecht maken we samen” . Er is weliswaar een stadsgesprek geweest, maar de genodigden voor dit gesprek waren grotendeels horecamensen. Bewoners die direct effect ondervinden van dit voorgenomen gewijzigd beleid zijn niet tijdig geïnformeerd en aan hen wordt alleen de mogelijkheid geboden achteraf te reageren.

3. Uitbreiding van horeca in de binnenstad is in strijd met uw doelstelling “de druk op de binnenstad te verminderen”.

4. In uw uitgangspunten geeft u aan dat er geen horeca in de binnenstad bij mag komen in straten met een dominante woonfunctie. De Twijnstraat is van oudsher een woon-winkelstraat waar boven of naast iedere winkel 2-3 bewoners wonen. Er wordt dus in die straat meer gewoond dan dat er winkels zijn. Naast de winkels is de woonfunctie in en rond de Twijnstraat nog steeds overheersend. De hele Twijnstraat dient dan ook te worden aangemerkt als een gebied met een dominante woonfunctie.

5. De Twijnstraat, Twijnstraat aan de werf, Oudegracht 409c, de Nicolaasstraat, het Nicolaaskerkhof, de Tolsteegbrug en de Tolsteegbarriere tellen op dit moment samen al 19 horecazaken. Daarnaast zijn er ook winkels met additionele horeca. De Oosterkade, Westerkade en Ledig Erf nog eens 7 meer. Gelet op de omvang van het gebied is dat nu en in de komende jaren ook met meer bezoekers ruim voldoende.

6. Gelet op het vorenstaande dient ook in het zuidelijk deel van de Twijnstraat geen nieuwe ontwikkellocatie voor uitbreiding van horecagelegenheden en terrassen mogelijk te worden gemaakt. Ik maak daarom als bewoner in dit deel van de Twijnstraat ernstig bezwaar tegen onderdeel 5 van de ontwikkelingsrichting in profiel 4 Museumkwartier. Dit onderdeel dient dus te worden geschrapt.

7. Uitbreiding met D3 in de zuidelijke punt van de Twijnstraat betekent langere openingstijden in een toch overwegende woonstraat. Die uitbreiding is daar niet aangewezen en dient eveneens te worden geschrapt.

8. Ik maak tot slot bezwaar tegen horeca categorie B op de Tolsteegbarrière. Tolsteegbarrière is al een druk horecaplein en het Ledig Erf als spiegel daar tegenover versterkt die functie. De horecazaken en terrassen op de Tolsteegbarrière en het Ledig Erf fungeren bovendien als een klankkast en geven nu al vaak geluidsoverlast bij evenementen.

Hoogachtend,

[redacted]
Twijnstraat [redacted]

[redacted]

Zienswijze 024

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
T.a.v. Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 26 okt 2017

Betreft: zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Geachte heer van Dijk,

Wij hebben met belangstelling de nota gelezen en maken hieruit op dat het ontwikkelingskader veel meer mogelijkheden wil creeëren voor de de horeca in Utrecht. Wij, bewoners van het museumkwartier, maken ons daar ernstig zorgen over. Wij vrezen Amsterdamse toestanden.

Tot onze ontsteltenis zagen wij op blz 26 dat er langs de Oudegracht oostzijde ten zuiden van de Hamburgerstraat nieuwe ontwikkellocaties voor de horeca zijn aangewezen. Tot nu toe is dit deel van de Oudegracht vooral een betrekkelijk rustig woongebied gebleven met bijzondere winkels. Het vormt zo een welkome afwisseling ten opzichte van het drukke noordelijker gelegen deel en de Twijnstraat. In dit deel kan men nog volop genieten van de mooie oude gevels en de werven met zijn bomen, zonder te worden afgeleid door allerlei drukte en vertier. Dit deel van de Oudegracht vormt zo tevens een belangrijk en karakteristiek onderdeel van het museumkwartier.

Het zou heel zonde zijn als de mooie, rustgevende uitstraling van dit deel van de Oudegracht plaats maakt voor dezelfde bedrijvigheid die al volop aanwezig is in de andere delen van de Oudegracht. De hele Oudegracht wordt zo één aaneenschakeling van drukte en vertier. Wij, bewoners van dit deel van de stad, begrijpen niet dat de gemeente het karakter van het museumkwartier wil opofferen aan commercie. Dit zal niet alleen ten koste gaan van het woongenot, maar ook van het kwaliteitstoerisme, waar de gemeente Utrecht juist op inzet.

Wij verzoeken u om daarom het zuidelijke deel van de Oudegracht niet als ontwikkellocatie voor horeca aan te wijzen.

In het ontwikkelingskader horeca 2012 werd het terrassenbeleid al verruimd, maar er werd een uitzondering gemaakt waar terrassen niet worden toegestaan (zie blz 17):
"Het OHU zondert enkele gebieden uit, vanwege balans met het woonklimaat:
• Oude Gracht aan de werf, zuidzijde (vanaf Gaardbrug tot en met de Tolsteegbarriere, inclusief de Twijnstraat aan de Werf)
• Nieuwegracht aan de Werf (overwegend woongebied)
• Openbaar toegankelijke binnentuinen"
Deze passage ontbreekt in het Ontwikkelingskader Horeca 2017. Moeten we er nu vanuit gaan dat de werven aan de zuidzijde nu ook voor de horeca beschikbaar komen? De balans met het woonklimaat geldt immers nu nog steeds. Bovendien, de Utrechtse werven zijn het meest bijzondere dat de stad Utrecht biedt. Die ga je toch niet allemaal vol zetten met tafels en stoelen? Wat blijft er dan nog over van dit bijzondere erfgoed? Wij verzoeken u om deze passage alsnog aan het nieuwe Ontwikkelingskader toe te voegen.

Wij kijken met belangstelling uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Oudegracht [redacted]

Zienswijze 025

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
T.a.v. Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 4 november 2017

Betreft: zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Geachte heer Van Dijk,

Met stijgende verbazing heb ik het voorstel Ontwikkelingskader Horeca Utrecht gelezen.
Even los van het ontbreken van een geldige argumentatie voor de noodzaak van deze ontwikkeling verbaasde mij het gebrek aan een integrale afweging en de tegenstrijdigheid van deze nota met het gemeentelijk beleid ten aanzien van het verbeteren van een gezond leefklimaat (Healthy Urban Living), tenzij vaak naar de kroeg gaan daar voortaan bij hoort.

Enerzijds zegt u de druk op de binnenstad te willen verminderen, anderzijds kan de bestaande horeca gemakkelijker switchen van lichte horeca naar middelzware horeca (van weinig hinder naar enige hinder, van enige hinder naar veel hinder) en voegt u nog horeca toe in de binnenstad.
De eerder gehanteerde duidelijke omschrijving en begrenzing van de horeca-categorieën was voor bewoners van de binnenstad en de wijkraad Binnenstad een belangrijk argument om akkoord te gaan met de uitbreiding van horeca in 2012 in de vorige horecanota. Het vigerende bestemmingsplan voor de binnenstad wordt met deze nieuwe nota met nog meer uitbreidingsmogelijkheden wel heel erg ver opgerekt.

Ik kan me vinden in een beperkte uitbreiding van horeca in en rond het Stationsgebied. Ook heb ik begrip voor het toevoegen van ondersteunende horeca in winkels.

Mijn bezwaren zijn de volgende:

1. De status van deze horecanota ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is onduidelijk, c.q. wijkt behoorlijk af van dit bestemmingsplan. Hierdoor wordt de rechtszekerheid van bewoners aangetast.
2. De procedure van de totstandkoming van deze nota wijkt –in negatieve zin- erg af van het adagium “Utrecht maken we samen” . Er is weliswaar een stadsgesprek geweest, maar ik kan me niet aan de indruk onttrekken dat de genodigden voor dit gesprek grotendeels horecamensen waren en de “usual suspects”. Bewoners die direct effect ondervinden van dit voorgenomen gewijzigd beleid zijn niet geïnformeerd en aan hen wordt alleen de mogelijkheid geboden achteraf te reageren.
3. Uitbreiding van horeca in de binnenstad is in strijd met uw doelstelling “de druk op de binnenstad te verminderen”.
4. Ik kan me wel vinden in het mogelijk maken van ondersteunende horeca in winkels en het verplichten van een toilet juich ik zeer toe. Ik vraag me wel af hoe u denkt te handhaven dat de bankjes buiten op de stoep serieus verschillen van een terras?
5. En als bankjes buiten zijn toegestaan, geldt dat dan ook voor uitstallingen en reclameborden? Of een bankje met reclame erop? De regels moeten m.i. vooraf duidelijk zijn om excessen te voorkomen.

6. In uw uitgangspunten geeft u aan dat er geen horeca in de binnenstad bij mag komen in straten met een dominante woonfunctie. Om die reden zou het uitgesloten moeten zijn dat er horeca toegevoegd wordt aan de Nieuwegracht, Pausdam, Hamburgerstraat (Hoek Lange Nieuwstraat/Hamburgerstraat), Springweg, Jansdam/Keistraat, Twijnstraat, Sonnenborgh, Leeuwenbergh, Oudegracht Oostzijde zuid. (Ik noem de woonstraten, voor zover zichtbaar op de kaartjes zonder aanduiding van de straatnamen. Het kan zijn dat ik er nog een of twee vergeet.)
7. Ik maak bezwaar tegen horeca categorie B op de Tolsteegbarrière. Tolsteegbarrière is al een druk horecaplein en het Ledig Erf als spiegel daar tegenover versterkt die functie. Het pleintje fungeert bovendien als een klankkast en geeft al vaak geluidsoverlast bij evenementen. Uitbreiding van middelzware naar zware horeca is ongewenst in dit deel van de stad.
8. Ik maak bezwaar tegen uitbreiding van horeca in de Twijnstraat. Het argument dat het Museumkwartier versterkt wordt door de komst van station Vaartsche Rijn is een beetje overtrokken. De laatste vijf jaar zijn er al meer dan vijf horecagelegenheden bij gekomen in deze straat. Bovendien zijn er aan de andere zijde van station Vaartsche Rijn ook nog eens vijf horecagelegenheden bij gekomen. Dat lijkt me ruimschoots voldoende voor die paar reizigers die gebruik maken van Station Vaartsche Rijn.
9. Horeca verdringt winkels voor dagelijkse boodschappen. Er is nog maar één slager in de binnenstad en één groenteboer. Het voorzieningenniveau dreigt zich geheel te richten op bezoekers van de binnenstad en niet op de bewoners van de binnenstad.
10. Ik maak bezwaar tegen uitbreiding van horeca op de Oudegracht zuidzijde oost, omdat dat een gemixte woon-winkelbuurt is, een welkome afwisseling tussen het uitgaansgebied in en rond het kernwinkelgebied en het horecaplein Tolsteegbarrière en Ledig Erf.
11. In de vorige horecanota stond dat er geen terrassen mogen komen op de Oudegracht ten zuiden van de Gaardbrug. Ik vind dat niet meer terug in deze herziene nota. Ik adviseer u dat opnieuw op te nemen.
12. Het is onduidelijk onder welke categorie de huidige zaalverhuur valt. Ik noem Leeuwenbergh, Sonnenborgh, Fundatie van Renswoude, Huize Molenaar, Boothstraat, In de Driehoek, etc., etc. Waarom worden in deze nota alleen Sonnenborgh en Leeuwenbergh genoemd als nieuwe horecalocaties? En wat verandert er?
13. Ik maak ernstig bezwaar tegen horeca D1, 2 en 3 in Sonnenborgh. Dit rijksmonument is gelegen in het rijksmonumentale Zocherpark. De hoofdfunctie is museum, met een mogelijkheid van zaalverhuur in de voormalige binnenplaats bij de kazematten. Regelmatig rijden er nu al auto's van de cateraar in het park, hetgeen verboden is. Ondanks regelmatige klachten wordt hier niets aan gedaan. Indien de horeca verzwaard wordt, zal er bevoorraad worden met grotere auto's in het park. Dit parkgedeelte is van groot belang voor bewoners van de binnenstad. Het fungeert als ontmoetingsruimte voor hondenbezitters en voor groepjes hardlopers. Vercommercialisering van dit enige vrij rustige deel van het Zocherpark zou vermeden moeten worden.
14. Indien de vergunningen van bijvoorbeeld Leeuwenberg en Sonnenborgh, of wellicht van andere zaalverhuurbedrijven, wordt omgezet naar D1, D2, D3, betekent dat dan automatisch dat er een terrasvergunning verstrekt wordt, indien de vrije doorloop dat toelaat? Als dat zo is, maak ik helemaal bezwaar tegen verzwaring horeca Sonnenborgh.
15. Het park bij Sonnenborgh is het enige stukje natuur in de binnenstad waar de kleine bonte specht en de boomklever nog regelmatig voorkomen. Nachtelijke stilte in dit natuurgebiedje is nodig.
16. Verruiming van horeca leidt altijd tot verruiming van overlast. In de nota geeft u onvoldoende aan hoe u denkt deze overlast te voorkomen. Handhaving gebeurt als de overlast al heeft plaats gevonden. Bovendien voldoet de huidige handhavingscapaciteit al niet. Hoe denkt u dit op te lossen?

Tot slot:
De aantrekkelijkheid van Utrecht wordt niet alleen bepaald door commercie en horeca. Utrecht is de tweede monumentenstad van Nederland. Een groot deel van die monumenten wordt gekoesterd en onderhouden door bewoners van de stad. Die bewoners van de binnenstad zijn trots op Utrecht en steken veel geld en tijd in het verzorgen van monumenten en hun woonomgeving. Zij zijn de gastheren en –vrouwen die de gemeente evenveel zou moeten waarderen als de commerciële horecagastheren.

Utrecht is onderscheidend van bijvoorbeeld Amsterdam, doordat er relatief veel mensen in de binnenstad wonen. Laten we gezamenlijk vooral inzetten op het versterken van de unieke punten van Utrecht.

Hoogachtend,

[redacted]
Servaasbolwerk [redacted]
[redacted]

Zienswijze 026

College van Burgermeester en Wethouders
Gemeente Utrecht
Att. Marco van Dijk
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
OHU2017@utrecht.nl

Utrecht, 6 november 2017

Betreft: Zienswijze op het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Zeer geacht College,

In oktober is de Actiegroep Binnenstad030 een petitie begonnen uit bezorgdheid over het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017. Deze is massaal ondertekend, ook door Utrechters die niet binnen de singels wonen. Het onderwerp blijkt veel los te maken. De hieronder staande zienswijze van de Actiegroep is mede opgesteld op basis van de vele positieve reacties die wij op de petitie hebben ontvangen.

Het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 is op wezenlijke onderdelen onvoldoende onderbouwd, onduidelijk en onevenwichtig, en in veel opzichten slordig, zowel in argumenten als in redeneringen. Het vormt daarom geen goede leidraad voor het toekomstige horecabeleid van de Gemeente Utrecht. Het is geschreven als een pleidooi voor deregulering en uitbreiding van horeca in Utrecht, zonder ook de nadelen ervan goed in kaart te brengen en te laten meewegen. Er klinkt geen besef in door dat het overgrote deel van de binnenstad intensief bewoond wordt.

Boven alles ontbreekt er een visie over wat voor stad wij willen zijn. De ambitie van dit Concept gaat niet veel verder dan "*inspelen op nieuwe trends"* (p. 2), namelijk veronderstelde trends in bezoekersaantallen en de horeca. Het wekt grote verbazing dat een beleid met ingrijpende gevolgen voor de stad op zo'n eenzijdige en smalle basis ontwikkeld wordt, en bovendien zonder de steun van de burgers van de stad.

Wij beperken ons hieronder tot enkele van de meest in het oog springende tekortkomingen van het Concept, en behouden ons het recht voor om eventueel aanvullende bezwaren aan te tekenen.

1. Op bladzijde 11 van het Concept schrijft u: *In de jaren 2012 tot en met mei 2016 zijn er 316 nieuwe exploitatievergunningen voor horecabedrijven afgegeven.* (…) *Uitgaande van de trends en ontwikkelingen is de prognose dat er tussen 2018 en 2021 nog zo'n 140 tot 180 exploitatievergunningen worden afgegeven.*

   Zienswijze:

   1.1 Het uitgangspunt van het Concept is "*De vraag naar horeca in de stad neemt toe*." Daarom zouden belangrijke delen van de binnenstad van karakter mogen veranderen. Er wordt geen afweging gemaakt tussen vraag naar horeca en andere belangen en behoeftes, zoals economische diversiteit, sociale cohesie, een aantrekkelijk leefklimaat, of een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Dit is onzorgvuldig en onevenwichtig.

1.2 Ook vanuit een eenzijdig economisch gezichtspunt snijdt het Concept geen hout. Het Concept kiest in de praktijk voor het stimuleren van een bezoekerseconomie in de binnenstad. In tegenstelling tot wat in het Concept wordt gesuggereerd, is de groei van het aantal bezoekers geen natuurverschijnsel. Beleidsmaatregelen hebben er een bepalende invloed op. Er wordt niet onderbouwd waarom inzet op hogere bezoekersaantallen het beste economische alternatief voor de stad als geheel zou zijn. Andere kansen en mogelijkheden worden zelfs niet genoemd.

1.3 De horeca biedt betrekkelijk weinig, slecht betaalde banen, voor een groot deel in deeltijd en zonder groeipotentieel; niet het soort werkgelegenheid dat de gemiddelde werkzoekende in Utrecht aan een fatsoenlijk betaalde baan helpt. De horeca genereert relatief weinig toegevoegde waarde en hoort niet bij de economisch innovatieve sectoren. Waar nu nog geen horeca zit en straks wel mag komen, wordt nu ook gewerkt, deels door mensen die aangesloten zijn bij de hoogwaardige en creatieve netwerken die veel toegevoegde waarde genereren en essentieel zijn voor de economische gezondheid van de stad op termijn.

1.4 De nadelen van een bezoekerseconomie zijn groter dan de voordelen. Het leidt tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling; verslechtert het leefklimaat; bevoordeelt een kleine groep ondernemers buitenproportioneel; verdringt andere en veelbelovende economische activiteiten; drijft de huis- en huurprijzen verder op; creëert een eenzijdig winkelaanbod; en beschadigt het wonderlijk mooie stille karakter van delen van de binnenstad.

1,5 Het idee dat drukte en overlast weliswaar vervelend zijn, maar dat de stad als geheel van een bezoekershausse profiteert, is een mythe. Andere steden, zoals Amsterdam en Barcelona ontdekken in paniek hoeveel waardevols er kapot gemaakt is door een bezoekerseconomie te stimuleren waarin de horeca ruim baan krijgt. Zij merken tot hun schade dat de aantrekkelijkheid van de stad voor niet-bezoekers is afgenomen, met rampzalige gevolgen voor de economische diversiteit en algemene vitaliteit; en ze blijken niet veel mogelijkheden te hebben om dat terug te draaien. Utrecht kan het tij nog keren, te beginnen met het intrekken van het Concept Ontwik-kelingskader Horeca.

2. Op bladzijde 2 van het Concept schrijft u: *De nieuwe ondernemer vraagt om ruimte om te ondernemen buiten de oude vergunningsruimte.*

   Zienswijze:

   2.1 Nergens in het Concept wordt vermeld of burgers van de stad meer horeca willen. De burger lijkt gelijk gesteld te worden aan de consument. Dat zou een ernstige denkfout zijn. Uit niets blijkt dat de burgers van Utrecht hetzelfde willen als de zogenaamde '*nieuwe ondernemer*'. Het zou van slecht bestuur getuigen om ingrijpende besluiten te nemen op basis van ongefundeerde aannames over een onnauwkeurige categorie als '*de nieuwe ondernemer*', zonder eerst kennis te nemen van de wensen van de burgers van de stad.

   2.2 Economisch gaat het Utrecht voor de wind. De bijdrage van de horeca aan de totale economie van Utrecht is klein en zal klein blijven. Het is buiten proportie, en sociaal en maatschappelijk schadelijk om de historische binnenstad voor een fors deel toe te wijzen aan deze ene sector.

   2.3 Er bestaat geen aanwijsbaar tekort aan horeca-aanbod in de binnenstad, wel aan personeel dat er wil werken. Er zijn in Utrecht veel horecaondernemers die bepaald niet staan te juichen als er in de binnenstad tientallen zaken bijkomen en zij beconcurreerd worden door winkeliers die het niet van een horecafunctie moeten te hebben.

3. Op bladzijde 2 van het Concept schrijft u: *Op een aantal belangrijke uitgangspunten is het horecakader gericht aangepast. Een gezonde stad is een van deze uitgangspunten.*

   Zienswijze:

   Het Concept schept veel ruimte voor zaken die bezoekers een snelle hap willen aanbieden en verwaarloost het belang van een gezonde nachtrust van burgers. Een horecakader dat als uitgangspunt een gezonde stad heeft, stelt doelen, kaders en criteria t.a.v. alcoholgebruik, roken, nachtrust, en aanbod van gezond voedsel. Dit Concept doet dat niet en zal op deze vier terreinen negatief uitwerken.

4. Op bladzijde 2 van het Concept schrijft u : *Met dit Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 willen we bijdragen aan een gezonde groei van de stad en inspelen op nieuwe trends. (…) Daar waar noodzakelijk, doen we dit meer sturend om een prettige leefbaarheid van bewoners te kunnen blijven waarborgen*.

   Zienswijze:

   4.1 De binnenstad van Utrecht is de laatste jaren erg druk geworden. Het is een erg leuke en levendige stad, en dat heeft een prijs. Op veel plekken in de stad is de leefbaarheid al ernstig aangetast. Voortrazen op dezelfde weg zou onverantwoord zijn. Onze zienswijze is dat de stad al uit balans is, en dat een grondige herbezinning nodig is over de vraag wat voor stad wij willen zijn.

   4.2 Uitbreiding van de horeca komt bovenop andere vormen van overlast voor burgers. Die zijn niet meer incidenteel maar structureel, door de steeds sterkere verdichting, omzettingen en splitsingen, groei van evenementen, sterk gestegen bezoekersaantallen, feestkelders, wildplassers, scheurende bezorgscooters, peuken en afval, nachtelijk kabaal op straat, verstopte stoepen, meer toeristen, 7-dagen economie, uitbreiding van hotels, B&B en Air B&B, luidruchtige rokers, additionele horeca, enz. De Gemeente gaat vooral uit van afzonderlijke hindergrenzen in plaats van de realiteit van een optelsom van bronnen van overlast.

   4.3 Het Concept kiest ervoor de horeca zich verder te laten verspreiden over de binnenstad. Het aantal horecaroutes langs woningen zal daardoor nog verder stijgen. De leefbaarheid van de stad is echter gebaat met een striktere concentratie van horecagelegenheden en maatregelen om het nachtelijk verkeer op straat te beperken.

5. In het hoofdstuk over ‘Ruimtelijk Toetsingskader’ worden criteria gegeven voor de bescherming van de omgeving. Cruciale criteria zijn vaag en subjectief, zoals *“voldoende concreet en gewenst”, “aantasting van de balans tussen”, “in principe”, “indicatief gehanteerd”, “passend”, “terughoudend”, “als ze gewenst zijn”.*

   Zienswijze:

   De gehanteerde criteria geven zowel de ondernemers als de burger onvoldoende rechtszekerheid. Ze zijn niet meetbaar, waardoor ambtelijke willekeur op de loer ligt. Grote beleidskneedbaarheid brengt bovendien een groot risico op ruzie en rechtszaken met zich mee.

6. Op bladzijde 11 van het Concept schrijft u dat restaurants vrijstellingen kunnen krijgen voor ‘*Vermaakjes …. entertainment activiteiten zoals een optreden van een muziekgroep, een DJ of spelactiviteiten*. De belangrijkste voorwaarde daarvoor is *dat er met de buurt is gecommuniceerd*.

En verder: *Voor [vrijstelling voor de geluidsnormen] is al voor 2 keer per jaar een aparte vergunning mogelijk.*

Zienswijze:

6.1 Geluidsnormen zijn vastgesteld om bezoekers en bewoners te beschermen. Waarom deze bescherming 2x per jaar per restaurant niet nodig zou zijn, wordt niet uitgelegd. Het Concept stelt geen andere rem op overlast en misbruik voor dan klagen door de buurt. Men wordt bovendien geacht bij de ondernemer te klagen, die daarvoor een klachtenlijn moet openen die bereikbaar is op de dag zelf. Waarom dat een effectieve manier van reguleren zou zijn, wordt niet onderbouwd. De burger krijgt zo een recht op klagen in plaats van een recht op een leefbare woonomgeving. Bovendien worden er, behalve geluidsnormen geen duidelijke criteria gesteld. Het Concept creëert zo ruimte voor wrevel en ergernissen in plaats van "*een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid"* (p. 1).

6.2 Sinds het rookverbod speelt het uitgaansleven zich voor een groot deel buiten op straat af. Dat is een van de belangrijkste bronnen van geluidshinder voor omwonenden. De gehanteerde geluidsnormen gaan daaraan voorbij. Uitbaters nemen gewoonlijk alleen verantwoordelijkheid voor wat er zich binnen afspeelt, en buiten trekt hun klandizie zich vaak weinig aan van omwonenden.

7. Op bladzijde 43 van het Concept schrijft U: *Periodiek wordt beoordeeld of de capaciteit nog voldoende is om het huidige niveau van toezicht en handhaving te kunnen blijven garanderen.*

   Zienswijze:

   Toezicht en handhaving zijn met 4 Boa's en één tweejaarlijkse inspectie per horecagelegenheid zwaar beneden peil. Het huidige niveau zou niet moeten worden vastgehouden, maar flink worden verhoogd.

   En verder:

8. De verschillende horeca categorieën (A t/m D3) worden in het Concept slecht omschreven.

9. De gemeente lijkt ervan uit te gaan dat de overlast van horeca op het moment aanvaardbaar is. Weinig meldingen wil echter niet zeggen dat er weinig overlast is. Bewoners melden niet altijd alles omdat men de weg niet kent, overlast vooral buiten openingstijden van de Gemeente plaats vindt, en men niet het idee heeft dat er veel mee gebeurt.

10. Er gaan ruimere regels voor de binnenstad gelden dan in de buitenwijken. Hiermee wordt ten onrechte gesuggereerd dat bewoners van de binnenstad minder nachtrust nodig hebben dan anderen. Eeuwenlang heeft de Gemeente Utrecht zich ingespannen om de nachtrust van al haar bewoners te beschermen. Dat moet ze weer gaan doen.

11. De Gemeente stelt voor om aan vrijwel alle bestemmingen van gebouwen in de stad automatisch 'additionele horeca' toe te voegen als dit ondergeschikt blijft aan de hoofdbestemming en minder dan 30% van het vloeroppervlak beslaat (p. 12). Het zou onzorgvuldig zijn om geen voorwaarden vooraf te stellen aan, onder andere, gevolgen voor de woon- en werkomgeving.

12. Er wordt niet gedefinieerd wanneer een binnenstadstraat een '*dominant woonkarakter*' heeft. Het lijkt echter ten onrechte te betekenen dat er uitsluitend gewoond wordt. De overgrote meerderheid van de straten in de binnenstad worden niet uitsluitend maar wel intensief bewoond,

inclusief de meeste nieuwe ontwikkellocaties.

13. Het is wenselijk dat direct omwonenden tijdig en rechtstreeks van de Gemeente te horen krijgen wanneer er nieuwe horecavergunningen worden aangevraagd of veranderingen worden overwogen.

Wij verzoeken U, op grond van het bovenstaande om

- ✓ Het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 in te trekken,
- ✓ een horecabeleid uit te voeren dat recht doet aan de bovenstaande overwegingen, en
- ✓ onmiddellijk een leefbaarheids- en nachtrustbeleid voor de binnenstad te ontwikkelen.

Wij vertrouwen erop dat de burgers van de stad betrokken zullen worden bij het opstellen van zo'n beleid, en gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

In alle achting groet vriendelijk,

Actiegroep Binnenstad030

https://www.facebook.com/binnenstad030/
www.binnenstad030.nl

Zienswijze 027

Zienswijze Ontwikkelingskader Horeca 2017

Wij hebben het Ontwikkelingskader Horeca 2017 gelezen en willen via deze brief onze zienswijze met u delen. We hebben een aantal argumenten waarom horeca op de hoeken van de Pausdam ongewenst is.

1. Het aantrekkelijke contrast tussen de bruisende en bezinnelijke delen van de binnenstad van Utrecht gaat verloren.

Eén van de aantrekkelijkste aspecten van het wonen rondom de Pausdam vinden wij de rust. Wij hebben bewust gekozen voor een woning in dit deel van de stad en niet voor een drukker gedeelte daarvan. We hebben nu een rustige woonomgeving en wonen toch vlakbij het gezellige centrum van Utrecht. De omgeving van de Pausdam is een zeer geliefde plek voor de toeristen die Utrecht bezoeken. Wij denken dat één van de geheimen van Utrecht voor toeristen is: het contrast tussen de drukke, commerciële delen van de stad aan de ene kant en de rustige gedeelten, zoals de omgeving rondom Pausdam en (Kromme) Nieuwegracht aan de andere kant. Dit mooie contrast gaat verloren als de Pausdam gebruikt gaat worden voor horeca.

In het Ontwikkelingskader wordt gesproken van gevelbanken die zonder vergunning mogen worden geplaatst. We zijn erg bang dat de gevelbanken gebruikt gaan worden door onder andere de rokende klanten. We vermoeden ook dat de horeca de Pausdam graag wil gebruiken als terras. Het OHU zegt (p. 16): “indien de woonomgeving en de openbare ruimte het toelaat is in de regel bij een horecavestiging een terras mogelijk”. Als horeca eenmaal ergens zit, is de stap naar een paar tafels voor de winkel en daarna een terras erg klein. Het zal erg aantrekkelijk zijn voor horeca om de zonnig Pausdam als terras te gaan gebruiken. Een dergelijke ontwikkeling menen we ook Achter de Dom 6 te hebben waargenomen. We zien het ook bij de horeca op de hoek van Nobeldwarsstraat en Voorstraat. Onze nachtmerrie is dat Pausdam een plek wordt als de Vismarkt, Neude, de Tolsteegbrug of het Wed. Er is niets mis met die plekken, maar de Pausdam is van een andere orde. Het kader introduceert de mogelijkheid voor ‘vermaakjes’ (p.12). We verwachten daarom dat de Pausdam uiteindelijk gebruikt gaat worden voor extra vermaak rondom nationale feestdagen, bierfestivals, etc. Allemaal zaken die goed en leuk zijn voor de stad, maar die niet passen in de omgeving van de Pausdam. Het zou eeuwig zonde zijn de Pausdam op die manier te laten ontwikkelen. Het specifieke, rustige karakter dat de sfeer van de middeleeuwse kapittels nog ademt, zal voorgoed worden aangetast. De stad heeft ook stille plekken nodig. Juist de mix van druk en rustig is in Utrecht nu nog bijzonder. We moeten voorkomen dat de gehele stad bruisend wordt. Daarom zijn wij nu erg fel tegen de eerste stap zoals beschreven in het Ontwikkelingskader Horeca 2017. U geeft aan dat u inzet op het behoud van het beeldbepalende karakter van het straatbeeld (p.16). Het monumentale,

bijna verstilde straatbeeld van Pausdam is uniek. Het lijkt mij onmogelijk om het behoud daarvan te combineren met horecavestigingen met terrassen.

2. Het argument dat meer horeca bevorderlijk is voor de contacten in de buurt snijdt rondom de Pausdam geen hout.

Het concept stelt dat horeca in de directe omgeving van woonwijken een belangrijke sociale functie vervult. Dat begrijpen we. Het is echter niet noodzakelijk om daarvoor nieuwe horeca te openen rondom de Pausdam. Vlak in de buurt is immers al genoeg mogelijkheid elkaar te ontmoeten. Op steenworpafstand is er al horeca op de Nieuwegracht, Korte Nieuwestraat, Trans, het pandhof van de Dom, op het Wed en Achter de Dom 6 (Carla's Conditorei). Het argument van de gemeente dat er meer mogelijkheden moeten komen om elkaar te ontmoeten, snijdt rondom de Pausdam geen hout.

3. Horeca op de Pausdam leidt tot extra verkeer in verkeersluwe centrum

De bevoorrading op de Pausdam zal leiden tot extra verkeersbewegingen, terwijl de stad de binnenstad juist verkeersarmer wil maken. Het verkeer komt via Kromme Nieuwegracht, Nieuwegracht (oostzijde) of Trans. Al dit verkeer zal het gebied via de Nieuwegracht (westzijde) weer verlaten. Al deze straten zijn niet erg geschikt voor vrachtverkeer. Het verkeer zou juist in dit gebied zoveel mogelijk vermeden moeten worden, mede met het oog op de breekbaarheid van de oude gewelven onder de straten. Dat geldt zeker voor vrachtverkeer. De gemeente kent verordeningen voor een maximale belasting van 2 ton per as voor grote delen van de binnenstad. Dat geeft aan hoe gevoelig de binnenstad is. Helaas kent Utrecht ook hier geen steng handhavingsbeleid. Bewoners met een werfkelder draaien op voor gebrek aan handhaving, doordat wij schade in werfkelders zelf moeten repareren. Aantonen dat scheurvorming veroorzaakt wordt door te zwaar verkeer is immers lastig aan te tonen.

4. Horeca in de buurt tast het wooncomfort aan.

Het concept stelt dat het wooncomfort *uiteraard* niet mag lijden onder het voorgestelde kader (p.2). Ik denk dat u dat bij Pausdam niet kunt waarmaken. De overlast van horeca in woonwijken is ons inziens ernstiger dan de OHU wil doen geloven en de regels in het OHU zijn veel te vaag om de bewoners daartegen te beschermen. De ervaring leert dat de gemeente niet goed is in handhaven. Het kader stelt dat de gemeente een prettige leefbaarheid van bewoner wil waarborgen. Ik wil graag meer duidelijkheid over deze waarborgen.

5. Nieuwe horecapanden worden ten onrechte voorgesteld naast panden die als woning worden gebruikt

Het kader is niet heel duidelijk over de adressen op de 'Hoeken Pausdam' die een vergunning voor horeca krijgen. Op p.9 van het kader wordt gesteld dat het moet gaan om "panden die grenzen aan andere retailpanden die geen woningen zijn." Het hoekhuis op de hoek van Pausdam en Achter de Dom grenst aan een woning (Pausdam 3) en kan dus geen horecagelegenheid worden. Toch is het zo ingetekend. Hetzelfde geldt ons inziens voor

Kromme Nieuwegracht 92. Dat grenst aan Kromme Nieuwegracht 90 dat de functie van woonhuis heeft. We hebben het idee dat de opstellers van het kader de situatie ter plekke onvoldoende kennen. Ons inziens grenzen de meeste panden hier aan panden die als woningen worden gebruikt. Om die reden zouden de meeste panden aan de Pausdam, volgens de uitgangspunten van de gemeente, ongeschikt zijn voor horeca. In het OHU 2012 wordt nadrukkelijk gesteld dat uitbreiding van horeca niet mogelijk is vanwege de nabijheid van woningen (zie bijv. p.39 OHU 2012). We nemen aan dat dit uitgangspunt in OHU 2017 gehandhaafd blijft.

6. Tot OHU 2012 ging de gemeente uit van concentratie van horeca op horecapleinen. Er wordt onvoldoende onderbouwd waarom voor de Pausdam nu van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

Het OHU 2007 en 2012 hadden als uitgangspunt: concentratie van horeca in de binnenstad op horecapleinen. Dat uitgangspunt was bepalend voor het ontbreken van horecagelegenheden op de Pausdam. In OHU 2017 ontbreekt een onderbouwing waarom dit uitgangspunt is aangepast. In OHU 2012 werd aangegeven dat het goed zou zijn om het ingezette beleid actief te volgen. Daarom werd voorzien in een monitor ontwikkelingen horeca. Elke drie jaar zou een korte evaluatie worden opgesteld die inzicht geeft in de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de horecasector in de stad, waarbij het bestuur wordt geadviseerd over de effectiviteit en uitwerking van de in dit Ontwikkelingskader opgenomen beleidslijnen. Het OHU 2017 geeft niet aan hoe deze korte evaluaties zijn meegenomen bij de voorgenomen wijzigingen. Kortom: de evaluatie van OHU 2012 is beperkt.

Samenvattend vinden we dat de gemeente in het Ontwikkelingskader Horeca 2017 een gebied dat de aantrekkingskracht van de stad vergroot door de bijzondere rust die ervan uitgaat, te grabbel gooit. Wij denken dat de gemeente de voordelen door de commercialisering van dit gebied overschat en onderschat dat ze hierdoor de aantrekkingskracht van de stad op langere termijn schaadt. Horeca en de Pausdam passen niet bij elkaar.

[redacted]
Kromme Nieuwegracht [redacted]
[redacted]

[redacted]

Zienswijze 028

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Utrecht
OHU2017@utrecht.nl

Betreft: Zienswijze over het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

Utrecht, 5 november 2017

Zeer geacht College,

Hierbij mijn zienswijze op het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

Ik woon met mijn gezin in de binnenstad van Utrecht en heb daar twee ondernemingen, [redacted] en daarnaast verhuur ik 5 appartementen aan hoogopgeleide expats.

Met de winkels bedien ik een internationaal publiek, dat deels voor mij naar Utrecht komt en daar ben ik als geboren Utrechtse trots op. Voor mijn klanten is Utrecht er de laatste jaren helaas niet aantrekkelijker op geworden. Het winkelaanbod is erg eenzijdig geworden, veel kleding en schoenenzaken, vooral veel winkels met goedkoop aanbod, winkelketens en ‘snelle hap’ eetgelegenheden . Er zijn nauwelijks nog andere, iets meer bijzondere winkels. Deze relatieve onaantrekkelijkheid wordt echter goed gemaakt door het culturele aanbod en de grote schoonheid van de oude binnenstad.

Er is de laatste jaren enorm veel horeca bijgekomen in onze omgeving. Mijn klanten komen niet naar Utrecht voor een druk uitgaans- en winkelgebied, dat kunnen ze in de hele wereld vinden. Nog meer horeca aanbod zal de stad niet aantrekkelijk voor ze maken, integendeel. Invoering van dit ontwikkelingskader is daarom slecht voor mijn bedrijf.

Mijn huurders zijn in de leeftijd van 25 – 40 jaar, vaak werkt bij hoogopgeleide stellen één van de twee in Utrecht (wetenschap, start-ups, UMC, ICT, financiële sector), de ander bij een instelling/ bedrijf in elders in de Randstad. Ze hebben voor Utrecht en haar binnenstad gekozen vanwege de centrale ligging en het culturele aanbod, mooie historische binnenstad, veiligheid, en verstilde plekjes. Zij vinden het echter de laatste jaren vaak te druk en lawaaiig geworden. Voor hun geldt ook dat ze het aanbod op horecagebied de laatste tijd meer dan genoeg vinden. Zij hebben last van meer overlast en een schraler, op dagjesmensen gericht, aanbod. Voor de stad is het niet goed als het minder aantrekkelijk wordt voor mensen die in sectoren werken die voor de toekomst van de stad het belangrijkste zijn.

Ik verzoek u dan ook met klem om dit concept ontwikkelingskader in te trekken.

Hoogachtend,

[redacted]
Achter Sint-Pieter [redacted]
[redacted]

Zienswijze 029

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 5 november 2017

Betreft: **Zienswijze met betrekking tot het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017**

Zeer geacht College,

Hierbij maakt ondergetekende zijn zienswijze kenbaar over het Concept Ontwikkelingskader Horeca van september 2017.

Als bewoner van het Museumkwartier maak ik mij zorgen over de door u voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden.

Ik maak bezwaar tegen de uitbreidingsmogelijkheden van de Horeca in het Museumkwartier. Deze wijk kenmerkt zich nu door een evenwichtige mix van wonen, bedrijfjes, winkels en horeca. Hierdoor is het een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied.

De voorgestelde uitbreidingsmogelijkheden in het Museumkwartier voor de Horeca verstoren dit evenwicht en maakt het wonen en verblijven er minder aantrekkelijk. Dit wordt nog verstrekt door het feit dat de huurprijs van het huidig winkelbestand door deze uitbreidingsmogelijkheid onder druk komt te staan, doordat verhuurders een hogere prijs kunnen vragen door de Horecamogelijkheden die dit Ontwikkelingskader biedt. Winkels zullen door een geëiste huurverhoging helaas moeten vertrekken en plaats maken voor Horeca, waardoor de differentiatie en aantrekkelijkheid van het gebied afneemt. Uitbreiding van de Horeca zal alleen maar overlast tot gevolg hebben voor onze eigen binnenstadbewoners. Horecaondernemers hebben al genoeg mogelijkheden om hun zakelijke talenten te ontwikkelen. Ik verzoek u dan ook uit te gaan van behoeften en de wensen van de huidige binnenstadbewoners en niet van de behoeften van het zakenleven om meer geld te verdienen.

De algemene teneur is trouwens, dat wij in de binnenstad, en in het

Museumkwartier in het bijzonder, al de grens hebben bereikt qua bezoekersaantallen en drukte. Laten wij dit niet nog meer opvoeren!

Het is mij ook opgevallen, dat op de kaarten in het Concept Ontwikkelingskader niet alle bestaande horeca gelegenheden staan aangegeven. Dit vertroebelt het beeld en maakt besluitvorming op basis van dit stuk ongefundeerd.

Ik verzoek U, op grond van het bovenstaande, om het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 in te trekken en een horecabeleid uit te voeren dat recht doet aan de wensen van de binnenstadsbewoners.

Wij vertrouwen erop dat de burgers van de stad serieus gehoord en betrokken zullen worden bij de ontwikkeling van zo'n beleid.

Ik ga er van uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

Geertestraat [redacted]

[redacted]

[redacted]

Zienswijze 030

VVE Singelappartementen Wittevrouwensingel Utrecht

[redacted]

Utrecht, 6 november 2017.

Aan het gemeentebestuur Utrecht.

e-mail: OHU2017@Utrecht.nl

Betreft: Protest tegen Horeca-ontwikkeling voormalig gevangeniscomplex Wolvenplein.

Geachte bestuurders,

Wij namen kennis van het Advies Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

In deze horeca-nota wordt, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horeca-vestiging in de zware categorie B voorgesteld. Naar wij begrijpen behelst dit, dat er geen begrenzingen aan openingstijden worden gesteld.

De horeca is in het geplande ontwerp gesitueerd aan de zijde van de Wittevrouwensingel van het betreffende complex. Dit is pal tegenover ons woon(appartementen)gebouw aan de Wittevrouwensingel [redacted] en Kleinesingel [redacted]. Ons gebouw is ook direct gelegen naast het druk gebruikte evenemententerrein in het Griftpark en een Lister-hostel voor zwervers met een psychiatrische achtergrond.

Als het ontwerp werkelijkheid wordt, betekent e.e.a., dat wij ongewild (kunnen) worden gedwongen "mee te genieten" van alles rond die non-stop horeca-activiteiten.

We hebben als bewoners gekozen om dicht bij het centrum van de stad te wonen. Het was echter ook onze bewuste keuze, om dat niet direct in het Centrum te doen zijn, maar op enige veilige afstand van mogelijk rumoerige en sterk overlastgevende "kotsroutes" en horeca. Het betreffende advies lijkt nu, wat dat betreft, roet in ons eten te gaan gooien.

Wij dringen er met klem bij u op aan, om reeds in dit vroege stadium van planvorming, dit horeca-voorstel resoluut naar de prullenbak te verwijzen.

Met vriendelijke groeten,

namens VVE Singelappartementen Wittevrouwensingel Utrecht,

[redacted]

Voorzitter

Zienswijze 031

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 november 2017 12:53
Aan: OHU2017
CC: Fonville, Emiel; [redacted]
Onderwerp: Zienswijze mbt de Lange Jansstraat Ohu 2017

Geachte heer van Dijk,

Graag wil ik hierbij mijn zienswijze inleveren op de OHU 2017.

Ons is opgevallen dat er aan de noordzijde (universiteitskwartier) van de Lange Jansstraat tussen de Jansveld en Janskerkhof geen nieuwe lijnen staan. Er is daardoor geen nieuwe horeca mogelijk in deze straat.

Wij zouden graag zien dat hier toch mogelijkheid komt voor Horeca.

Gezien het feit dat er links en rechts van deze straat meerdere punten zijn waar horeca mag komen en er al veel horeca zit rondom dit punt zal dit weinig verschil maken in de drukte op straat of de omgeving.

Zelf ben ik tot voorkort bewoner geweest in de straat en mij is opgevallen dat geluid vanuit de horecagelegenheden (mede door geluidsregulering) erg meevalt. Vooral passanten op weg van de ene horecagelegenheid naar de andere waren 's nachts de voornaamste geluidsbronnen. Door de noordzijde van de Lange Jansstraat een nieuw ontwikkelgebied voor de horeca te maken, zal er geen noemenswaardige geluidstoename zijn (dit is met name door de huidige functie van doorgangsruimte voor de 2 aanpalende horecagebieden).

In gesprekken met een aantal fracties in Utrecht werd ons duidelijk dat er verbazing was over het feit dat de blauwe lijn niet is doorgetrokken langs de Lange Jansstraat. Er zitten namelijk al enkele horeca gelegenheden op deze straat en enkele panden hebben van oorsprong ook een horecavergunning gehad. Dus vanuit de politiek zal het doortrekken van de blauwe lijn als een normale, verwachtte en wenselijke keuze worden gezien.

Bovenstaande 3 argumenten zijn hopelijk voldoende om deze aanpassing uit te voeren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zienswijze 032

[redacted]

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke ontwikkeling en economie

ZIENSWIJZE
ONTWIKKELINGSKADER HORECA UTRECHT 2017

van

[redacted]

hierna te noemen: 'de omwonenden'

allen wonende te Utrecht,
advocaat-gemachtigde: [redacted]

[redacted]

Als gemachtigde van de omwonenden treedt op [redacted] advocaat ten kantore van [redacted] te Utrecht, kantoorhoudende aan de [redacted]

OHU 2017

1. Op 29 september 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 (hierna: 'OHU 2017') vrijgegeven voor inspraak. Middels deze inspraakreactie reageer ik namens de omwonenden (tijdig) op het OHU 2017.

Deelgebied Domkwartier: een uitgesproken profiel met dominant woonkarakter

Dominant woonkarakter: géén uitbreiding van horeca

2. De omwonenden wonen allen in de nabijheid van de Pausdam. Deze straat en de nabijgelegen straten, maken onderdeel uit van het deelgebied Domkwartier (profiel 1 in het OHU 2017).

3. Het deelgebied Domkwartier is geografisch gezien omvangrijk en strekt zich uit van grofweg de Mariaplaats in het westen tot het Hieronymusplantsoen in het oosten, en van de Nobelstraat in het noorden tot aan de Hamburgerstraat in het zuiden. Met uitzondering van enkele percelen kenmerkt het gebied zich door de aanwezigheid van (boven)woningen, lofts, penthouses en appartementen. Horeca is, afgezien van enige (besloten) ondersteunende horeca van instellingen en bedrijven, niet aanwezig in het gebied. De functie 'wonen' voert de boventoon in het deelgebied en is het meest dominant aanwezig.

4. Voor gebieden met een dominant woonkarakter geldt een duidelijke visie, luidende dat daarin *geen* ruimte is voor uitbreiding van horeca.[1] Het OHU 2017 wijst nu, midden in het woongebied van omwonenden, nieuwe ontwikkellocaties voor horeca aan, onder andere op de hoeken van de Pausdam. Deze aanwijzing is onbegrijpelijk en onjuist – want volledig in strijd met de visie dat in woongebieden geen uitbreiding van horeca is toegestaan. Alleen al om die reden dienen de hoeken Pausdam uit het OHU 2017 geschrapt te worden als nieuwe ontwikkellocatie.

[1] OHU 2017, p. 8, 'Geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum'

[redacted]

[redacted]

Historisch, persoonlijk, kleinschalig en bezinning

5. Op pagina 19 van het OHU 2017 zijn de belangrijkste kenmerken van het woongebied van omwonenden weergegeven: '*historisch, persoonlijk, kleinschalig en bezinning*'. De omwonenden onderschrijven deze kenmerken volledig. Juist deze kenmerken maken het deelgebied tot de volstrekt unieke en bijzondere plek waar de binnenstad van Utrecht haar aantrekkingskracht aan ontleent. De rust en het monumentale karakter van het deelgebied bieden de bezoekers van de binnenstad een oase van rust die zij nergens anders kunnen vinden en welke rust (dus) complementair is aan het hectische, bruisende westelijke en middendeel van de binnenstad. Illustratief in dat verband is een werkelijk prachtig krantenartikel dat verschenen is in de NRC Next van 20 maart 2012 (**bijlage 1**).

6. De rust die het gebied kenmerkt en het historische en monumentale karakter van (de bebouwing aan) de Pausdam, Achter Sint Pieter, Achter de Dom, de Kromme Nieuwegracht en Nieuwegracht, vergen een '*status aparte*' en bescherming ter bewaring en veiligstelling van juist die unieke kenmerken.

7. Het OHU 2017 druist regelrecht tegen die kenmerken in door horeca toe te staan in het woongebied van omwonenden en daarmee aantasting van hun woongebied. Omwonenden vragen uw gemeente om '*bezinning*' – nota bene een van de kenmerken van het deelgebied! – en 'Amsterdamse toestanden' te voorkomen. Omwonenden verzoeken uw gemeente dan ook met klem oog te hebben voor, en te houden op, het unieke karakter van het deelgebied. Horeca past simpelweg niet in dat unieke karakter.

Overlast en hinder

8. Het OHU 2017 presenteert 'horeca' als het ei van Columbus, als dé oplossing voor allerlei (veronderstelde) problemen van bewoners[2] zonder dat hier overigens ook maar enig onderzoek aan ten grondslag ligt.[3]

[2] Zonder nadere onderbouwing – die ontbreekt – rept het OHU 2017 bijvoorbeeld over gevoelens van eenzaamheid bij een groot aantal bewoners (p. 1)

[3] Ten behoeve van het OHU 2017 is geen gedegen onderzoek verricht naar, of een marktanalyse gemaakt van, de verwachtingen in de horecasector op de lange termijn in Utrecht, en de verschillende deelgebieden in het bijzonder. Vanwege het ontbreken van dergelijk onderzoek ontbreekt elk objectief aanknopingspunt om horeca te bestempelen als dé oplossing voor Utrecht en ontbreekt ook elk objectief aanknopingspunt om horeca toe te staan in het woongebied van omwonenden

[redacted]

[redacted]

9. 'Horeca' is zeker niet het ei van Colombus en leidt juist tot ondermijning van het unieke karakter van het woongebied van omwonenden. Horeca leidt immers tot overlast en in de praktijk vertaalt zich dat in het woongebied al door rondtrekkende en rondhangende groepen die zich schuldig maken aan vernielingen (van het straatmeubilair, auto's, fietsen, woningen), vervuiling (wildplassen en rond laten slingeren van etensresten) alsook agressief gedrag, baldadigheid en geschreeuw. Structurele overlast in de nachtelijke uren behoort helaas al tot het lot van de binnenstadbewoner. Politie en handhaving treden daar in de praktijk niet of nauwelijks tegen op.

10. Horeca op de hoeken van de Pausdam[4] leidt ook tot overlast en bovendien tot meer verkeersbewegingen en problemen die het esthetische en monumentale effect van de woonomgeving volkomen bederven. Om over de parkeerproblemen en het onwenselijke gebruik door zwaar verkeer van het woongebied als aan- en afvoerroutes maar te zwijgen.

11. Het moge duidelijk zijn dat omwonenden daarom absoluut niet zitten te wachten op horecavoorzieningen in hun woongebied. Omwonenden - maar ook toeristen/dagjesmensen en overige passanten – kunnen desgewenst in een straal van een paar honderd meter terecht op allerlei horecalocaties met divers aanbod.

Conclusie

12. In het voorgaande is aangetoond dat de aanwijzing van de hoeken Pausdam als nieuwe ontwikkellocatie in strijd is met de visie dat geen ruimte is voor uitbreiding van horeca in straten met een dominant woonkarakter. Reeds om die reden kunnen de hoeken van de Pausdam niet als nieuwe ontwikkellocatie worden aangewezen.

13. Verder is aangetoond dat het woongebied van omwonenden uniek is en de kracht daarvan ligt in de rust die het biedt, onder meer door het ontbreken van horeca. Die oase van rust moet geen geweld aangedaan worden door horeca juist toe te staan in het woongebied van omwonenden.

14. Gelet op het voorgaande verzoek ik u namens omwonenden dan ook het OHU 2017 niet vast te stellen in de huidige vorm. Concreet verzoeken omwonenden u de 'hoeken Pausdam' in het definitieve OHU 2017 te schrappen als nieuwe ontwikkellocatie.

15. Het is de omwonenden overigens bekend dat de bewonersgroep BINNENSTAD 030 en het Comité Woonkwartier Binnenstad Oost een zienswijze hebben ingediend tegen het OHU 2017. De omwonenden onderschrijven de inhoud van de zienswijzen van deze comités en verzoeken u de inhoud daarvan als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

[4] Niet duidelijk - want niet uitgeschreven in de tabel op pagina 20 van het OHU 2017 – is overigens welke nieuwe locaties/adressen het exact betreffen

[redacted]

[redacted]

16. Tot slot verzoek ik u om de omwonenden persoonlijk op de hoogte te houden van eventuele vervolgprocedure(s) en ontwikkelingen inzake het OHU 2017.

Utrecht, 6 november 2017

[redacted]

Advocaat-gemachtigde

Bijlage: - *'Romeinse grens en 't hart van* Koenraad', NRC Next van 20 maart 2012

[redacted]

BIJLAGE 1

Behorend bij zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

[redacted]

Romeinse grens en 't hart

Lonely Planet zette Utrecht in de top-10 van 's werelds meest miskende steden. Waarin ligt de aantrekkingskracht van de Domstad?

HENDRIK SPIERING

Lang leve Utrecht: *bohemian cafes, shops, restaurants and bars*. Daarmee prijst Lonely Planet op zijn website de stad Utrecht aan, als een van *'the world's unsung places'*. Volstrekt onderschat als toeristentrekker, *bizarrely undervisited* in Planettaal, samen met onder meer het Italiaanse Triëst, het Indiase Gujarat en het Japanse Takayama.

Als dát de kracht van Utrecht is, nou, blijf dan maar in Amsterdam. *Bohemian* cafés heb je overal. Planet noemt ook het leuke boottochtje langs de *vibrant* grachtenkades – dat zal ook wel op de terrasjes slaan. Proost!

Maar gelukkig, sommige foto's op de Planet-website tonen de ware kracht van Utrecht. Eén van de foto's, met de Domkerk hoog afstekend tegen de blauwe lucht, is vlakbij de plek genomen die ik als de allermooiste van Utrecht beschouw: de kruising van Nieuwe Gracht, Kromme Nieuwe Gracht, Pausdam, Trans én Achter de Dom.

Ga met je rug naar de Nieuwe Gracht staan en weet dat je op historische grond staat.

En nergens *bohemian* cafés (al weet de ervaren bezoeker dat je even linksaf op de Trans al snel bij Lokaal 19 komt: goed eten en drinken, en misschien zelfs *bohemian*: ik denk tenminste dat ze een schaakbord hebben).

Als je recht uitkijkt, zie je vanaf deze plek een glimp van de Domkerk: door het kleine straatje Achter de Dom, langs een middeleeuws stadskasteeltje. En dan zie je ook: dat straatje loopt omhoog: een teken dat je het oudste deel van een stad bereikt. Daar is eeuwen lang de meeste troep op de grond gegooid. Zoals een Friese terp steeds hoger werd van de rotzooi, zijn ook oude steden langzaam omhoog gerezen – totdat de vuilnisdiensten werden uitgevonden.

Een stad ontleent haar aantrekkingskracht voor een belangrijk deel aan de zichtbare kant. En die is in Utrecht prima in orde, *Lonely Planet* heeft gelijk. Want echt, er zijn een paar aardige musea (Centraal Museum met een dependance over Nijntje en het universiteitsmuseum met de rustieke botanische tuin). Er zijn ook heus bijzondere gebouwen: de Domtoren die 112 meter de lucht in steekt, het Rietveld-Schröderhuis dat een icoon is van De Stijl-bewe-

Advertentie

De kruising van Nieuwe Gracht, Kromme Nieuwe Gracht, Pausdam, Trans en Achter de Dom.
FOTO'S HENDRIK SPIERING

van Koenraad

ging in de toegepaste kunsten, de oude Sterrewacht die op de resten van de stadsmuur staat. De singels om de stad zijn allemaal fraai en rustgevend. En zelfs de Domkerk is bijzonder: een van de oudste gotische kerken in Nederland, gebouwd vanaf 1254. Er zijn niet veel grote Nederlandse steden met een groots middeleeuws én Romeins verleden.

Kortom, Utrecht heeft – net als Zutphen, Deventer, Dordrecht en zoveel andere oude Nederlandse steden – gewoon een mooie binnenstad. En tot nu was het voordeel van Utrecht: er komen vrij weinig toeristen, behalve Japanners op zoek naar Nijntje en Italianen op zoek naar, ja, naar wat eigenlijk? Er zijn altijd opvallend veel Italianen.

Maar langs de mooie grachten met die unieke

Om echt van Utrecht te houden, heb je een historische antenne nodig

lage kades staan veel te veel auto's geparkeerd, die het esthetische effect volkomen bederven. Slechts het straatje Achter de Dom is verboden voor auto's, en alleen al daarom wonderschoon en sensationeel historisch.

Een andere schande is dat de Oude Gracht een koopgoot is geworden, met alle voor de hand liggende winkels die je ook overal elders kunt vinden (al is op nummer 120 ijzerhandel Pijper met al zijn laatjes vol schroeven en spijkers wél vrij bijzonder, en *bizarrely under-visited*).

Ik weet wel, zo gaat dat in een levende stad zonder echte toeristenindustrie, en zo gaat dat natuurlijk niet in Sienna of Florence. Over het betonnen winkelcentrum Hoog Catharijne, dat als een soort Tsjernobyl-sarcofaag tegen Utrecht Centraal aan is gebouwd, zwijgen we. Als je er binnen bent, zie je het niet. En als je buiten bent, kijk je automatisch de andere kant op.

Maar zoals het toeristisch superieure Amsterdam zijn *onzichtbare* aantrekkingskracht voor een belangrijk deel ontleent aan de verhalen over de Amsterdamse glorie in de Gouden Eeuw (veel belangrijk ouder verleden heeft de stad niet echt), heeft Utrecht ook een krachtige onzichtbare kant, die alleen leeft in hoofden van mensen. En misschien is die zelfs wel krachtiger dan die van Amsterdam. Als je van echt oude geschiedenis houdt tenminste.

We gaan even terug naar de zessprong (zes, want de Nieuwe Gracht heeft twée straten) bij het Pausdam en de Trans. Sommige feiten zijn vrij zichtbaar: op de hoek van het Pausdam staat het Paushuize, dat de enige Nederlandse paus in de zestiende eeuw liet bouwen in zijn geboortestad. Maar hij stierf snel, al na een jaar op de pauselijke troon en heeft er nooit gewoond. Nu zitten de Gedeputeerde Staten van Utrecht erin. En even verderop langs Achter de Dom is de toegang tot de kleine Kloostertuin, eigenlijk een Pandhof van de bisschop.

De Romeinse kant van de stad is hier volkomen onzichtbaar en toch zeer aanwezig. In hun grensrivier de Rijn die toen dwars door Utrecht stroomde: de Kromme Nieuwe Gracht is gegraven in een oude arm van de Rijn. En de grens van het Romeinse fort liep ongeveer waar nu de Trans loopt, het *Castellum Trajectum*, een van de vele forten van de Romeinse grensverdediging. Je zou best kunnen zeggen: we staan hier aan de grens van het Romeinse Rijk. Hier kuierden Romeinse soldaten, 1800 jaar geleden.

Utrecht is het soort stad waar je bij het opknappen van een kinderboerderij een stuk Romeinse weg kunt vinden, zoals laatst in het zuiden van Utrecht. Niet spectaculair, niet *vaut le voyage*, maar wel weer een toevoeging aan de onzichtbare historische trilling die je hier door de lucht voelt gaan als je er gevoelig voor bent.

En ergens onder die Domkerk moet nog altijd het hart liggen van de Duitse keizer Koenraad III, die bijna duizend jaar geleden in Utrecht overleed. Zijn lichaam werd over de Rijn naar Speyer gebracht, in 1039, maar zijn hart en ingewanden werden begraven in het koor van de toenmalige Domkerk. Die bijzondere bewaarplaats is een van de redenen waarom zijn zoon, keizer Hendrik III, veel dure giften gaf aan Utrecht. Het huidige café Lofen (niet erg *bohemian*) naast de Domtoren is gebouwd op de resten van Hendriks kasteel. Diep in de kelder kun je daar nog een stukje van zien. Maar zou dat hart van Koenraad ooit teruggevonden zijn?

Het is begrijpelijk dat Utrecht *unsung* is. Want om echt van de stad te houden, heb je een historische antenne nodig. Om te voelen dat je in de binnenstad voortdurend de nu onzichtbare grenzen overschrijdt van oude kerkelijke immuniteiten: de bijna onafhankelijke eenheden in de middeleeuwse stad, waardoor die bijna onbestuurbaar was. Om al snel het idee te krijgen dat die kronkelige Abstederdijk net even buiten het centrum ook wel een oude middeleeuwse geschiedenis zal hebben. Om je te herinneren dat ergens in het Vaticaan nog altijd de Utrechtse Doopgelofte wordt bewaard, meer dan 1.200 jaar oud en een van de oudste resten van de Nederlandse taal (oudsaksische variant) en van het Nederlandse christendom.

En ook om te weten dat, waar nu in de Dom Italiaanse toeristen rondlopen een christelijke priester rond het jaar 780 aan een nieuwe bekeerling vroeg: 'Forsachistu diobolae?' En die dan antwoordde: 'Ec forsacho diabolae'. 'Verzaak je de duivel?' Ik verzaak de duivel' En dat het rituele vraaggesprek eindigde met: 'Gelobistu in halogan gast?' 'Ec gelobo in halogan gast'. 'Geloof je in de Heilige Geest?' 'Ik geloof in de Heilige Geest'.

next magazine

Kwijlen bij onbedorven stranden

Volgens redactiechef Paul Römer kleeft er een risico aan het lezen van de *National Geographic Traveler*. Namelijk, „dat u na lezing de beschreven bestemmingen mogelijk stuk voor stuk zelf wilt aandoen." Reismagazine *Columbus* vindt er nog minder doekjes om. 'Hier wil je naar toe' kopt de openingsrubriek van het tijdschrift boven een foto van een zeeleeuwenkolonie in Canada. En dat mag dan jetwat dwingend verwoord zijn – het is waar.

Je wilt naar die zeeleeuwen, die tijgers, die reuzenmanta's. Kwijlt bij de plaatjes van onbedorven stranden in Indonesië, gletsjers in IJsland en zandvlaktes aan de Rode Zee. En dat is natuurlijk het doel van de reistijdschriften: ons lekker maken, laten dagdromen, laten meegenieten van het avontuur van de vaak onbereikbare bestemmingen.

Geen beter moment daarvoor dan de lente. Tijd dus om eens te kijken welk reistijdschrift die dagdromen het beste voedt.

Op het eerste gezicht lijken de drie grote reistijdschriften uit de kiosk behoorlijk op elkaar: *Traveler* (5,95 euro), *Columbus* (3,95 euro) en *Reizen Magazine* (5,95 euro).

En op het tweede gezicht ook.

Een reisreportage, over respectievelijk Zuid-Korea, de Kanaaleilanden en de Rheinfall, gevolgd door praktische tips voor het reizen in dat gebied, gevolgd door een lezersaanbieding om [illegible] de reis voor een zacht [illegible] maken. In elk tijdschrift [illegible] stad door de ogen van *locals*, [illegible] moeten dit jaar overduidelijk naar Belfast, want daar is een Titanic-museum in aanbouw. In alle bladen staat prachtige fotografie, hoewel *Traveler* op dit vlak, zoals het National Geographic betaamt, de uitblinker is.

Traveler wint het ook van de andere twee bladen als het gaat om slechte columns. De gemiddelde blog op waarbenjij.nu is interessanter dan de beschrijving van een prijsonderhandeling op de Grote Bazaar van Istanbul, die hoofdredacteur Aart Aarsbergen besluit met de zin: „Het is in het buitenland soms lastig een situatie goed in te schatten." En hetzelfde geldt voor de twee pagina's vullende column van Daisann McLane, over de voordelen van een regenbui („Ik heb het idee dat we instinctief op regen reageren en dat het ons zelfs emotioneel kan raken").

Traveler blinkt in nog een opzicht uit: het 'verstoppen' van reclame in artikelen. Dat adverteerders daar goed in zijn, is tot daar aan toe (het kost vijf alinea's om te ontdekken dat het artikel over de Chinese stad Hangzhou geen artikel is, maar een advertentie). Maar dat de *Traveler*-redactie in kaders producten aanprijst, gaat verder: de robuuste Montana 650t GPS van Garmin (handig als je in Nieuw-Zeeland wandelt) of de Waterproof Duffel van The North Face (fijn in het natte seizoen in Zuid-Korea).

Diepte punt is het 82 pagina's tellende extra tijdschrift dat in de cellofaanverpakking bij *Traveler* zit. Een dikke reclamefolder van Zwitserland Toerisme, in het jasje van de National Geographic. Compleet met de herkenbare gele omkadering op de omslag.

Een onvermijdelijk element in voor reistijdschriften is het combineren van exotische bestemmingen, die zich het beste lenen voor dagdroomfotografie, met minder verre, haalbare oorden, die minder fotogenïek zijn. Die combinatie pakt soms onhandig uit: de reportage uit West-Papoea – witte stranden, blauwe zee, hutjes op palen in het water – wordt in *Columbus* direct gevolgd door een groot stuk over de kanaaleilanden: winderige rotsen, [illegible] doorkruisen, [illegible] mist.

[illegible] een praktische [illegible] het seizoen, [illegible] [illegible] [illegible]

Zienswijze 033

Zienswijze met betrekking tot het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Utrecht heeft een fantastische binnenstad, met heel afwisselende sferen.
Als bruisende gebieden o.a. de Oudegracht, Neude, Janskerkhof, Mariaplaats, Oudkerkhof , Vredenburg, Hoog Catharijne en vele andere.
Maar Utrecht heeft ook een heel verstild gebied tussen de Dom, Korte en Lange Nieuwestraat, Maliesingel en Fundatie van Renswoude, waar veel stadsgenoten en toeristen zeer van genieten.
Utrecht zou dat gebied moeten koesteren. In Parijs heb je het Île Saint Louis, een verademing als je even uit de drukte wilt zijn. In Boston wordt Beacon Hill beschermd als historisch stiltegebied en in Bath is er natuurlijk het gebied bij het Circus en de Crescent en zo zijn er nog vele voorbeelden.

Gebrek aan Horeca is er in het aangegeven gebied allerminst: De Artisjok en Rubens proeflokaal op de Nieuwegracht, Mijnheer Busscour, Simpel, SYR, De Rechtbank en de Goedheyd aan de Lange/Korte Nieuwstraat, Heron in de Schalkwijkstraat, Le Clochard in de Ridderhofstad. Carla's Conditorie Achter de Dom. En dan zijn er nog de openbare café's in Catharijneconvent en het Centraal Museum. Als besloten horeca is er dan nog Huize Molenaar en het Paushuize. En natuurlijk Sonneborgh. Deze opsomming is wellicht nog niet compleet. De Oudegracht en de Twijnstraat met hun vele horecagelegenheden zijn bovendien om de hoek.
Voor wat betreft Sonnenborgh zijn wij van mening dat de huidige horeca daar nauwelijks overlast veroorzaakt. En een terras aldaar, mits met beperkte openingsuren, lijkt ons ook geen enkel bezwaar.

Genoemde horecagelegenheden lijken allemaal meer dan voldoende voor buurtbewoners en toeristen. Niemand wil toch toestanden in Utrecht zoals in Amsterdam. Daar weten ze niet hoe zij het tij moeten keren.

Het lijkt ons een enorme achteruitgang in de belevingssfeer voor iedereen die zich in dit stiltegebied begeeft als er nog meer horeca wordt toegevoegd, al dan niet met terrassen.

Ten aanzien van overlast door horeca en haar clientèle kan de gemeente zich wel voornemen dat zij zal trachten die te voorkomen, maar tot nu toe is de handhavingskracht van de gemeente op allerlei gebied gering gebleken.

Kortom: Wees zuinig op de verstilde sfeer in het Museumkwartier. Toeristen, stadsgenoten en vooral de latere generaties zullen u er dankbaar voor zijn.
Te vaak hebben we in Utrecht achteraf moeten constateren dat er niet of nauwelijks terug te draaien veranderingen zijn geweest die nu algemeen betreurd worden, of tegen enorme investeringen worden hersteld zoals het water in de singels.
Maar een sfeer die eenmaal is aangetast is vrijwel niet meer terug te brengen.

[redacted]

2 november 2017

Nieuwegracht [redacted]

[redacted]

Zienswijze 034

Gemeente Utrecht, afd. Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
tav. Dhr. Marco van Dijk
Postbus 16200/ OHU2017@utrecht.nl
3500CE Utrecht

Utrecht, 6 november 2017

Reactie van de Wolvenbuurt op het ontwikkelingskader horeca 2017.

N.a.v. uw nota ontwikkelingskader horeca 2017 hebben we met vreugde geconstateerd dat in de visie nota op blz. 8 o.a. als uitgangspunten zijn opgenomen:

“In de nieuwe indeling van horeca categorieën naar hinderprofiel stellen we nu de te verwachten hinder centraal in vergunningenniveau en veel minder welke horecavormen mogelijk zijn”.
En verder;
“Geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum. Binnen de nieuwe horecaprofielen van de vijf centrumkwartieren is zoveel mogelijk rekening gehouden met belangrijke leefbaarheidsafwegingen. Zo zal in straten waar het woonkarakter dominant is en naar alle waarschijnlijkheid ook de aankomende tijd zo blijft, er geen ruimte zijn voor uitbreiding van horeca.”

Treurig is het evenwel te moeten constateren dat de concrete voorstellen in de nota in strijd zijn met voornoemde uitgangspunten. Voorgesteld wordt als nieuwe ontwikkellocatie de Wolvenplein gevangenis te beschouwen en deze zelfs een zware horeca vergunning te gaan verlenen (B,D1,D2,D3).

De Wolvenbuurt was een relatief rustige woonbuurt met tot voor enkele jaren een gevangenis waar weinig reuring was. Het Wolvenplein is zelfs door de Gemeente als een zogenaamde “stille plek” *) aangemerkt.
Het is vreemd nu te moeten constateren dat onze buurt waar de woonfunctie dominant is is ingedeeld in het zogenaamde Universiteits-kwartier. Dat is een onaangename verrassing voor ons als bewoners omdat er immers geen enkele universiteits-voorziening is ten noorden van de Wittevrouwenstraat en Voorstraat. Tegen deze indeling - gezien het daarbij door u gehanteerde profiel en identiteit (24x7)- maken wij bezwaar.

Onze buurt (Wolvenstraat, Wolvenplein, Ridderschapsstraat, Molenstraat, Plompetorengracht (deels)) is vooral een woonbuurt die thans al ernstig wordt verstoord door het tijdelijk gebruik van de voormalige gevangenis.
Wij verwijzen u naar ons schrijven dd 15 september 2017 aan B&W. Bij de aanvang van het tijdelijk gebruik is er ook al Horeca (D1) gevestigd ondanks bezwaren daartegen van de aanwonenden. In eerste instantie ondervonden de aanwonenden veel overlast van “The Village Coffee” met o.a. een overlast gevend terras. Die zijn opgehouden nadat buurtbewoners ernstig bezwaar hebben aangetekend. Daarnaast was er zoals u noemt “additionele horeca” toegestaan, gericht op de gebruikers ruimten in het gebouw. Maar inmiddels is “de Lik” actief ook naar groepen van buiten het gebouw van de voormalige gevangenis.

*)”Stille plekken in de stad zijn plekken waar je je terug kunt trekken, waar je uit de drukte van de stad kunt stappen en kunt genieten van de omgeving. Volgens de gemeente dragen deze plekken bij aan de schoonheid van Utrecht. Daarom heeft de gemeente Utrecht op verschillende manieren deze stille plekken in kaart gebracht”. Meer informatie over stilte in Utrecht vindt u op: www.utrecht.nl/stilte.

Met de huidige beheerder van de “Lik” [redacted] zijn bij zijn start afspraken met aanwonenden gemaakt om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Dat behelsde, geen activiteiten voor 8.00 uur en na 22.00 uur. Later is met ons afgesproken dat men tot 23.00 het pand mag verlaten mits dat rustig gebeurt. De afgesproken sluitingstijd van het gebouw staat ook op een bord toentertijd door de Beheerder aan de ingang geplaatst. Helaas blijkt allengs dat afspraken door de Beheerder niet meer worden nageleefd onder het mom dat het hier gaat om een vergunning (D1) zonder eindtijd. Inmiddels is er reuring van 7 tot (soms ver) na 23 uur.

Dat we overlast ervaren van het huidige gebruik van de voormalige gevangenis en de horeca in het bijzonder hebben we aangegeven in een notitie aan B&W Gemeente Utrecht van 15-09-2017.
Samenvattend:
– overlast door (te lange)lossende vrachtwagens met draaiende motoren die bovendien veelvuldig toevoerwegen blokkeren en rijden door onze woonbuurt met nauwe straten die niet geschikt zijn voor veelvuldig goederen aanvoer;
– overlast van meerdere vuilafhaalbedrijven op een dag met draaiende motoren;
– overlast van vertrekkende horeca bezoekers en personeel in de avond en nacht doordat het voorplein en omliggende panden als klankkast fungeren;
– overlast van verkeer met bestemming gevangenis dat rondrijdt om een parkeerplek te vinden in een hoofdzakelijk parkeervergunningen gebied.
– overlast van overmaat aan auto's op het monumentale terrein voor de gevangenis van huurders en gasten van de huurders;
– illegaal parkeren op plaatsen van vergunninghouders bij het ontbreken van een handhavings-maatregelen;

Kortom we maken er ernstig bezwaar tegen het aanmerken van de Wolvenplein gevangenis als nieuwe ontwikkellocatie horeca met uitbreidingsmogelijkheden tot Categorie B,D1,D2,D3 horeca aangezien we als gevolg van de huidige D1 al overlast ervaren vooral bij vertrek van gasten na 22 uur en van de leveranciers overdag.
Wij pleiten voor alleen “additionele horeca” overdag ondergeschikt aan de hoofdfuncties die het pand in het nieuwe bestemmingsplan naar we vertrouwen gaat krijgen nl. wonen, kantoor en culturele bedrijvigheid.
We hebben al eerder aangegeven dat de overlast die we aan de voorzijde ervaren te zijner tijd opgelost kan worden in combinatie met een aan te leggen loopbrug over de singel die direct binnen de muren van het gevangeniscomplex landt; aansluitend op de Grifthoekgarage. Alsdan kan het voorplein groen worden ingericht, wordt het klankkast effect weggenomen en is de term “stille plek” *) weer van toepassing en onze nachtrust verzekerd.

Daarnaast merken we op ook veel overlast te ervaren van de overmatige hoeveelheid Horeca op de Wittevrouwenstraat\Voorstraat met name die zaken die voedsel (laten)bezorgen. U noemt het in uw nota ten onrechte “afhaal zaken”. Was dat maar waar, het zijn zaken met soms maar enkele tafels die vooral (laten) bezorgen op veelal zeer vervuilende brommers/scooters die in de hele wijk voor overlast zorgen gezien hun haast en aantal, en bovendien veelvuldig verkeersovertredingen begaan. De brommers/scooters met gele nummerborden maken ten onrechte veelvuldig gebruik van de als fietspad ingerichte Wolvenstraat. Klachten zijn bekend bij IBOA ([redacted] 25/4 2017) maar halen niets uit en er wordt nauwelijks gehandhaafd.
Globaal geteld gaat het om ca 9 zaken met nauwelijks tafels die vooral gericht zijn op produceren en (laten)bezorgen van consumptie gereed eten. Wat ons betreft een overmatige vertegenwoordiging van dit type zaken in de op onze buurt aangrenzende straten. We verwijzen u bij deze naar het fenomeen “brancheren” dat in Amsterdam met succes wordt toegepast om concentratie van eenzelfde type overlast veroorzakende ondernemingen in een straat te reguleren. Niet alleen qua overlast van horeca loopt Amsterdam voorop maar inmiddels ook op het terrein van gericht beleid om dat te beperken. Ons inziens ook voor de Gemeente Utrecht het overwegen waard.

Nu we niet zien dat de gemeente invloed gaat uitoefenen op het soort horeca of winkel (branchering) in voornoemde straten maar slechts het wegprofiel gaat veranderen zien we die overlast niet verdwijnen en is het wachten op meer ongelukken met voetgangers met kinderwagens op het fietspad (de Wolvenstraat) en uitrijdend verkeer uit de garage aan het Wolvenplein 1 t/m 7 met 54 parkeerplekken waarvan 18 plaatsen in eigendom van de Gemeente, in beheer bij Parkeerbeheer.

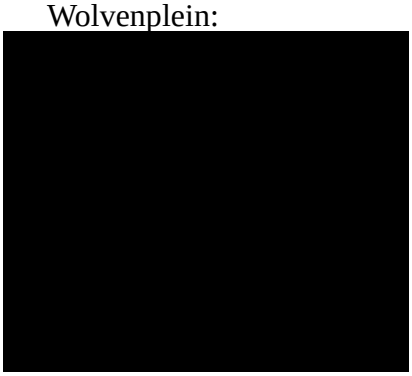
Weliswaar vallen de coffeeshops in de Wittevrouwenstraat/Voorstraat buiten het kader van uw nota maar ze bepalen wel bij ons wel mede de mate van overlast. Auto's met bestemming coffeeshops leiden tot, onnodig rondrijdend verkeer op zoek naar een parkeerplek, foutparkeren en handel op straat in de aangrenzende Wolvenbuurt.

Onze visie en eisen
– Onze woonbuurt moet vooral woonbuurt zijn en geen onderdeel van het Universiteits-kwartier met de daaraan verbonden karakteristieken;
– Alleen “additionele horeca” overdag toestaan binnen de muren van het gevangeniscomplex waarmee onze nachtrust wordt gewaarborgd;
– Geen besluiten nemen over het gebruik van de gevangenis in afwachting van de nieuwe bestemming die de gevangenis gaat krijgen;
– Afhankelijk van die nieuwe bestemming een loopbrug overwegen zodat het voorplein van de gevangenis weer groen kan worden en aan en afvoer van goederen daar laten verdwijnen;
– Geen uitbreiding geven aan “bezorgrestaurants” in de Wittevrouwenstraat/Voorstraat en omgeving en zo mogelijk die in aantal te doen verminderen;
– Het stallen van brommers en scooters vóór de betreffende “bezorgrestaurants” op de stoep verbieden;
– De fietsbezorging op die manier afdwingen kan ook voor de Voorstraat / Wittevrouwenstraat als toekomstige fietsstraat een welkome aanvulling zijn;
– Uitbreiding geven aan het toezicht (BOA's) – zowel qua intensiteit als tijdstip – gepaard gaande met strengere handhaving van de horeca- en verkeersregels door de toezichthouders en politie.

De bewoners Wolvenbuurt
Wolvenstraat:

Molenstraat:

Wolvenplein:



Zienswijze 035

[redacted]
Geertestraat
[redacted]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Per mail: OHU2017@utrecht.nl

Gemeente Utrecht,
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie,
t.a.v. Marco van Dijk,
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 7 november 2017
Betreft: onze zienswijze m.b.t. het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Zeer geacht College,

Hierbij maken wij u onze zienswijze kenbaar over het Ontwikkelingskader Horeca *2017.*

In grote lijnen sluiten wij ons aan bij de reeds door bewonersgroep Binnenstad030 ingediende zienswijze, maar wij willen ook graag enige eigen accenten aanbrengen en elementen toevoegen. Ons uitgangspunt is een *goede balans tussen bewoners, bezoekers en bedrijven*. In grote lijnen vinden wij dat die balans op veel plaatsen al zoek is geraakt en nu nog verder dreigt te worden aangetast. Met de grote ontwikkelingen ten westen van en rond het nieuwe station ontstaat er een grote druk op de oude stad qua bezoekersaantallen. Utrecht is een der oudste steden van Nederland met een relatief kleine maar werkelijk práchtige historische binnenstad. Door de uitbreiding van de horeca-mogelijkheden in die binnenstad dreigt de balans echt te verdwijnen waarmee Utrecht zijn aantrekkingskracht in de toekomst in de waagschaal stelt. We zijn nog niet in het stadium waarin de binnensteden van bijv. Amsterdam, Venetië, Barcelona of Dubrovnik terecht zijn gekomen, onaantrekkelijk voor velen door overmatige drukte, maar dat moet ook worden voorkómen. Is het eenmaal zover dan valt dat nauwelijks meer terug te draaien. Kortom, hier is een lange termijn visie gevraagd die verder gaat dan recht doen aan ‘marktontwikkelingen’ in een specifieke sector.

Het Ontwikkelingskader is ook volgens ons op wezenlijke onderdelen slecht onderbouwd en op cruciale gedeelten gewoon onduidelijk. Een voorbeeld: op de kaartjes waarin de uitbreidingsmogelijkheden worden geschetst worden de reeds bestaande horecavestigingen niet weergegeven. Dit geeft een volstrekt scheef beeld.
Het is vooral onvoldoende om als leidraad te mogen dienen voor het toekomstige horecabeleid van de Gemeente Utrecht en bedient met name de initiatiefnemers uit de Horeca. Boven alles ontbreekt er een visie over welke stad wij willen zijn, en de daarbij behorende wil om die te realiseren. De ambitie van dit ontwikkelingskader gaat niet verder dan “*inspelen op nieuwe trends”* (p. 2), namelijk veronderstelde trends in bezoekersaantallen en de horeca. Maar wat hopen welke bezoekers aan te treffen? Stellen zij wellicht tegenstrijdige eisen? En wat zijn de andere belangrijke trends, bijvoorbeeld bij andere bedrijven en onder de bewoners van de stad? Waarom zijn zíj hier komen wonen of blijven wonen? Welke voor- en nadelen hebben zij bij de nieuwe faciliteiten? *Waar komen de financiële lasten en baten terecht?* Horecapanden zullen in waarde stijgen, dichtbij gelegen woon-

panden zullen in waarde dálen. Van wie ís de stad eigenlijk? Natuurlijk van bewoners en bedrijven in de stad, mogelijk ook bedrijven van buiten de stad zolang die welvaart brengen en niet te veel overlast, en tenslotte ook van bezoekers, maar met mate.
Wij zijn verbaasd en ook verontwaardigd dat een beleid met ingrijpende gevolgen voor de stad en haar bewoners op zo'n eenzijdige en smalle basis ontwikkeld wordt, en bovendien zonder de steun van de burgers en veel andere dan Horecabedrijven in de stad.

Het Ontwikkelingskader is in veel opzichten slordig, zowel in argumenten als redeneringen. Wij beperken ons hier tot enkele van de meest in het oog springende tekortkomingen, werken daarbij onze zienswijze verder uit en behouden ons het recht voor om aanvullende bezwaren aan te tekenen wanneer de ontwikkelingen daarom vragen.

1. Op bladzijde 11 van het Ontwikkelingskader schrijft U: *In de jaren 2012 tot en met mei 2016 zijn er 316 nieuwe exploitatievergunningen voor horecabedrijven afgegeven.* (…) *Uitgaande van de trends en ontwikkelingen is de prognose dat er tussen 2018 en 2021 nog zo'n 140 tot 180 exploitatievergunningen worden afgegeven.*

Onze zienswijze:

1.1. Uitgangspunt van het Ontwikkelingskader is "*De vraag naar horeca in de stad neemt toe*." Hiervoor wordt toegestaan dat grote delen van de binnenstad van karakter veranderen. Dat wordt niet afgewogen tegenover andere behoeftes, zoals economische diversiteit, een aantrekkelijk leefklimaat, of een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Dit is onzorgvuldig.

1.2. Ook vanuit een beperkt economisch gezichtspunt snijdt het Ontwikkelingskader geen hout. Het kiest in de praktijk voor stimulering van een bezoekerseconomie in de binnenstad. In tegenstelling tot wat in het stuk wordt gesuggereerd, is de groei van het aantal bezoekers geen natuurverschijnsel. Beleidsmaatregelen hebben er een bepalende invloed op. Er wordt niet onderbouwd waarom inzet op hogere bezoekersaantallen het beste economische alternatief voor de stad als geheel zou zijn. Andere kansen en mogelijkheden worden zelfs niet genoemd, bijv. ICT, moderne kleine bedrijven, startups, kleine specialistische winkels met aantrekkelijke uitstallingsmogelijkheden die gebaat zijn bij gematigde huren en niet willen worden weggedrukt door terrasjes, etc..

1.3. De horeca biedt betrekkelijk weinig, slecht betaalde banen, voor een groot deel in deeltijd en zonder groeipotentieel; niet het soort werkgelegenheid dat de gemiddelde werkzoekende in Utrecht aan een fatsoenlijk betaalde baan helpt. De horeca genereert niet veel toegevoegde waarde en is niet bepaald economische innovatief. Waar een lunchroom zit, kan geen bedrijf uit de kennis- of creativiteitseconomie meer zitten. Waar nu nog geen horeca zit en straks wel mag komen, zitten nu ook al mensen te werken, vaak in banen die aangesloten zijn bij de hoogwaardige en creatieve economische netwerken die èchte toegevoegde waarde hebben en onmisbaar zijn voor de economische gezondheid van de stad op termijn.

1.4. De nadelen van een bezoekerseconomie zijn groter dan de voordelen. Het leidt tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling; verslechtert het leefklimaat; bevoordeelt een kleine groep ondernemers buitenproportioneel; verdringt andere en veelbelovende economische activiteiten; drijft de verhuurprijzen verder op; creëert een eenzijdige winkelaanbod; en beschadigt het wonderlijk mooie stille karakter van delen van de binnenstad. Het idee dat drukte en overlast weliswaar vervelend zijn, maar dat de stad als geheel van een bezoekershausse profiteert, is een mythe. Andere steden ontdekken in paniek hoe-

veel waardevols er kapot gemaakt is door de groei van een bezoekerseconomie te stimuleren waarin de horeca ruim baan krijgt. Zij merken tot hun schade dat de aantrekkelijkheid van de stad voor niet-bezoekers is afgenomen, met rampzalige gevolgen voor de economische diversiteit en algemene vitaliteit, en zonder dat zij veel mogelijkheden hebben om dat terug te draaien. Utrecht kan het tij nog keren, te beginnen met het intrekken van het Ontwikkelingskader Horeca.

1. Op bladzijde 2 van het Ontwikkelingskader schrijft U: *De nieuwe ondernemer vraagt om ruimte om te ondernemen buiten de oude vergunningsruimte.*

Onze Zienswijze:
2.1. 'De nieuwe ondernemer' is in deze nota een horecaondernemer en doet weinig tot geen recht aan ándere ondernemers die last kunnen hebben van deze eenzijdige bevoordeling van de Horecasector. Bijvoorbeeld winkels die niet meer bezocht worden als het straatprofiel 'horeca' is geworden, of waarvan de huurprijs wordt opgedreven door een mogelijke horecabestemming.

Een voorbeeld: op de Springweg hoek lange Smeestaart staat nu t.o. café 'De rat' een goedlopende kopieerwinkel waar studenten, startups, kleine zelfstandigen en talloze buurtbewoners naar tevredenheid opdrachten binnenbrengen. Op de kaart staat nu een mogelijke horecabestemming. De huur kan fors worden verhoogd en de kopieerwinkel wordt mogelijk weggedrukt: verarming van de buurt qua aanbod en functie, en verhóging van de daar toch al aanwezige overlast

2.2. Nergens in het Ontwikkelingskader wordt vermeld of en zo ja wélke burgers van de stad meer horeca willen. De burger lijkt gelijk gesteld te worden aan de consument. Dat zou een ernstige denkfout zijn. Nergens blijkt uit dat de wil van de burgers van Utrecht hetzelfde is als die van de zogenaamde '*nieuwe ondernemer*'. Het getuigt van slecht bestuur om ingrijpende besluiten te nemen op basis van ongefundeerde aannames over een onnauwkeurige categorie als '*de nieuwe ondernemer*', zonder eerst kennis te nemen van de wensen van de burgers van de stad en ándere ondernemers.

2.3. Economisch gaat het Utrecht voor de wind. De bijdrage van de horeca aan de economie van Utrecht is erg klein en zal erg klein blijven. Het is buiten proportie, en sociaal en maatschappelijk schadelijk om de historische binnenstad voor een fors deel over te leveren aan deze sector.

2. Op bladzijde 2 van het Ontwikkelingskader schrijft U: *Op een aantal belangrijke uitgangs-punten is het horecakader gericht aangepast. Een gezonde stad is een van deze uit-gangspunten.*

Onze Zienswijze: Het Ontwikkelingskader schept zeer veel ruimte voor zaken die bezoekers een snelle hap willen aanbieden en verwaarloost het belang van een gezonde nachtrust van burgers. Een horecakader dat als het uitgangspunt een gezonde stad heeft, stelt doelen t.a.v. alcoholgebruik, roken, nachtrust, en aanbod van gezond voedsel. Dit Ontwikkelingskader doet dat niet en lijkt op al deze vier terreinen negatief uit te werken.

3. Op bladzijde 2 van het Ontwikkelingskader schrijft U : *Met dit Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 willen we bijdragen aan een gezonde groei van de stad en in spelen op nieuwe trends. (…) Daar waar noodzakelijk, doen we dit meer sturend om een prettige leefbaarheid van bewoners te kunnen blijven waarborgen*.

Onze Zienswijze: De binnenstad van Utrecht is de laatste jaren erg druk geworden. Het is een erg leuke en levendige stad, maar dat heeft ook zijn prijs. Op veel plekken in de stad de leefbaarheid al ernstig beschadigd. Voortrazen op dezelfde weg zou onverantwoord zijn. Uitbreiding van de horeca komt bovenop andere vormen van overlast voor burgers. Die zijn niet meer incidenteel maar structureel, en veroorzaakt door de steeds sterkere verdichting omzettingen/splitsingen, groei van evenementen, sterk stijgende bezoekersaantallen, feestkelders, wildplassers, peuken en afval, verstopte stoepen, nachtelijk kabaal op straat vanwege het rookverbod, meer toeristen, 7-dagen economie, uitbreiding van hotels, B&B en Air B&B, additionele horeca, enz. Onze zienswijze is dat de stad op sommige plekken al uit balans is geraakt en op steeds meer plekken uit balans zal raken, en dat een grondige herbezinning nodig is over de vraag welke stad wij willen zijn.

4. In het hoofdstuk over 'Ruimtelijk Toetsingskader' worden criteria gegeven voor de bescherming van de omgeving. Cruciale criteria zijn vaag en subjectief, zoals *"voldoende concreet en gewenst", "aantasting van de balans tussen", "in principe", "indicatief gehanteerd", "passend", "terughoudend", "als ze gewenst zijn".*

Onze Zienswijze: De gehanteerde criteria geven zowel de ondernemers als de burger onvoldoende rechtszekerheid. Ambtelijke willekeur ligt op de loer. Grote beleidskneedbaarheid brengt bovendien een groot risico op ruzie en rechtszaken met zich mee.

5. Op bladzijde 11 van het Ontwikkelingskader schrijft U dat restaurants vrijstellingen kunnen krijgen voor '*Vermaakjes …. entertainment activiteiten zoals een optreden van een muziekgroep, een DJ of spelactiviteiten*. De belangrijkste voorwaarde daarvoor is *dat er met de buurt is gecommuniceerd*. En verder: *Voor [vrijstelling voor de geluidsnormen] is al voor 2 keer per jaar een apart vergunning mogelijk.*

Onze Zienswijze:

5.1 Wie is in deze omschrijving 'de buurt'? Hoe wordt die benaderd? Overleg met een of twee mensen kan gemakkelijk als reden worden aangevoerd dat een of andere vorm van overlast tolerabel is.

5.2 Geluidsnormen zijn vastgesteld om bezoekers en bewoners te beschermen. Waarom deze bescherming 2x per jaar per restaurant onnodig is, wordt niet uitgelegd. Het Ontwikkelingskader stelt geen andere rem op overlast en misbruik voor dan klagen door de buurt. Men wordt bovendien geacht bij de ondernemer te klagen, die daarvoor een klachtenlijn moet openen die bereikbaar is op de dag zelf. Waarom dat een effectieve manier van reguleren zou zijn, wordt niet onderbouwd. De burger krijgt zo een recht op klagen in plaats van een recht op een leefbare woonomgeving. Bovendien zijn er, behalve geluidsnormen - die zoals bekend zeer lastig te meten en te handhaven zijn - geen duidelijke criteria gesteld. Het Ontwikkelingskader creëert ruimte voor wrevel en ergernissen in plaats van *een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid* (p. 1).

5.3 Vanwege het rookverbod speelt het uitgaansleven zich voor een groot deel buiten op straat af. Dat is een van de belangrijkste bronnen van geluidshinder voor omwonenden. De gehanteerde geluidsnormen gaan daaraan voorbij. Uitbaters nemen gewoonlijk alleen verantwoordelijkheid voor wat er zich binnen afspeelt, en hun klandizie laat zich op straat lang niet altijd de les lezen.

6. De verschillende horeca categorieën (A t/m D3) in het Ontwikkelingskader zijn slecht

omschreven.

7. De gemeente ervan lijkt uit te gaan dat de overlast van horeca op het moment acceptabel is. Het uitblijven van meldingen wil echter niet zeggen dat er geen overlast is. Zoals o.a. op diverse bewonersbijeenkomsten is gebleken melden bewoners niet altijd alles omdat men de weg niet kent, omdat er met eerdere meldingen niets werd gedaan, omdat overlast vaak buiten openingstijden van de gemeente plaats vindt, en men i.h.a. niet het gevoel heeft dat er veel mee gebeurt. Bewoners raken murw, gestrest en dat is geen bijdrage aan een gezonde leefomgeving, integendeel.

8. Er gaan ruimere regels voor de binnenstad gelden dan in de buitenwijken. De Gemeente suggereert ten onrechte dat bewoners van de binnenstad minder nachtrust nodig hebben dan anderen. Eeuwenlang heeft de Gemeente Utrecht zich ingespannen om de nachtrust van al haar bewoners te beschermen. Dat moet ze weer gaan doen.

9. Er is geen geloofwaardig beleid t.a.v. normering en handhaving van de voor de horeca geldende regels. In het recente verleden is al erg vaak geklaagd over gebrekkige handhaving van de tot nu toe geldende regels. Handhaving met 4 Boa's en één tweejaarlijkse inspectie per horecagelegenheid is zwaar beneden peil. Er is geen reden om aan te nemen dat dit na het Ontwikkelingskader gaat veranderen, integendeel.

10. De definitie 'dominant woonkarakter' ontbreekt. Op enkele straten na is de hele binnenstad bewoond, zeer intensief zelfs.

11. Wij zien het noodzakelijk dat omwonenden *tijdig* en *rechtstreeks* van de Gemeente te horen krijgen wanneer er nieuwe horecavergunningen worden aangevraagd of veran-deringen worden overwogen.

Wij verzoeken U, op grond van het bovenstaande om:

- Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 in te trekken,
- een horecabeleid uit te voeren dat recht doet aan de bovenstaande overwegingen, en
- voordat u daarmee begint, een leefbaarheids- en nachtrustbeleid voor de binnenstad te ontwikkelen.

Wij vertrouwen erop dat de burgers van de stad gehoord zullen worden bij de ontwikkeling van zo'n beleid.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Zeer gaarne willen wij een bevestiging van uw ontvangst van dit schrijven.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Zienswijze 036

Gemeente Utrecht,
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie,
t.a.v. Marco van Dijk,
Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

OHU2017@utrecht.nl

Utrecht, 6 november 2017

Betreft: Zienswijze met betrekking tot Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Geachte heer van Dijk,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

Geen horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter?

Op bladzijde 8 van de Nota staat:

Geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met een dominant woonkarakter in het centrum.

In de Wolvenbuurt (rondom de voormalige gevangenis op het Wolvenplein) is sprake van een **dominant woonkarakter**. Er is een enkel bedrijfje maar voornamelijk wordt hier gewoond door allerlei mensen: zzp-ers, professionals, jonge gezinnen, studenten, kunstenaars en gepensioneerden.

Hoewel deze buurt wordt geschaard onder het “Universiteitskwartier” is er geen enkele Universiteitsactiviteit of -gebouw in deze buurt, en wonen er ook geen overmatige hoeveelheid studenten.
De “kwartieren” waarin Utrecht is ingedeeld zijn destijds ingesteld voor toerisme en handel. Dit is nooit bekrachtigd door het college als een officiële rechtsgeldige indeling en wij vinden het daarom ongepast en bijzonder vreemd dat deze indeling nu gebruikt wordt om een beleid op te baseren dat vergaande consequenties heeft.

De Wolvenbuurt is altijd een relatief rustige buurt geweest en staat zelfs op de kaart met stille plekken van de gemeente. Dat is ook de reden dat wij, en vele buren met ons, ooit voor deze buurt hebben gekozen.

Daarom verbaast het ons zeer dat u juist in deze rustige woonbuurt een nieuwe horecalocatie categorie B mogelijk maakt (de voormalige gevangenis). Dit is ZWARE

horeca met verwachte overlast. U geeft dat zelf al aan in uw nota.

Op dit moment is er tijdelijke horeca in de gevangenis. Wij hebben regelmatig overlast van bezoekers en personeel in de avond en nacht (geluid) en zwaar vrachtverkeer op het plein overdag (geluid, uitlaatgassen, verkeersopstoppingen, schade aan huizen). Door de klankkastwerking van de bebouwing worden alle geluiden van het voorplein versterkt.
Wij hebben bij de aanvraag van de vergunning in 2015 destijds al een zienswijze hierover ingediend, aangezien wij de akoestiek van onze woonomgeving goed kennen en dit hadden verwacht.
Op 15 september 2017 hebben wij nogmaal melding gedaan van overlast aan het College van B&W, de Wijkraad, Het Wijkbureau en de Klankbordgroep voor de nieuwe bestemming gevangenis.
De afspraken over tijden die wij hebben gemaakt met de uitbaters worden niet goed nageleefd zodat wij regelmatig na 23.00 uur wakker schrikken van luidruchtige mensen. Er is geen enkele sanctie als de beheerders zich niet aan de afspraken houden. Dit is geen fijne woonsituatie.

De enige aan- en afvoerweg voor goederen en personen op dit moment is via het Wolvenplein, zie de afbeelding. Wij verwachten dan ook nog veel meer overlast van luidruchtige mensen die op alle tijden van de nacht door de buurt lopen en fietsen naar of van de horeca, zoals u reeds aangeeft bij de overlast van categorie B. Daarnaast verwachten wij nog meer overlast van bevoorrading als dit een reguliere horecagelegenheid wordt.

Dit past niet in de buurt. De doelgroep van de horeca is een compleet andere dan die van de buurt en de straten zijn te smal voor al het te verwachten verkeer.

Prettige leefbaarheid?

Op bladzijde 2 van de betreffende Nota schrijft U:

……. willen we bijdragen aan een gezonde groei van de stad en inspelen op nieuwe trends……..Daar waar noodzakelijk, doen we dit meer sturend om een prettige leefbaarheid van bewoners te kunnen blijven waarborgen.

Het is onduidelijk of en hoe er aan de leefbaarheid voor bewoners aandacht wordt geschonken. Het lijkt alleen om de belangen van de horeca te gaan.

Onze wekker gaat om 06.00 uur en wij hebben recht op een behoorlijke nachtrust. Het kan toch niet zo zijn dat commerciele belangen van nieuwe horeca zwaarder mogen wegen dan de leefbaarheid van de buurt en de nachtrust van hardwerkende bewoners die daar al vele jaren wonen?

Het horecakader geeft aan dat u meer oog heeft voor een (overigens nauwelijks

onderbouwd) economisch belang dan van de gezondheid en het welzijn van de bewoners.

Daarnaast verwachten wij dat de waarde van onze woning zal dalen. Wij zullen de gemeente hiervoor aansprakelijk stellen.

Wij eisen op grond van het bovenstaande, dat

1. De categorisaties B en D1, D2, D3 onmiddellijk verwijderd worden van de gevangenis op het Wolvenplein. Dit past echt niet in deze buurt.
2. Enige horeca pas dan wordt toegestaan als
    a. dit nodig is en past bij de nieuwe bestemming van de gevangenis. Een additionele daghoreca is wat ons betreft bespreekbaar mits dit achter de muren wordt gerealiseerd en niet op het Wolvenplein zelf, en indien er met de beheerder goede afspraken kunnen worden gemaakt over de bedrijfsvoering.
    b. een oplossing is gevonden voor looproutes van bezoekers en voor bevoorrading die geen overlast veroorzaakt op het Wolvenplein. (Via het water, kleinschalig nul-uitstoot-vervoer, etc.)
3. Dat de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 zodanig wordt aangepast dat de leefbaarheid voor bewoners van de gemeente belangrijker wordt dan de commerciele belangen van de horeca.
4. Er een duidelijke definitie komt van wat ***binnenstadstraten met een dominant woonkarakter*** precies zijn.

Wij zijn uiteraard bereid om hierover met u van gedachten te wisselen en zien uit naar uw reactie.

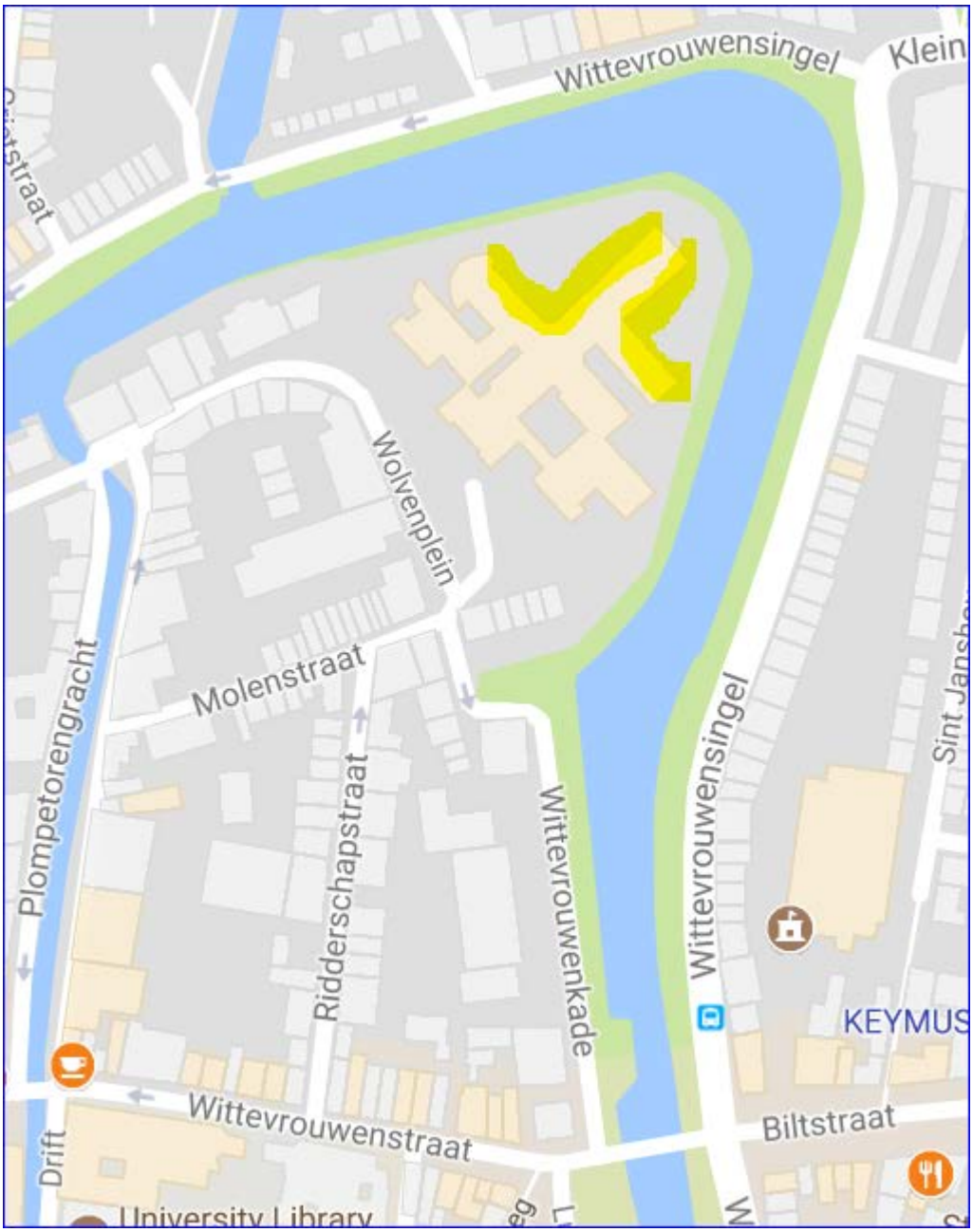
Hoogachtend,

[redacted]

Wolvenplein [redacted]

[redacted]

Bijlage: afbeelding van het Wolvenplein met gevangenis.


Wittevrouwensingel
Klein
Wolvenplein
Molenstraat
Plompetorengracht
Ridderschapstraat
Wittevrouwenkade
Wittevrouwensingel
Sint Jans
KEYMUS
Wittevrouwenstraat
Biltstraat
Drift
University Library

Zienswijze 037

Zienswijze Ontwikkelingskader Horeca 2017

7 november 2017

Geachte ambtenaar,

Toen ik dertien jaar geleden mijn woning kocht, was dat in een rustige woonomgeving. De stille straatjes, te smal voor druk verkeer, en gelukkig tot dan toe buiten de verkeersstromen en uitgaansgebieden gehouden, vormden een oase van rust, in groot contrast met het gebied rond de noordzijde van de Oudegracht. De verstilde, middeleeuwse sfeer, met als mooiste plek het straatje Achter de Dom, vormde een belangrijk deel van mijn woongenot.

Inmiddels is dat straatje al enigszins 'gemoderniseerd'. Er zijn twee terrassen ontstaan, gezellig op zich, maar wel een aantasting van de sfeer. Het accentueren van de oostelijke castellummuur is technisch mooi uitgevoerd, maar ik vrees dat de groene stoomwolken die straks gaan komen er toch een aandachttrekkende bezienswaardigheid van maken, wat weer een aantasting is. Nu is er een plan dat op de Pausdam inpandige horeca mogelijk maakt. Het is zonder meer te verwachten dat zo'n gelegenheid zal uitgroeien tot een terras op het zonnige plein, ook al zeggen de beleidsmakers dat dat niet de bedoeling is.

In het Ontwikkelingskader Horeca 2017 wordt veel waarde gehecht aan activiteiten ten behoeve van bewoners en bezoekers van de binnenstad. Horeca wordt geacht de sociale structuur van de stad te versterken, en mogelijk voorkomende eenzaamheid van bewoners op te lossen. Dat zijn stellingen die het bij beleidsmakers wellicht goed doen, maar hier is niet een problematiek gesignaleerd en naar effectieve oplossingen gezocht; eerder is er een beleidsuitgangspunt vastgesteld en daarbij zijn redenen gezocht die ter onderbouwing kunnen dienen. In het OHU 2017 worden positieve kanten van horecaontwikkeling breed uitgemeten, en het stuk rept nergens over de waarde van rust en stilte in een deel van de binnenstad, terwijl die rust toch wel degelijk als een belangrijke waarde voor vele bewoners geldt. Dat belang wordt in uw OHU 2017 niet genoemd en ook niet beschermd.

Mijn verzoek aan de gemeente is dan ook: laat u de nu nog stille gebieden rond de Pausdam, strekkend tot de Abstederbrug zowel via de Nieuwegracht als via het Zocherplantsoen, alsmede de tussenliggende straten, zoveel mogelijk vrij van horecaontwikkeling. Alleen dan blijft het waardevolle en in de stad unieke woongebied dat het nu is, in stand.

Met groet,

[redacted]
Nieuwegracht [redacted]
[redacted]
[redacted]

Zienswijze 038

Aan: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Betreft: zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

***Plaats en datum**:8 november 2017; Utrecht*

Geacht College,

Wij, bewoners van het Domplein huisnummers: [redacted] hebben kennisgenomen van het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 van de gemeente Utrecht.
In dit verband hebben wij een aantal opmerkingen, vragen en suggesties.
In onze zienswijze richten wij ons primair op Profiel 1, Domkwartier, maar wij maken ook enige opmerkingen op de algemene uitgangspunten. Wij sluiten ons verder aan bij de algemene zienswijze als ingediend door de actiegroep leefbaarheid binnenstad.

Wij zijn mede voorstanders van het streven naar een gezonde binnenstad, met behoud van haar historische karakter, haar bezienswaardige charme, een positieve sfeer, een gezonde leef- en werkkwaliteit, een correcte handhaving van vervuiling, geluids- en andere overlast.
Wij bemoedigen het streven naar behoud van de volgende kenmerken voor het Domplein: historisch, persoonlijk, kleinschalig en bezinning.
Wij constateren helaas dat het tegengestelde -van de door uw hierboven genoemde beleidsdoelen- in praktijk wordt gerealiseerd. Zeker uw ontwikkelingsvisie horeca zal deze doelen sterk onderuithalen.
Hieronder beargumenteren wij onze zorgen voor uw horecabeleid en waarom wij van mening zijn dat dit horecabeleid een gezond leef balans en behoud van de beoogde historische en bezinningskenmerken van het Domplein zal schaden.

Profiel1: Domkwartier, Ontwikkelingsvisie

1. De Ontwikkelingskader Horeca schaadt haar beoogde Domplein kenmerken: Historisch, persoonlijk, kleinschalig en bezinning. En een goede beleving hiervan.

Belangrijke kenmerken van dit kwartier zijn historisch, persoonlijk, kleinschalig en bezinning; zoals u zelf schrijft. Het plein is erg mooi opgeknapt sinds de nieuwe bestrating. Het plein is op z'n mooist als je deze in alle rust op je in kan laten werken, met eerbied aan het forum en de kerken die hier gevestigd waren en de nog aanwezige Luthersekerk en Domtoren. Een religieus plein, refererend naar de historie van Holland en Utrecht.
Een plein die vooral mooi tot zijn recht komt als je vanuit de drukte van de stad hier van een moment van rust kunt genieten. Alleen dan is er sprake van een historische, unieke beleving, anders is het een beleving zoals deze elders in steden op pleinen wordt beleefd.
Een stad is gezond als daar een mooi balans van rust en dynamiek heerst, met respect voor de verschillende gebruikers. Als [redacted] schrijf ik veel over architectuur. Er zijn veel voorbeelden van steden en publieke- en kantoorgebouwen waar dit evenwicht verloren is gegaan –te veel drukte-, met als gevolg vereenzaming, overprikkeling, psychische ziekten (die sterk toeneemt, - met name onder jongeren- als gevolg van overprikkeling), gebrek aan leef- en werkkwaliteit. In menig metropool heeft men grote spijt dat men aan de behoefte van rust niet eerder gehoor heeft gegeven. Zie ook ANNEX A.

2. Een gezonde groei van bezoekers, vervoersmiddelen en horeca activiteiten met behoud van punt 1: een plein dat zich kenmerkt als historisch, persoonlijk, kleinschalig, bezinning; en met behoud van 2.een goed balans van leef-, werk- en ontspan-kwaliteiten voor alle leeftijden in de samenleving

Wij constateren een enorme toename van bezoekers naar het Domplein. Velen in groepen, velen

omhoogkijkend en foto's nemend. Maar we constateren ook steeds meer hangjongeren die zeker naar de avond toe op het Dompleinplein (onder andere op de smarties, de donuts zelfs op meneer van Nassau) blijven hangen.

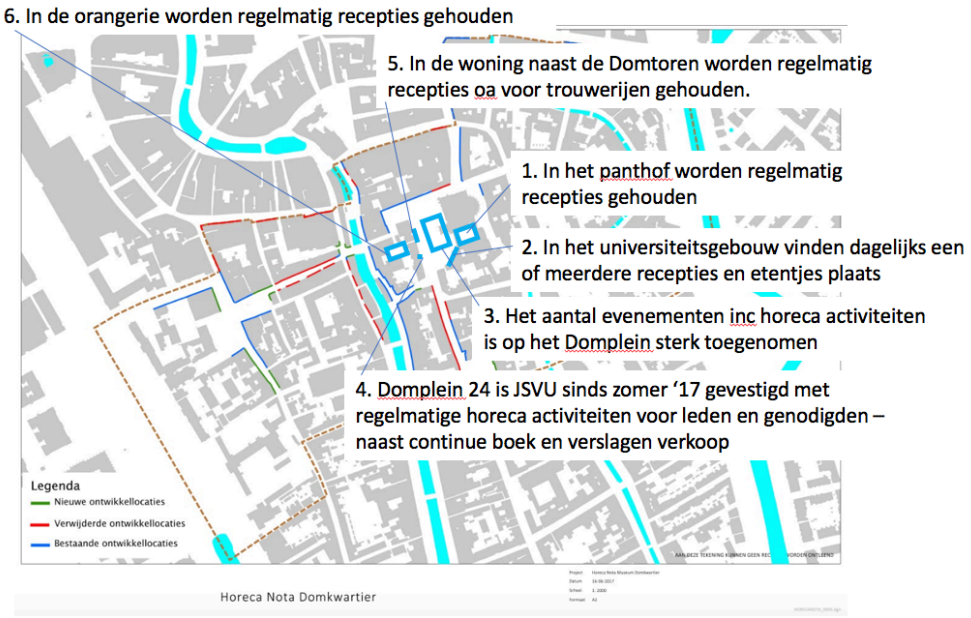
Daarnaast zijn RECENT sterk toegenomen :

- De bevoorradingsvrachtwagens - die lang met hun motor aan voor hun koeling op het Domplein parkeren, voor ook bezorging elders in de binnenstad-
- Thuisbezorgers van maaltijden en pakketjes, die razendsnel over het Domplein gaan
- Evenementen (zelfs door de weeks met horeca en muziek tot >90DB tot +11 u)
- Bezoekers van Domunder, VVV, Universiteitsgebouw, JSVU
- Prive-chaffeurs van bezoekers aan het universiteitsgebouw, die hun wagen lang parkeren op het Domplein vaak met motor en licht aan
- De nieuwe fietsbeperkingen binnenstad (naast toename bezoekers) zullen mede leiden tot een grote toename van fietsverkeer kriskras over het en tot een sterke toename van fietsen die op het Domplein tegen bomen en monumenten aan geparkeerd zullen worden.

Overlasten (geluid, vuil, hinder, etc) zijn hierdoor sterk toegenomen en daarmee is zeker het woongenot sterk afgenomen. Mede schaadt dit het genot van eenieder die het Domplein in alle bezinning wil ervaren. Daarnaast brengen deze punten de veiligheid in gevaar van zeker de oudere bezoeker en bezoekers met kinderen.
Kortom u begrijpt dat uw horeca nota hier nog een schepje bovenop zal doen, boven een al sterk afgenomen niveau van gezondheid, ontspanning en veiligheid voor bewoner en bezoeker ten gevolgen van de benoemde punten.
Een goede balans tussen horeca en bewoning is reeds lang verstoord. Afgelopen jaar hebben er op het Domplein 86 evenementen plaats gevonden met bijna altijd horeca activiteiten en veelal ook nog met muziek Afgelopen jaar zelf een duurzame week evenement van 2 weken aaneengesloten lawaai , muziek en horeca. Ook bij de afdeling vergunning en handhaving zijn de ogen geopend en wil voor het Domplein een nieuw locatiebeleid instellen. In de huidige horeca nota is daarvan weinig terug te vinden.

3. Uw Horeca Nota '17 is incorrect met betrekking tot het Domkwartier en haar huidige bestemmingsweergave

In uw overzicht (plaatje) Horeca Nota Domkwartier en bestemmingsweergave, pagina 19,
bent u maar liefst 6 horeca plekken vergeten waar momenteel volop en het laatste jaar in sterk toegenomen mate horeca-activiteiten plaatsvinden. Wij hebben deze voor u in het plaatje hieronder weergegeven.
Overlasten zijn hierdoor voor de bewoners sterk toegenomen en daarmee is hun woongenot sterk afgenomen. De hoofdkenmerken van het Domplein verliezen hierdoor (in relatie tot punt 1 en 2) tevens sterk aan kracht: historisch, persoonlijk, kleinschalig, bezinning.



4. Uw horeca nota laat onvoldoende zien de wijzigingen op het Domplein van afgebakende vervoersstromen naar shared space.
Weliswaar haalt de nota 2017 de horeca op de hoek Domstraat en Domplein weg, maar laat onbegrijpelijk de rest uit de nota 2012 bestaan.
In onze bijeenkomsten als bewoners van het Domplein met Dhr J.W van Zeijl is de verkeerssituatie aan de Noordkant nadrukkelijk aan de orde geweest. Voetgangers, de bus, taxistandplaats en vooral fietsers en nog meer fietsers als de afsluiting voor fietsverkeer op de Oudegracht ingaat. Tel daarbij op de laad en losplaatsen met de vele fietsrekken en de conclusie kan worden getrokken; geen verdere terrassen, te gevaarlijk. Hoewel uw nota zich niet uitspreekt over terrassen waar en wanneer spreekt de nota wel over terrassen als kern van horeca.
Geen terrassen betekent dat de hoogwaardige horeca er geen brood in ziet en dat de " snelle hap" horeca zich daar zal vestigen. Broodje halen en nuttigen op de zitplekken op het Domplein. Een tweede servetstraat op het Domplein kan toch niet de bedoeling zijn van de elementen die u in de nota benoemt als karakteristiek voor het Domplein.
Wij verzoeken u het volgende
De huidige nota aan te passen en de Horeca uitbreiding aan de Noordkant van het Domplein te verwijderen met als argument dat de nieuwe verkeerssituatie van shared space tot gevaarlijke situaties aanleiding zal zijn. De huidige horeca voorzieningen zijn voldoende zowel op het plein als in de nabijheid

ANNEX A:
1:
Een overdosis aan prikkels leidt in de huidige samenleving tot een sterke toename in psychologische ziekten, waaronder stress en oververmoeidheid met name ook bij jongeren tussen 16-35 jaar. Dit is wetenschappelijk bewezen en dient voor het ambtelijk bestuur een grote zorg te zijn Een omgeving die orde en rust biedt is dan ook hard nodig.
Als journalist architectuur lees ik veel en spreek ik veel experts hierover. Het creëren van rust, een goed balans tussen dynamiek versus rust is hier een heel, heel, heel actueel thema. Waar te veel openheid, flex, vervloeiing van dynamiek en rust heeft opgetreden zijn hiervan nu de negatieve

gevolgen duidelijk voelbaar. Dit vraagt om reflectie. U kunt dit niet negeren met alle gevolgen vanndien.

2:
Bron:A djiedj Bakas – trendwatcher/vooruitblikkoning des vaderslands (NRC, Volkskrant, Telegraaf
Meerdere grote steden kampen aan een overlast aan toeristen – een Venetianisering van de stad (in NL oa Maastricht en A'dam)– hier komt een tegenbeweging op gang die om een beter balans bepleit tussen inboorlingen van de stad en hun way of life en de toeristenstroom.
De Venetianisering van steden leidt tot veel overlast en doet daarmee de leefkwaliteit van de stad sterk dalen; wat in eerste instantie gericht is op bruisende dynamiek leidt uiteindelijk tot het tegengestelde: verloedering, idividualisering, opstand
Een stad dient een diversiteit aan culturen, generaties en activiteiten in goed balans met elkaar toe te staan en te waarborgen opdat er harmonie is en leefgenot.

Algemene conclusie en verzoek

Wij verzoeken u om sterke beperkende overlast maatregelen te nemen op de reeds uit de hand gelopen horeca-activiteiten op en rondom het Domplein. Het historisch plein verliest door deze activiteiten sterk haar cultuur, bezinnings-, woon- en bezoekerswaarde. Hetgeen wat u beoogt, een hoogtepunt van Utrecht, een indrukwekkend Domplein met veel historische waarde (forum + religie) te moeten zijn, wordt steeds meer ontkracht door uw tactische horeca beleid.

Hoogachtend,

Naam
[redacted]
namens de bewoners van het Domplein [redacted]

Zienswijze 039

College van Burgermeester en Wethouders
Gemeente Utrecht
Att. Marco van Dijk
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
OHU2017@utrecht.nl

Utrecht 7 november 2017

Geacht college,

Bij deze ontvangt u de zienswijze van het Wijk C-Komitee op het concept 'horecakadernota 2017'.

Het Wijk C-Komitee onderschrijft de zienswijzen zoals deze zijn ingediend door de Wijkraad Binnenstad en actiegroep Binnenstad030. Als aanvulling hierop wil het comité een aantal aanvullende punten indienen die specifiek voor deze wijk op gaan.

Het Wijk C-Komitee heeft grote bezwaren tegen de in de nota voorgestelde toekomstvisie voor Wijk C. Ten tijde van de opstelling van het huidige bestemmingsplan, zou al een toekomstvisie voor Wijk C worden ontwikkeld. De discussie op een concept visie heeft echter nooit plaatsgevonden en is ook nooit in het bestemmingsplan verwerkt.

In 2012 werd in eerste instantie een grote blauwe cirkel om Wijk C getrokken. Ook nu wordt in de horecakadernota in feite nog steeds voortgeborduurd op de voorgestelde ontwikkeling die wijk C wilde betrekken bij het kernwinkelgebied, met name als bezoekers locatie door de indeling in het Vredenburgkwartier en de omschrijving van Wijk C. In de nota wordt dan wel gesteld dat door middel van rode lijnen het beleid is bijgesteld, maar in feite waren de meeste plaatsen waar nu rode lijnen staan al kansloos voor horeca ontwikkeling. Zoals het politiebureau, de achterzijde van de panden op het Vredenburg in de Lange Koestraat en de sociale huurwoningen op de Nieuwekade. De nieuwe nota betekent in feite een verslechtering ten aanzien van de vorige nota door het ontbreken van een maximum aan het aantal nieuwe vestigingen.

Als we huidige ontwikkelingen op horecagebied in en direct nabij Wijk C bekijken zien we al een enorme toename van horeca op het Vredenburg, bij Tivoli en op de Catharijnekade/Paardenveld. De horecabezoekers verspreiden zich al door de hele wijk, door bestaande horeca en uitgaansgelegenheden en door de aanwezigheid van de parkeergarages. Zelfs zonder toevoegingen neemt de druk op Wijk C al voortdurend toe.

Het grootste bezwaar tegen toevoeging van horeca geldt in de Willemstraat. In de visie van de gemeente is dit een uitgaanslocatie waar naast de bestaande cafés, restaurants en daghoreca nog wel wat D-locaties bij mogen komen. Voor de bewoners is deze straat vooral een woonlocatie waar al veel overlast van bestaande horeca wordt ondervonden. Getuige hiervan zijn de vele handtekeningen tegen een toekomstig café op de plek van de voormalige Skihut. De Willemstraat is bovendien een zeer geluidgevoelige straat door de dicht op elkaar staande oude woningen die veelal nog slecht geïsoleerd zijn.

Het Wijk C-Komitee is tevens van mening dat de categorie-indeling van de horecaprofielen beter geformuleerd moet worden. De beoogde verzwaring, waarbij meer evenementen in de bestaande horeca worden toegestaan, mag niet doorgaan. De regelmaat waarmee nu karaoke-evenementen worden gehouden zorgt al voor veel overlast. Het Wijk C-Komitee voert nu al tot aan de Raad van State een proces tegen het Café Stathe, dat in feite als A-vestiging fungeert; hetgeen door de gemeente wordt getolereerd. Ook de rechter concludeerde in deze zaak dat de categorie indeling voor meerdere uitleg vatbaar is.

Handhaving tegen overlast heeft al tot veel discussie geleid met VTH omdat regels èn handhaving tekortschieten. Ook mag de gemeente haar verantwoordelijkheid niet uit de weg gaan door te stellen dat ondernemer en bewoner het in eerste instantie met elkaar moeten “uitpraten”.

Het Wijk C-Komitee stelt als belangrijkste eis op de horecanota dat er allereerst een uitgebreide consultatie met de wijk moet plaatsvinden om de eventuele verdere uitbreiding van nieuwe vestigingen bespreekbaar te maken.

Namens het Wijk C-Komitee

[redacted] voorzitter
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Zienswijze 040

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
T.a.v. Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 26 okt 2017

Betreft: **Zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017**

Geachte heer van Dijk,

Wij hebben met belangstelling de nota gelezen en maken hieruit op dat het ontwikkelingskader veel meer mogelijkheden wil creëren voor de horeca in Utrecht. Wij, bewoners van het Museumkwartier, maken ons daar ernstig zorgen over. Wij vrezen Amsterdamse toestanden.

Tot onze ontsteltenis zagen wij op blz 26 dat er langs de Oudegracht oostzijde ten zuiden van de Hamburgerstraat nieuwe ontwikkellocaties voor de horeca zijn aangewezen. Tot nu toe is dit deel van de Oudegracht vooral een betrekkelijk rustig woongebied gebleven met bijzondere winkels. Het vormt zo een welkome afwisseling ten opzichte van het drukke noordelijker gelegen deel en de Twijnstraat. In dit deel kan men nog volop genieten van de mooie oude gevels en de werven met zijn bomen, zonder te worden afgeleid door allerlei drukte en vertier. Dit deel van de Oudegracht vormt zo tevens een belangrijk en karakteristiek onderdeel van het Museumkwartier.

Het zou heel zonde zijn als de mooie, rustgevende uitstraling van dit deel van de Oudegracht plaats maakt voor dezelfde bedrijvigheid die al volop aanwezig is in de andere delen van de Oudegracht. De hele Oudegracht wordt zo één aaneenschakeling van drukte en vertier. Wij, bewoners van dit deel van de stad, begrijpen niet dat de gemeente het karakter van het Museumkwartier wil opofferen aan commercie. Dit zal niet alleen ten koste gaan van het woongenot, maar ook van het kwaliteitstoerisme, waar de gemeente Utrecht juist op inzet.

Wij verzoeken u om daarom het zuidelijke deel van de Oudegracht niet als ontwikkellocatie voor horeca aan te wijzen.

In het ontwikkelingskader horeca 2012 werd het terrassenbeleid al verruimd, maar er werd een uitzondering gemaakt waar terrassen niet worden toegestaan (zie blz 17):
"Het OHU zondert enkele gebieden uit, vanwege balans met het woonklimaat:
• Oude Gracht aan de werf, zuidzijde (vanaf Gaardbrug tot en met de Tolsteegbarriere, inclusief de Twijnstraat aan de Werf)
• Nieuwegracht aan de Werf (overwegend woongebied)
• Openbaar toegankelijke binnentuinen"
Deze passage ontbreekt in het Ontwikkelingskader Horeca 2017. Moeten we er nu vanuit gaan dat de werven aan de zuidzijde nu ook voor de horeca beschikbaar komen? De balans met het woonklimaat geldt immers nu nog steeds. Bovendien, de Utrechtse werven zijn het meest bijzondere dat de stad Utrecht biedt. Die ga je toch niet allemaal vol zetten met tafels en stoelen? Wat blijft er dan nog over van dit bijzondere erfgoed? **Wij verzoeken u om deze passage alsnog aan het nieuwe Ontwikkelingskader toe te voegen.**

Wij kijken met belangstelling uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 11:43
Aan: OHU2017
Onderwerp: Zienswijze OHU 2017 [redacted]
Bijlagen: PastedGraphic-1.tiff

Zienswijze

Algemeen: zeer slecht onderbouwde nota, geschreven vanuit eenzijdig perspectief, zonder visie op toekomst stad. Op belangrijke onderdelen onjuist, onzorgvuldig en tegenstrijdig. Zwaar onvoldoende als basis voor toekomstige ruimtelijke beslissingen.

Specifiek: bezwaar tegen aanwijzen Leeuwenbergh als nieuwe ontwikkelingslocatie (D1, D2 en D3) voor Horeca in Museumkwartier (OHU 2017)

Argument

Uitwerking op kaart strijdig met geformuleerde visie, zie onder punt 3, bldz 8:

"Geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum"

" Binnen de nieuwe horecaprofielen van de vijf centrumkwartieren is zoveel mogelijk rekening gehouden met belangrijke leefbaarheidsafwegingen. Zo zal in straten waar het woonkarakter dominant is en naar alle waarschijnlijkheid ook de aankomende tijd zo blijft, er geen ruimte zijn voor uitbreiding van horeca ".

Toelichting zienswijze

De directe omgeving van Leeuwenbergh (Servaasbolwerk, Keukenstraat, Magdalenastraat, (deel) Nieuwegracht, Schalkwijkstraat, Bruntenhof en Nieuwekamp) vormt een aaneengesloten woongebied van hoge dichtheid, bij uitstek een voorbeeld van straten met een "dominant woonkarakter". Hier dient wel in het bijzonder "rekening gehouden te worden met leefbaarheidsafwegingen".

De mogelijkheid tot de vestiging van een zeer grootschalig restaurant (D1) wordt nu geopend. Het pand is vele honderden vierkante meters groot, in twee lagen. Het zal niet lang duren voordat Amsterdamse Loetjes zich zullen melden bij de huidige eigenaar. Immers, een wel zeer zeldzame kans. Een gemeente die kennelijk (NB op eigen initiatief) volledig meewerkt aan een bestemmingswijziging van cultureel in horeca en een eigenaar die het financieel niet gemakkelijk heeft en wellicht op termijn niets anders kan dan.. En dat op zo'n herkenbare en gemakkelijk bereikbare plek grenzend aan pretpark Lepelenburg. De kat op het spek. Mooier krijg je het als horecaondernemer nergens..

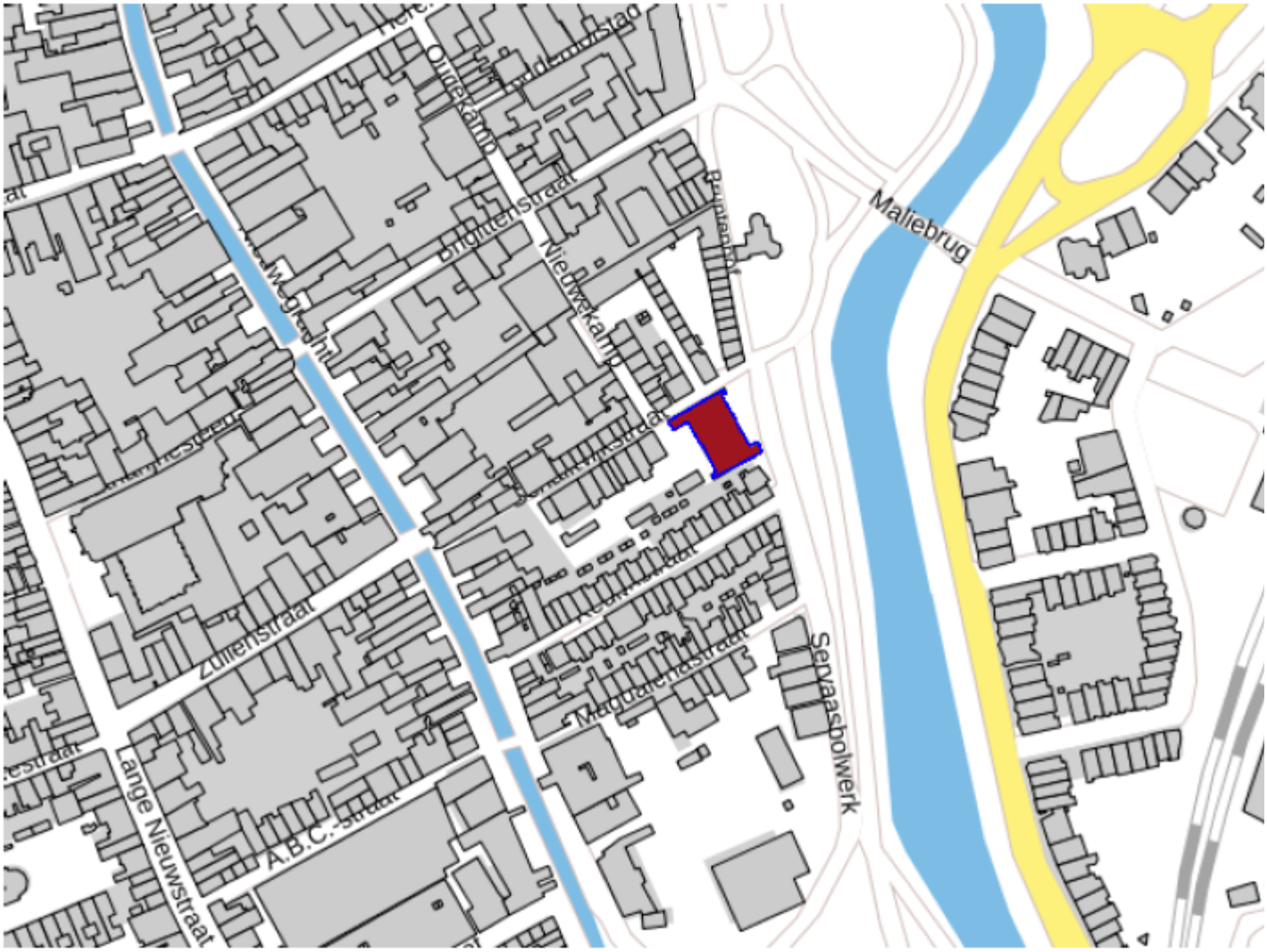
Niemand heeft gevraagd om dit onbegrijpelijke initiatief tot bestemmingswijziging. De buurt heeft nu al moeite genoeg met de ondersteunende horeca bij de georganiseerde evenementen in Leeuwenbergh; de huidige eigenaar heeft zich destijds bij aankoop statutair verplicht tot cultureel gebruik; de vigerende erfpachtvoorwaarden zijn hierop gebaseerd.

Wat zijn de argumenten om hier een restaurant te gaan toestaan? Voor wie doen we dat? Wie heeft dat bedacht en waarom?

[redacted]
Nieuwegracht[redacted]
[redacted]

[redacted]

Servaasbolwerk 1 A Utrecht



Pand	
ID	0344100000069265
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1600
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	03-05-1999
Documentdatum	03-05-1999
Documentnummer	BV9900466
Mutatiedatum	17-12-2010
Verblijfsobject	
ID	0344010000034200
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	bijeenkomstfunctie

Zienswijze 042

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Betreft: zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Utrecht, 8 november 2017

Geacht College,

Wij hebben kennisgenomen van het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 van de gemeente Utrecht.
In verband hiermee hebben wij een aantal opmerkingen en suggesties.

Wij zijn het eens met het uitgangspunt dat er geen uitbreiding van horeca mag plaatsvinden in binnenstadstraten met een dominant woonkarakter. Om de leefbaarheid in de stad ook in de toekomst te kunnen waarborgen is een verantwoorde differentiatie van verschillende functies noodzakelijk.

Wij zijn het niet eens met een aantal van de in het concept genoemde plannen. Het betreft de concentratie van horeca en verruiming van horeca mogelijkheden aan *Voor Clarenburg*. Deze concentratie en verruiming is strijdig met het dominante woonkarakter aan de achterzijde van deze horeca panden. Een van de bezwaren is dat bij de criteria, zoals geformuleerd in de OHU 2017, en op grond waarvan getoetst wordt of er nieuwe horeca danwel een uitbreiding van bestaande van horeca mag plaatsvinden onvoldoende rekening wordt gehouden met de belasting die horeca met zich brengt voor nabij gelegen woningen en binnenterreinen aan de achterzijde.

De verruiming van horecamogelijkheden aan *Voor Clarenburg* betekent concreet een inbreuk op het woon en leefklimaat van de nabij gelegen woningen die zich bevinden op het binnenterrein grenzend aan de Wijde Poort, Achter Clarenburg en de Mariaplaats.

Voor de strijdigheid kunnen de volgende redenen worden aangevoerd:

De Raad van State heeft bewoners in de zaak met betrekking tot de bestemmingsplanwijzing Mariaplaats 14 (de Sociëteit de Vereeniging) in het gelijk gesteld; het binnenterrein rondom de Wijde Poort, Achter Clarenburg, Mariaplaats betreft een woongebied en daar mag geen horeca plaatsvinden.
Alle (additionele) horeca ondernemingen die grenzen aan dit gebied dienen rekening te houden met dit dominante woonkarakter en regelingen te treffen c.q. waarborgen in te bouwen, zodat overlast wordt voorkomen.
Dit betekent bijvoorbeeld dat er extra isolatie wordt aangebracht, in gevels geen openingen worden aangebracht of bestaande openingen (zoals ramen en deuren) dicht worden gemaakt.

Wij verzoeken u om bij de toetsing en de belangenafweging nadrukkelijk criteria te formuleren zodat wel rekening wordt gehouden met de woon en leefbaarheid van de

woningen aan de achterzijde van de horecaondernemingen en op grond waarvan *vooraf* bijvoorbeeld maatwerkvoorschriften kunnen worden afgegeven zodat ramen en deuren van horecagelegenheden aan de achterzijde te allen tijde zijn gesloten, er geen afval aan de achterzijde wordt geplaatst, installaties intern worden aangelegd en eventueel extra voorzieningen worden getroffen om geluid en geuroverlast tegen te gaan.

Hoogachtend,

[redacted]
Mariastraat [redacted]
Utrecht
[redacted]

Zienswijze 043

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
t.a.v. Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

OHU2017@utrecht.nl graag bevestiging van de mail.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Betreft: zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Utrecht, 9 november 2017

Geacht College,

Wij hebben kennisgenomen van het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 van de gemeente Utrecht.
In verband hiermee hebben wij een aantal opmerkingen en suggesties.

Wij zijn het eens met het uitgangspunt dat er geen uitbreiding van horeca mag plaatsvinden in binnenstadstraten met een dominant woonkarakter. Om de leefbaarheid in de stad ook in de toekomst te kunnen waarborgen is een verantwoorde differentiatie van verschillende functies noodzakelijk.

Wij zijn het niet eens met een aantal van de in het concept genoemde plannen. Het betreft de criteria op grond waarvan getoetst wordt of er nieuwe horeca danwel een uitbreiding van bestaande van horeca mag plaatsvinden. Bij deze criteria wordt onvoldoende rekening gehouden met de belasting die horeca met zich mee kan brengen voor de achterzijde, de binnenterreinen waar bewoners wonen en werken.
Concreet betekent de verruiming van de horecamogelijkheden aan *Voor Clarenburg* een extra belasting aan de achterzijde; het bewonersgebied dat zich bevindt op het binnenterrein grenzend aan de Wijde Poort, Achter Clarenburg en de Mariaplaats.

Daarvoor hebben wij de volgende redenen:

- De Raad van State heeft bewoners in de zaak met betrekking tot de bestemmingsplanwijzing Mariaplaats 14 (de Sociëteit de Vereeniging) in het gelijk gesteld; het binnenterrein rondom de Wijde Poort, Achter Clarenburg, Mariaplaats betreft een woongebied en daar mag geen horeca plaatsvinden.
- Alle (additionele) horeca die grenst aan dit gebied dient rekening te houden met dit dominante woonkarakter en regelingen te treffen c.q. waarborgen in te bouwen.
- Dit betekent bijvoorbeeld dat er extra isolatie wordt aangebracht, in gevels geen openingen worden aangebracht of bestaande openingen worden gesloten.

Verruiming zwaarte van de keuken:
Verschil in omschrijving in de oude horeca nota staat D2 lunch, ijsroom en koffiebar. Bij D1 staat bistro.
In de nieuwe horeca nota is omschrijving qua zwaarte van de keuken weg gehaald. **We eisen een duidelijke definitie en omschrijving van de functie van de horeca locatie. Met name voor het plaatsen van de keukeninstallaties en de zwaarte van de installaties.** Bij D2 heb je geen groot keuken nodig, bij de verruiming is de vorm lichte keuken weggevallen**. D3 hoort een lichte keuken te blijven, een lunchroom die tot 23.00u open blijft heeft geen zware keuken nodig en mag men niet bakken en braden**. Dit dient in de nieuwe nota duidelijk geformuleerd te worden.

Verschuiving van functie D2 naar D3 met langere openingstijden, blijkt echter ook verschuiving van zwaarte van de keuken. Een lunchroom wordt hiermee omgezet naar een restaurant. Wat zijn de inrichtingseisen, bij D2 en D3 mag men niet bakken en braden. Als dit laatste wel wordt gedoogd zorgt dit voor meer afvoer van geur en geluid. Geur en geluid overlast vind zich met name aan de achterzijde plaats.

Een lunchroom heeft een koude keuken en een heeft een lichtere vorm van horeca en de hierbij behorende installaties. We eisen een duidelijke omschrijving van de installaties. Wat voor keukeninstallaties mag men plaatsen, mag men bakken en braden bij verruiming naar D3.

Wij verzoeken u om bij de toetsing nadrukkelijk criteria te formuleren zodat wel rekening wordt gehouden met de woon- en leefbaarheid van de woningen aan de achterzijde van de horecaondernemingen en op grond waarvan *vooraf* bijvoorbeeld maatwerkvoorschriften kunnen worden afgegeven zodat ramen en deuren van horecagelegenheden ten allen tijde aan de achterzijde zijn gesloten, er geen afval aan de achterzijde wordt geplaatst, installaties intern worden aangelegd en eventueel extra voorzieningen worden getroffen om geluid en geuroverlast tegen te gaan.

Kernwinkelgebied / dominant is de winkelfunctie:
Daarnaast merken we op dat winkelgebied wordt overgenomen door horeca, zorg voor een diversiteit in aanbod en **onze eis is om een maximum te stellen aan het aantal horeca vergunningen per straat**. Als voorbeeld: Voor Clarenburg zijn reeds 6 panden omgezet naar horeca D1 / D2. Hier is reeds een maximum bereikt qua overlast met terrassen, fietsen, airco en afvoerpijpen. Geen nieuwe horeca vergunningen verstrekken in deze straat. Uitbreiding van horeca is niet mogelijk. Voor Clarenburg zijn nog 5 locaties met winkelfunctie. Het betreft hier een kernwinkelgebied, dominant is de winkelfunctie, in deze winkelstraten in de binnenstad wordt de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de winkels beschermd. **Onze eis is dat ook Voor Clarenburg als winkelstraat beschermd blijft**. Zowel Voor Clarenburg en Achter Clarenburg is bewoners gebied en dient beschermd worden als woonfunctie in combinatie met de winkelfunctie.

Daarbij de blauwe lijn op Voor Clarenburg niet doortrekken tot voorbij Voor Clarenburg 12. Het hoekhuis Achter Clarenburg 5 dat nu aan de Voor Clarenburg zijde een horeca-ontwikkelingsmogelijkheid krijgt toegedeeld is een pand dat tot halverwege het hofje Achter Clarenburg doorloopt, waardoor deze straat onbedoeld meegenomen zou worden in de horecazone. **De afspraak is: Geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum.**

Voor Clarenburg wordt aangemerkt als bestaande ontwikkellocatie, maar in feite vind er binnen de bestaande ontwikkellocatie een verruiming van horeca mogelijk, van D2 naar D3, de zwaarte van de keuken, de openingsstijden en de daarbij komende overlast in het woongebied aan de achterzijde met geluid en geur overlast.

Hinderprofiel:
D2 en D3 is weinig hinder in het nieuwe horecanota, echter zonder duidelijke omschrijving van de zwaarte van de keuken en de installaties, type activiteiten zoals bakken en braden. De zwaarte geeft weldegelijk dezelfde hinder als een D1. Bij D2 en D3 mag men een normale maaltijd verstrekken (uit; het college besluit over het ontwikkelingskader met de belangrijkste veranderingen uit het horeca kader 2012)

Het valt ons op dat onder 'nieuw vestigingscriterium 5' alleen vermeld wordt: *Voor sommige bedrijven is volgens de Wet milieubeheer een akoestisch onderzoek en een extern veiligheidsonderzoek vereist. De rapportage hiervan wordt bij de omgevingsvergunning beoordeeld. Een nieuw te vestigen restaurant, met woningen binnen 30 meter, dient onder andere aan te geven op welke wijze de keukendampen worden afgevoerd.* Dat 'sommige' wordt niet nader omschreven.
Onze eis: Niet voor sommige bedrijven, maar dat dit altijd geldt en niet alleen voor geur. En dat een nieuwe vestiging van horeca met woningen binnen de 10 meter alleen bij grote uitzondering gerealiseerd zou kunnen worden.

Hoogachtend,

[redacted]
[redacted]
Achter Clarenburg [redacted]
[redacted]
[redacted]

Zienswijze 044

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 12:31
Aan: OHU2017
CC: [redacted]
Onderwerp: Inspraak ontwikkellocatie Wolvenplein (Profiel 5. Universiteitskwartier, ontwikkellocatie 12)

Geachte heer, mevrouw,

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid tot inspraak op de ontwikkellocatie Wolvenplein (Profiel 5. Universiteitskwartier, nieuwe ontwikkellocatie 12). De voorgestelde bestemming staat nu lichte horeca toe. Dat was een aan ons gecommuniceerde intentie toen wij ons huis aan de Wittevrouwensingel[redacted]n 2012 kochten en voor ons acceptabel.

De reden om juist hier te kopen, was om aan de rand van de stad te wonen, met een beperkte overlast van de stad, maar deze wel binnen handbereik. Inmiddels is er veel veranderd: de gevangenis kent nu de genoemde lichte horecavergunning, de bootverhuur van schippers en horeca heeft een enorme vlucht genomen (opstaplocaties Wittevrouwensingel en Hooghiemstraplein), er is horeca gevestigd in het Hooghiemstrapand, zelfstandig varen via Sloepdelen breidt uit met groeps- en horeca evenementen op het Hooghiestraplein, en het Griftpark is tot een evenementenpark verworden, met onder andere circus, (food)festivals, kermis en studentenontvangst. Daar komt het Lister opvangcentrum op de hoek met de Kleine Singel bij, met de primaire dealerlocatie op de Vaaltbrug (te verifiëren bij de wijkagent).

De overlast is met deze ontwikkelingen ook sterk toegenomen, vooral aan de randen van de nacht. Vervuiling, geluidsoverlast, hanggroepen aan voor- en achterkant van ons huis [redacted]. De oplossing is zelf minimaal 1 keer per week de veroorzakers aan te spreken. Steun vanuit politie of gemeente in de handhaving ontbreekt.

Kortom, met grote verbazing lazen wij de intentie om Wolvenplein aan te merken voor categorieën B, D1-3, met als argumentatie: 'Dit plein zal kunnen doorontwikkelen naar het ontmoetingsplein voor studenten, verenigingen en anderen die de unieke sfeer van dit plein waarderen.' Gegeven de ontwikkeling gedurende de afgelopen jaren, met een exponentiële toename van de overlast, zonder adequate handhaving, in een gebied dat 5 jaar geleden nog geen enkele horecabestemming had, is dit voor de huidige bewoners niet te accepteren.

Het zal leiden tot een verdere verslechtering van het woonklimaat, en de waarde van onze huizen schaden. We hebben ons altijd constructief opgesteld in de plannen van de gemeente, hebben geen bezwaar aangetekend tegen de tijdelijke vestiging van de koffiebar op het terras van het Wolvenplein, de horeca bij Hooghiemstra en de uitbreiding van de bootverhuur. De huidige plannen zijn echter een stap te ver en zullen door ons op goede gronden worden bestreden.

We zijn dankbaar voor de mogelijkheid van inspraak, en ontvangen graag een bevestiging van ontvangst. Een inhoudelijke reactie over het beslissingsproces en de wijze waarop onze bezwaren in aanmerking worden genomen zien wij graag tegemoet. Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Zienswijze 045

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 13:05
Aan: OHU2017
Onderwerp: zienswijze OHU2017 gemeente Utrecht

tav ohu2017@utrecht.nl

Geachte heer/ mevrouw,

Hierbij dien ik mijn zienswijze in met betrekking tot het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 zoals ook gepresenteerd op de voorlichtingsavond voor ondernemers en bewoners op 11 oktober jl.

Volgens mij houdt de gemeente Utrecht zich met de nieuwe OHU niet aan een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, waardoor bewoners van de (binnen)stad (nog meer) te maken krijgen met ambtelijke willekeur.

Fair-play-beginsel en détournement de pouvoir

De gemeente stelt zich naar mijn mening partijdig op en houdt zich daarmee niet aan het fair-play-beginsel van behoorlijk bestuur. De OHU
2017 is vooral gebaseerd op onderzoeken van belangengroeperingen, namelijk die van de retail en de horeca (zie foodservicexl.nl). Er zijn, conform de informatie op de voorlichtingsavond door de gemeente, geen andere onderzoeken (met betrekking tot bijvoorbeeld bewoners van steden, die aangeven waarom zij graag in een stad willen wonen) betrokken bij deze nota. Als de gemeente beleid maakt op basis van trends, gesignaleerd door belangengroeperingen van de retail en horeca (dat vooral gunstig uitvalt voor de retail en de horeca, en ten koste van de bewoners), dient de gemeente Utrecht niet de belangen van álle inwoners van de stad, maar slechts die van de belangengroeperingen.
Hiermee is er dan tevens sprake van détournement de pouvoir. De inwoners van Utrecht hebben de bevoegdheid immers aan het gemeentebestuur gegeven met het doel de belangen van álle inwoners te dienen.

Evenredigheidsbeginsel

De keuze van de gemeente om de horecagelegenheden meer ruimte te geven om activiteiten die eigenlijk thuis horen in een andere categorie horeca te organiseren, heeft een onevenredig grote belasting voor de omwonende burgers tot gevolg. Door de vermenging van verschillende horeca-categorieën wordt onduidelijk wat wel of niet toelaatbaar is binnen een bepaalde horecagelegenheid, zowel voor bewoners, politie als gemeente. De grenzen zijn te rekkelijk. In overlastgevende situaties zijn de gevólgen van de keuze voor vermenging vooral vervelend voor de buurtbewoners in de directe omgeving.

Er rest de bewoners bij overlast vaak niets anders dan een lange weg van klagen bij politie of gemeente voordat er (misschien) een oplossing komt. Dat is nu al een lange weg, maar bij vermenging van de verschillende horeca-categorieën wordt die weg, vanwege de onduidelijkheid, alleen maar langer. Er bestaat een tendens om de bewoners te bestempelen als 'klagers' en met dat stempel geeft men zichzelf ook de vrijheid om de klagende bewoners niet meer serieus te nemen. De bewoners hebben immers zelf

gekozen om in de (binnen)stad te gaan wonen, dus ze moeten de overlast maar accepteren, is dan de redenering.

Maar de bewoners hebben op geen enkele manier kunnen anticiperen op een situatie als deze, waarin horecagelegenheden, of ondernemingen die zich mogen gedragen als horecagelegenheden, als paddestoelen uit de grond mogen schieten, en er allerlei mengvormen toegestaan worden. Dat maakt dat de bewoners feitelijk vogelvrij worden verklaard ten gunste van de abstracte economische belangen van (horeca-)ondernemers.

Zorgvuldigheidsbeginsel

De overheid voldoet naar mijn mening ook niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel. Als de overheid besluit een pand een horeca-bestemming te geven in het kader van de verruiming van de horeca-mogelijkheden, zou de gemeente ook met hetzelfde gemak een eenmaal verstrekte horecabestemming in moeten kunnen trekken. Anders wordt, met deze verruiming, aan de belangen van de bewoners die lijden onder overlast van (nieuwe) nabijgelegen horeca, volledig voorbijgegaan. Ook panden die in het verleden geschikt waren voor horeca, zijn niet persé nog steeds geschikt. Dat betekent dat die panden aan de huidige normen aangepast dienen te worden of, als dat niet mogelijk is, dat die panden hun horecabestemming dienen te verliezen.

Trend, concurrentie, criminaliteit en onleefbaarheid

De nota is gebaseerd op een trend, door belanghebbende partijen geconstateerd. Niets zo veranderlijk als de mens. De trend kan zo weer voorbij zijn, maar dan zitten de bewoners nog lang met de gebakken peren, zeker als bij panden met een (nieuwe) horecabestemming deze bestemming in de toekomst niet meer in te trekken is.

Meer horecagelegenheden betekent ook dat de onderlinge concurrentie groter wordt. Ondernemers zullen veel moeite moeten doen om in deze concurrentiestrijd overeind te kunnen blijven. Hier kleeft een groot risico aan. Deze concurrentiestrijd kan ervoor zorgen dat sommige ondernemers niet zo secuur zijn in het uitkiezen van het soort publiek dat ze gaan bedienen. Dit kan op allerlei manieren voor overlast zorgen.

Daarbij is er een risico dat er nog meer panden door heren met criminele antecedenten opgekocht zullen worden, waar ‘leuke’
horecagelegenheden in kunnen gaan komen. De gemeente speelt deze heren in de kaart en zorgt zo dat ze met Kooistra-achtige constructies over de ruggen van huurders en bewoners heen zoveel mogelijk geld kunnen witwassen/verdienen. De wurggreep van zo’n huurcontract kan er voor zorgen dat ook de uitbaters van dat soort horecagelegenheden de dupe zullen zijn. Om maar aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen zullen ze dan, alleen al om deze reden, alles uit de kast moeten trekken om te kunnen gaan/ blijven functioneren en kunnen ze het zich niet permitteren om hun publiek kritisch uit te kiezen.

Dit horecabeleid is puur vanuit economische belangen gedacht en gaat voorbij aan de leefbaarheid in de (binnen)stad voor jong en oud.
Andere steden, zoals bijvoorbeeld Amsterdam en Venetië hebben dit beleid ook jarenlang gevoerd en komen er nu van terug, omdat de (binnen)steden zo vercommercialiseren en een buitensporig grote hoeveelheid toeristen en Airbnb-gangers aantrekken. Wellicht een leuk pretpark of museum op deze manier, maar voor de oorspronkelijke bewoners wordt de stad zo onleefbaar.

Conclusie

De gemeente is aan de bewoners van de stad verplicht beleid te maken op basis van álle relevante onderzoeken, en dus niet alleen die van specifieke belangengroeperingen.

Daarbij zijn waarborgen in het beleid noodzakelijk om de burgers/inwoners te beschermen tegen mogelijk nadelige gevolgen van dit beleid. Zoals bijvoorbeeld:

De horecabestemmingen van panden en horecavergunningen moeten tijdelijk verstrekt worden.
Een vermenging van horeca-categorieën is onwenselijk, omdat dat voor alle partijen onduidelijkheid oplevert en overlastgevende situaties in de hand werkt, waarbij de direct omwonenden onevenredig gedupeerd worden.
De klachten van bewoners moeten serieus genomen worden, waardoor bewoners geen lijdensweg van jaren hoeven te gaan voordat er maatregelen genomen worden die de overlast beperken/terugdringen/stoppen.
Streng toezicht op Kooistra-achtige constructies in de overeenkomsten tussen pandeigenaren en huurders in de horeca, is noodzakelijk, ter voorkoming van het faciliteren van criminele activiteiten en ter bescherming van huurders en bewoners.

De gemeente hoort de belangen van álle inwoners van de stad af te wegen en op grond daarvan beleid te maken. Daarbij hoort de leefbaarheid voor álle inwoners voorop te staan.

Graag ben ik bereid deze zienswijze mondeling toe te komen lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Willemstraat [redacted]

[redacted]

Zienswijze 046

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 13:27
Aan: OHU2017
Onderwerp: Horeca ontwikkeling

Beste medewerker,
Mijn reactie: graag meer horeca in de wijken zelf. Utrecht wordt nu zo groot dat de concentratie horeca niet alleen in de binnenstad kan zijn. Voorkomt heen- en weer gereis.
Tussen de Weesbrug en Smeebrug wonen veel gezinnen. Verzwaring zal zorgen voor wegtrekken van bewoners. Dat kan nooit de bedoeling zijn. Aan wat er nu is, ontlenen we genoeg levendigheid, zoals de bootverhuur(veel geschreeuw bij tewaterlating en getoeter van rondvaartboten i.v.m. deze bootjes) B&B' s, kleine hotels, picnicktafels op de werf met levendigheid, ook s' avonds en met achterlating van vuil , etcetera.
Tegen meer winkels geen bezwaar, behalve ketens; zij verpesten vaak het aanzien van de gevel. Horeca in de winkel alleen onder een aparte vergunning, om bij leegstand ongewenste invulling of uitbreiding van vergunning
te voorkomen.
Met vriendelijke groeten,
Verzonden vanaf mijn Samsu[redacted]

Zienswijze 046

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 13:27
Aan: OHU2017
Onderwerp: Horeca ontwikkeling

Beste medewerker,
Mijn reactie: graag meer horeca in de wijken zelf. Utrecht wordt nu zo groot dat de concentratie horeca niet alleen in de binnenstad kan zijn. Voorkomt heen- en weer gereis.
Tussen de Weesbrug en Smeebrug wonen veel gezinnen. Verzwaring zal zorgen voor wegtrekken van bewoners. Dat kan nooit de bedoeling zijn. Aan wat er nu is, ontlenen we genoeg levendigheid, zoals de bootverhuur(veel geschreeuw bij tewaterlating en getoeter van rondvaartboten i.v.m. deze bootjes) B&B' s, kleine hotels, picnicktafels op de werf met levendigheid, ook s' avonds en met achterlating van vuil , etcetera.
Tegen meer winkels geen bezwaar, behalve ketens; zij verpesten vaak het aanzien van de gevel. Horeca in de winkel alleen onder een aparte vergunning, om bij leegstand ongewenste invulling of uitbreiding van vergunning
te voorkomen.
Met vriendelijke groeten,
[redacted]
Verzonden vanaf mijn Samsu

Zienswijze 047

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 14:36
Aan: OHU2017
Onderwerp: Bezwaar uitbreiding horeca

Hierbij wil ik bezwaar aantekenen tegen de horecaplannen van de gemeente Utrecht.
De reden is dat ik vind dat er genoeg horeca is en daardoor al voldoende reuring in de binnenstad is.
Bovendien vraag ik mij af of horeca het enige mooie en kennelijk zinvolle bezigheid is in het leven (van het gemeente bestuur)

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Oudegracht [redacted]
[redacted]

[redacted]

Zienswijze 048

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 15:21
Aan: OHU2017
Onderwerp: Protest tegen Horecaontwikkelplan voormalig gevangeniscomplex Wolvenplein

Geachte bestuurders,

Wij namen kennis van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

In deze Horeca-nota wordt, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horeca-vestiging in de zware categorie B voorgesteld. In het plan wordt aangegeven wat het hinderprofiel is van dit type horeca, namelijk: Hinder verwacht: overlast, door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca. Ook begrijpen wij hier uit dat er geen begrenzingen aan openingstijden worden gesteld.

De horeca is in het geplande ontwerp gesitueerd aan de zijde van de Wittevrouwensingel van het betreffende complex. Dit is pal tegenover ons woon(appartementen)gebouw aan de Wittevrouwensingel [redacted] Ons gebouw is ook direct gelegen bij het bedrijvencentrum Hooghiemstraplein, [redacted] parkeergarage Grifthoek, Lister Wittevrouwensingel met patiënten met ernstige verslavingsproblemen veelal in combinatie met psychische aandoeningen en de bootverhuur van onder andere sloepdelen.nl, waar wij al veel last van ondervinden (geluidsoverlast, wildplassen, vervuiling).

Als het ontwerp werkelijkheid wordt, betekent e.e.a. dat wij ongewild (kunnen) worden gedwongen 'mee te genieten' van alles rond die non-stop horeca-activiteiten.

We hebben als bewoners gekozen om dicht bij het centrum van de stad te wonen. Het was echter ook onze bewuste keuze, om dat niet direct in het Centrum te doen, maar op enige veilige afstand van mogelijk rumoerige en sterk overlastgevende routes en horeca. Het betreffende advies lijkt nu, wat dat betreft, roet in ons eten te gaan gooien.

Wij dringen er met klem bij u op aan, om reeds in dit vroege stadium van de planvorming, dit horeca-voorstel voor zware categorie B in het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein resoluut af te keuren.

Met vriendelijke groeten,
[redacted]
Wittevrouwensinge [redacted]
[redacted]

Zienswijze 049

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 15:13
Aan: OHU2017
Onderwerp: Betreft: protest tegen horecaontwikkeling complex Wolvenplein

Aan het gemeentebestuur Utrecht,

Als bewoners van Wittevrouwensingel [redacted], gelegen pal tegenover de voormalige gevangenis Wolvenplein, hebben wij kennis genomen van het advies Ontwikkelkader Horeca Utrecht 2017. In deze nota wordt gesteld dat het Wolvenplein straks ruimte moet bieden voor zware categorie B horeca. Binnen het wolvenplein complex wordt deze cat B horeca gesitueerd aan de zijde van de Wittevrouwensingel, dus hemelsbreed ~60-70 meter van ons huis.

Een categorie B horeca zou de leefbaarheid in onze straat verder verslechteren. Wij ervaren momenteel al de nodige overlast van de verslaafden van het Lister-opvanghuis in onze straat (dealen, diefstal) en van de huurboten die bij ons achter (sloepdelen.nl) gestationeerd zijn (dronken mensen, geschreeuw, afval, wildplassen etc.) Een cat B horecavoorziening aan de andere kant van de gracht zou voor nog meer overlast zorgen, vooral in de late nachtelijke uren.

Wij wonen in stedelijk gebied dus vinden een beetje ruering geen enkel probleem, in tegendeel. We zijn wel wat gewend. We zien ook dat er de afgelopen jaren meer en meer gezinnen met jonge kinderen zijn komen wonen, een positieve ontwikkeling. Maar een categorie B horeca voorziening gaat ons te ver. Er heerst al de nodige onrust over de genoemde problemen, dus ik verwacht dat de gezinnen dan uiteindelijk gaan vertrekken. En dat zou doodzonde zijn.

Ik wil u daarom met klem vragen om geen categorie B horeca in Wolvenplein toe te staan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Wittevrouwensingel [redacted]
[redacted]

Zienswijze 050

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 15:16
Aan: OHU2017
Onderwerp: inspraakreactie Ontwikkelingskader Horeca 2017

Geacht college,

Het 'Ontwikkelingsplan Horeca 2017' beoogt kaders aan te reiken voor toekomstige ontwikkelingen op het terrein van de horeca in stad Utrecht. Het plan ligt voor inspraak ter inzage tot en met 10 november 2017. Graag maak ik, als direct belanghebbende, gebruik van de mogelijkheid om mijn zienswijze op dit plan kenbaar te maken.

Op hoofdlijnen kan ik mij heel wel vinden in de geschetste visie en onderliggende uitgangspunten. Op een onderdeel maak ik echter ernstig bezwaar. Het lijkt een klein onderdeel, maar heeft in zijn uitwerking grote consequenties. Het betreft de toekomst van Wolvenplein (Profiel 5: Universiteitskwartier). In de tekst wordt voorgesteld om in de fase van herontwikkeling van Wolvenplein en de periode daarna horeca toe te staan. Op zich een verdedigbaar standpunt. Althans als het een lichte vorm van horeca betreft. Het zou ook een bevestiging van een reeds bestaande praktijk zijn.

Wat echter wel als buiten proportioneel overkomt is dat bij Wolvenplein - naast de verdedigbare categorieën D1, D2 en D3 - de categorie B is opgenomen. Dit laatste moet een vergissing zijn. Wolvenplein ligt in een woonwijk met zeer beperkte toegangswegen en aan de achterzijde is de voormalige gevangenis gelegen aan de Wittevrouwensingel met het water als 'welwillende' geluidsdrager. Niet alleen in de fase van de herontwikkeling van Wolvenplein, maar ook nadat een nieuwe bestemming is verleend, lijkt mij zware horeca zeer ongewenst.

Zoals u ongetwijfeld weet is de planontwikkeling inzake de voormalige gevangenis bepaald nog niet uitgekristalliseerd. Ik zou mij daarom goed kunnen voorstellen dat gegeven die onzekerheid het verstandig is om sowieso nog geen uitspraken te doen over de toekomstige functie van Wolvenplein. Het kan immers nog alle kanten opgaan: bestemming wonen, Hotel, bedrijvenatelier. Kortom, in deze fase past terughoudendheid al was het maar om wellicht andere gewenste ontwikkelingen niet te belemmeren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Wittevrouwensingel [redacted]

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 (concept) besproken: een beschamend opstel

Samenvatting
De concept-beleidsnota koerst op uitbreiding van de Utrechtse horeca, ook in gebieden die tot dan (overwegend) vrij van horeca zijn. Waarom? Dat wordt niet uitgelegd. Een probleemstelling die men mag verwachten ontbreekt. Of er per saldo een afnemende markt voor extra horeca is wordt niet aangetoond. De horecamarkt is niet geanalyseerd. Een visie op het beleidsterrein ontbreekt evenzeer, net zoals dat voor een ruimtelijk toetsingskader geldt. Met gebiedsprofielen wordt geschoven op een wijze die bijna ieder het overzicht doet verliezen. Er wordt losjes en verkeerd omgesprongen met het bestemmingsplan en de regelgeving.
De concept-nota bevat maar heel weinig van wat men er redelijkerwijs in zou mogen verwachten.

Ten eerste
Van een beleidsnota mag verwacht worden dat die begint met duidelijk te maken wat het probleem waarover de nota handelt. Het vervolg van de nota moet dat aansluiten bij de probleemstelling. Meer concreet: de D66-wethouder geeft niet aan op welke punten de Nota Ontwikkelingskader Horeca 2007 (die in het bestemmingsplan is meegecontracteerd) een wijziging nodig zou hebben, en waarom.
Dat gebeurt hier in het geheel niet.
Ook wordt niet duidelijk of de Nota van 2007 wordt ingetrokken (wat dan problemen met het bestemmingsplan geeft) of dat de Nota 2007 gehandhaafd wordt waarbij de Nota 2017 er overheen gelegd wordt (waardoor er aansluitingsproblemen tussen beide nota's en problemen met het bestemmingsplan ontstaan). Ook wordt niet aangegeven waarom er niet voor gekozen is een wijzigingsnota te presenteren waarmee - in dat geval wel overzichtelijk - de Nota 2007 tekstueel wordt aangepast. (In dit laatste geval zijn er ook problemen met het bestemmingsplan.)
Een raadslid met te weinig tijd om deze brij goed te bekijken zal geneigd kunnen zijn de D66-wethouder ten nadele van de bewoners het voordeel van de twijfel te geven.

Na het lezen van *Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017* zit je met de vraag welk het probleem is dat bij de oplossing hoort. *Waarom streeft de wethouder er naar om de horecasector uit te breiden en met de horeca (ook buiten het centrum) enkele nu nog rustige woonbuurten in te trekken?*
Dat het om uitbreiden gaat is duidelijk gezien het feit dat er geen enkele maatregel wordt voorgesteld die (bijv. door elders horeca op te heffen) de omvang van de Utrechtse horecasector constant houdt. Het gaat ook niet om het spreiden van voorzieningen over de gemeente. Het gemeentelijk beleid van de afgelopen decennia en tot de dag van vandaag wordt immers (onder meer) gekenmerkt door concentratie en schaalvergroting van voorzieningen.

Een probleemstelling ontbreekt
De inleiding van 1½ bladzijde penseelt met de nauwkeurigheid van een straatbezem enkele aanwezig geachte ontwikkelingen. Bewijs in de vorm van nauwkeurig vermeld bronnenmateriaal dat de lezer aan de hand van die vermelding kan nalopen, ontbreekt.
Toch zijn er enkele ontwikkelingen die zonder dat bronmateriaal duidelijk zijn**:** het bevolkingsaantal van Utrecht stijgt gestaag, maar niet zodanig snel dat ten opzichte van de cijfers over 2014-2016 in 2030 een groei met 70.000 inwoners verwacht kan worden. De groei is ook geen op zichzelf staand gegeven, maar wordt juist door het gemeentebestuur aangewakkerd, bovendien tersluiks omdat de Utrechtse bevolking zich in het geheel niet over de wenselijkheid van groei heeft kunnen uitspreken. De stem van de Utrechtse bevolking zou alleszins op z'n plaats zijn omdat deze, niet alleen financieel maar ook in veel andere opzichten, de lasten van die groei draagt.
De wethouder presenteert geen criteria en normen met behulp waarvan een betonhard plafond gegeven wordt aan de door hem nagestreefde horecagroei. Hij zit de sluizen open.

Overigens wordt de aangroei van de horeca in overwegende mate niet gepland op de plekken waar de stad in betekenisvolle mate wordt uitgebouwd, maar varkenscyclusachtig [1] - vooral waar die al royaal voorhanden is.

In de verder volgende bespreking wordt de indeling van de concept-nota gevolgd, waarna we kort stilstaan bij de voorstellen voor onze buurt.

Inleiding
In de Inleiding verschijnen (zonder vermelding van herkomst, toelichting en onderbouwing) twee beleidsopties. Een: *"Om de voorzieningenstructuur en beleving van winkelgebieden en straten te versterken willen we meer ruimte geven voor de mogelijkheden voor mengformules met ondersteunende horeca."* En twee: *"In dit vernieuwde ontwikkelingskader maken we nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca in de wijken buiten de binnenstad mogelijk"* (blz. 2). We zien dat niet als vanzelfsprekend voortvloeien uit de voorafgaande korte stukjes vage tekst van de nota. Deze beleidsopties komen uit de spreekwoordelijke lucht vallen; verwijzingen naar eventuele stevige ankerpunten in al bestaande andere beleidstekst is afwezig.
Uitgelegd zou mogen zijn waarom juist deze sector de welwillende aandacht van het gemeentebestuur heeft en niet bijvoorbeeld de vertaalbureaus en reparatiebedrijven, die in elk geval toegevoegde waarde produceren. Of bijvoorbeeld de minstens 25% van de bevolking die met grote moeite de eindjes aan elkaar kan knopen.

Is er per saldo wel een markt voor de nagestreefde groei van de horeca?
Paragraaf 2 van Ontwikkelingskader presenteert een klein beetje statistisch materiaal.
Wij hebben geprobeerd dat terug te vinden in de vagelijk aangegeven bron, namelijk Statline van het CBS. Hoewel daarin geoefend zijn we daar in anderhalf uur tijd niet in geslaagd.
Welke de openbare bron is van het laatste tabelletje in de paragraaf, is niet aangegeven.
De getrouwheid van de gepresenteerde cijfers kan alleen op deze grond niet in twijfel worden getrokken, maar de getrouwheid aanvaarden kan ook niet omdat het niet controleerbaar is gebleken.
Dat is zorgelijk.
De paragraaftitel luidt "marktanalyse". Vanzelfsprekend moet de analyse dan toekomstgericht zijn omdat met beleid niet achteruit gewerkt dient te worden. Het gepresenteerde materiaal blijkt echter uitsluitend historisch materiaal te zijn. Toekomstverkenningen ontbreken.
Voor de hand liggend cijfermateriaal wordt gemist, zoals
- de verdeling van de horecabedrijven naar buurten en wijken,
- de verdeling van horecabedrijven naar de horecacategorieën D2 t/m A1 en hun ligging in buurten en wijken,
- de verdeling naar concerns (die zijn onzichtbaar heel goed zichtbaar) en bedrijven met een of twee vestigingen,
- de ontwikkeling in de lokale horeca-concernvorming,
- de verdeling van de horeca naar geheel onafhankelijke bedrijven en bedrijven die (veelvoudig) gebonden zijn aan contracten met brouwerijen en drankenconcerns en daardoor worden gestuurd,
- de omzetten in de sector, verdeeld naar de horecacategorieën, naar buurten en wijken,
- de rentabiliteit van de horecabedrijven, ook verdeeld naar de horecacategorieën, buurten en wijken,
- de kostenstructuur , eveneens gedifferentieerd,
- de toegestane bezoekerscapaciteit, in personen en vloeroppervlakte,
- het aantal werkzame personen, verdeeld naar 'echte' en tijdelijke banen, c.q. inlening via uitzend- en detacheringbureaus en tewerkstelling via bijv. beveiligingsbedrijven,

[1] https://nl.wikipedia.org/wiki/Varkenscyclus

- de herkomst (woonplaatsen) van de werkzame personen,
- (geanonimiseerd) eigenaren van onroerend goed op de nieuwe ontwikkellocaties,
- enzovoort, enzovoort.

Ook gemist wordt kwalitatieve informatie, zoals:

- een evaluatie van het oude Beleidskader Horeca,
- publieksbeoordelingen van de horeca, onderscheiden naar buurtbewoners/omwonenden en derden,
- analyse van de vele klachten over de horeca in het algemeen, over specifieke horecabedrijven, over horecabezoekers [2],
- enzovoort.

Zulk materiaal, liefst onafhankelijk gevormd, is voor een gemeenteraad en een insprekend publiek onontbeerlijk om zich een beeld te vormen van de sector en van de eventuele problematiek waar de lokale overheid zich tegenaan zou moeten bemoeien.

Sommige mensen zijn van mening dat er een markt is voor een uitdijende horecasector, waarvoor ze verwijzen naar het langzaam maar gestaag verdwijnen van de niet of minder verdienende Utrechters naar andere woonplaatsen in de regio, hierdoor gestimuleerd door het economisch en volkshuisvestingsbeleid . Voor hen, aldus deze gesprekspartners, komen veelal in de plaats 'tijdelijke Utrechters' die een leefcultuur hebben waarbij het inkomen in belangrijke mate opgaat aan horecaverblijf en vermaaksactiviteiten.
Toch zal het zo zijn dat ook bij die categorie het inkomen en daarmee de bestedingsmogelijkheden zijn grens heeft. Onderzoeksjournalisten van de Volkskrant meldden dezer dagen immers dat 97 % van de werkende Nederlanders in de afgelopen 16 jaar loonstijgingen hadden die de stijging van de economie niet bij beenden en dat 19% van de Nederlanders in sectoren werkt waar in 2016 de koopkracht slechter was dan in 2000 [3]. Ook hebben gepensioneerden, waarvan we er steeds meer krijgen, vrijwel allemaal te maken met gestage achteruitgang van de koopkracht.
Kan het gemeentebestuur zijn energie en middelen niet beter richten op het verminderen van de gevolgen van deze ontwikkelingen in plaats van op het uitbreiden van de horeca, is een onvermijdelijke vraag.

In de Utrechtse horecasector zelf zijn er mensen die van mening zijn dat het met de sector, uitgezonderd de onzichtbare concerns, niet goed gaat. Onder de voorwaarde dat hun identiteit niet onthuld wordt omdat - naar zij zeggen - zij zich binnen de Utrechtse afdeling van Horeca Nederland niet voldoende veilig voelen, zijn er café- en restauranthouders die aangeven dat ze het hoofd nauwelijks boven water kunnen houden. Of dat aan hun ondernemersbekwaamheden ligt of aan externe factoren is niet bekend. Zij zien het streven naar horeca-uitbreiding als een ontwikkeling die hen steeds meer uit de markt drukt, dit ten voordele van de brouwerijen en drankconcerns die hun macht nog niet tot hen hebben kunnen uitstrekken, ten voordele ook van de onzichtbare lokale concernbouwers.
Het feit dat de koopkracht van horecamedewerkers sinds het jaar 2000 met 9 % daalde [4] geeft te denken.

In de paragraaf Marktanalyse wordt wat om het te weinige statische materiaal heen gepraat, maar de in de titel beloofde analyse van de markt ontbreekt geheel en al.
Na de eerste paragraaf, die vaag en oncontroleerbaar is, hebben we nu een tweede paragraaf die nergens op uitkomt .
Zorgelijk.

---

[2] Klachtenlijst horeca: puntje van de ijsberg. http://www.ustg.nl/2017/11/07/klachtenlijst-horeca-stad-utrecht/ Wij vernamen van een klager dat deze in de klachtenlijst slechts een fractie van heel veel door hem ingediende klachten terugzag. Raad en rekenkamer zouden kunnen nadenken over een onderzoek naar klachtregistratie en klachtbehandeling.
[3] Lonen in Nederland stijgen al jaren amper. Volkskrant, 4 november 2017, blz. 4.
[4] Idem.

Visie?

De derde paragraaf (Visie) begint met wat twijfelachtige getallen onder het kopje ruimtelijke strategie. Vooreerst is het aantal inwoners van 2016 naar boven afgerond (340.000 en volgens het CBS 338.967 [5]). Het voor 2030 geprojecteerde inwoneraantal (410.000) is waarschijnlijk niet juist, kijkend naar de ontwikkeling van het inwonertal over de jaren 2014, 2015 en 2016 [6]. Ook is geen rekening gehouden met de door het CBS gesignaleerde trend [7] dat in de vier grote steden jonge gezinnen (ook die met een koopwoning) sinds 2013 massaal de grote stad verlaten voor het oudste kind naar school gaat. Het gaat dan vooral om gezinnen met de hoogste inkomens, een doelgroep van de horeca. In Amsterdam heeft deze ontwikkeling overigens al tot een negatief binnenlands migratiesaldo geleid.
De tweede alinea (stijgen van de woningprijzen waardoor een deel van de woningvoorraad *onbetaalbaar* wordt voor mensen met een lager inkomen) betekent dat de inkomensgroepen die het ietwat beter hebben, voor zover ze de stad niet verlaten hun woning maar met hangen en wurgen kunnen betalen. Deze groepen zullen zich hoogstwaarschijnlijk ook niet bij de horeca verdringen. Wij verstaan dat als een tegenindicatie voor veronderstelde groeimogelijkheid van de horeca.

Dan komen er in 4 bladzijden in sneltreinvaart ruim 15 thema's aan de orde waarbij wat gezegd wordt, telkens zonder dat dat tot een punt komt. Het geheel hiervan werkt ook niet naar een conclusie toe.
De verschillende thema's worden overigens op een frisse, vernieuwende manier besproken.
Bij wijze van voorbeeld**:**

Bestemmingsplan Binnenstad.
In de eerste zin van deze subparagraaf is een citaat uit het bestemmingsplan opgenomen. (Paragraaf 6.6.5 van het bestemmingsplan [8].) Naar zijn strekking is het citaat correct, maar in weerwil van de aanhalingstekens is de rammelende tekst van het bestemmingsplan niet letterlijk geciteerd.
Het gepresenteerde citaat luidt: *"Indien nieuwe horeca zich wil vestigen, of bestaande horeca wil uitbreiden, dan wordt beoordeeld of deze plannen vallen binnen het beleidskader horeca."*
Na het citaat wordt zonder onderbouwing en toelichting gesteld dat op basis van het OHU (Ontwikkelingskader Horeca Utrecht) ontheffing verleend kan worden.

Wat niet gezegd wordt is dat het in het bestemmingsplan gaat om het Beleidskader Horeca zoals dat luidde op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is wat betreft de horeca op het oude Beleidskader gegrond, is daarmee verbonden.
Dat wat de D66-wethouder kennelijk wil is die fundering onder het bestemmingsplan uittrekken en er een andere fundering voor in de plaats schuiven, zonder bestemmingsplanprocedure, met alleen instemming van de gemeenteraad.
"Zo zijn wij niet getrouwd", horen wij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State al zeggen. Het gaat hier om een verkapte bestemmingsplanwijziging waarvoor niet een sneaky passeerbeweging volstaat, de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden. Hiermee wordt dan tegemoetgekomen aan de vereiste rechtszekerheid van de Utrechters.

---

[5] http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=70748ned&D1=0,25,39,67-75,83&D2=0&D3=0&D4=15-16,26,32&D5=0,(l-2)-l&VW=T
[6] Idem.
[7] https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/45/veel-jonge-gezinnen-verlaten-de-grote-stad
[8] http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.03440000BPBINNENSTAD-/t_NL.IMRO.03440000BPBINNENSTAD-.pdf, blz. 159.

De in bovenstaand kader aangehaalde uitspraak over ontheffingen is niet juist. Het bestemmingsplan zegt namelijk dat ontheffingen plaats vinden op basis van de buitenplanse ontheffingsmogelijkheid in de Wet op de ruimtelijke ordening [9]. (Deze wet is inmiddels vervangen door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.)
Waarom stelt de wethouder dit verkeerd voor? Waarom stelt hij de door het college gemaakte nadere uitwerking van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (noot 9) niet aan de orde?

> Overigens is besturen op basis van ontheffingen, waarbij publiek noch gemeenteraad ook maar iets in te brengen hebben, niet bepaald fris te noemen. Ontheffingen zouden bedoeld moeten zijn voor weinige, uitzonderlijke en nijpende gevallen.

"Omdat het OHU voor de binnenstad direct gelinkt is aan het bestemmingsplan, sluit de herziening van het OHU nauw aan bij de visie op toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad", zegt de volgende zin. Het sleutelwoord van de zin is het eerste woord, "omdat". Gesteld wordt dat om reden dat de aangegeven link zich voordoet, het OHU nauw aansluit bij de visie op toekomstige ontwikkelingen.
Dit moet aldaar bewezen worden en niet worden gestipuleerd. Het bewijs is er niet, zeker niet omdat de 6 aangehaalde "uitgangspunten" voor toekomstige ontwikkelingen in werkelijkheid een overwogen selectie zijn uit 10 *"agendapunten voor discussie"*. (N.B. Paragraaf 6.6.5 van het bestemmingsplan verwijst intern naar paragraaf 5. 3.3.4. Het is een foutieve verwijzing. De 6 agendapunten voor de discussie die uit 10 geselecteerd zijn, zijn te vinden op blz. 23 van het bestemmingsplan.) Er is geen sprake van vaststaande uitgangspunten maar van uitgangspunten voor discussie !!!!

De in de paragraaftitel beloofde visie ontbreekt geheel en al. Erg zorgelijek.

Horecadifferentiatie
Paragraaf 4 Horecadifferentiatie behandelt de voorgenomen wijziging van de onderlegger van het bestemmingsplan wat gedetailleerder. Het beeld dat oprijst is dat van vervaging van de grenzen tussen de horecacategorieën. Deze grenzen zijn jaren geleden aangebracht om vooral het woongenot en de leefbaarheid in de stad te beschermen. De voorgenomen beweging *tendeert* naar een de facto wegvallen van deze grenzen. Het spreekt voor zich dat woongenot en leefbaarheid het kind van de rekening zullen zijn.

Ruimtelijk Toetsingskader
In paragraaf 5 wordt gezegd dat als *"nieuwe ontwikkelingen op het gebied van horeca gewenst (zijn), (kunnen) worden gefaciliteerd met een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan'"*.
Deze merkwaardige zin is ongetwijfeld geschreven door iemand zonder voldoende kennis van het toepasselijke recht en de zin is kennelijk door de D66-wethouder niet gelezen.

---

[9] Bestemmingsplan Binnenstad, blz. 124: "Het college heeft besloten om het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht niet rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen, maar gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.23 Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 4.1.1 Bro) bieden. Op basis van deze regelgeving is het college bevoegd om onder voorwaarden zogenaamde "buitenplanse ontheffingen" te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van een pand, bijvoorbeeld voor nieuwe horeca. Nieuwe initiatieven voor horecavestigingen zullen worden getoetst aan het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht en de nadere uitwerking daarvan.
Als gevolg van het collegebesluit wordt het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht verder uitgewerkt, en afzonderlijk door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Dit zal gebeuren voordat het bestemmingsplan Binnenstad in werking treedt."

De gang van zaken dient te zijn dat *de horecaondernemer* een *aanvraag* voor een omgevingsvergunning indient, niet het gemeentebestuur. De eventuele facilitering bestaat dan in het *verlenen* van een vergunning. Een cruciale term in het citaat is "gewenst zijn". De frase over gewenstheid of zo men wil ongewenstheid is loos. In de nota zou men criteria en normen verwachten, alsook een aangeven van wie toepassing geeft aan de criteria en normen. Dit zou een van de kernpunten van een degelijke horecanota zijn, maar het ontbreekt geheel en al.

"Afwijken van het bestemmingsplan" is geen activiteit in de zin van het Besluit omgevingsrecht (Bor) of de bijbehorende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (i.z. de artikelen 2.1 en 2.2), is überhaupt geen activiteit.
De aangegeven regelgeving zegt dat het behoudens een omgevings*vergunning* verboden is om een bepaalde (omschreven) activiteiten te ontplooien, zoals bijvoorbeeld het gebruik van een gebouw in strijd met het bestemmingsplan of zoals horeca exploiteren waar het bestemmingsplan dat niet toelaat.
De nota geeft aan dat wat de wethouder betreft bij horecavestiging of -uitbreiding, -verandering de koninklijke weg niet gevolgd hoeft te worden. Dat duurt volgens de wethouder te lang. Daarvoor hebben we de weg van de vrijstellingen en ontheffingen.

De essentie van de tekst is dat de wethouder zegt**:** horecaondernemer, wil u ergens een nieuwe horecavestiging in gebruik nemen, of een vestiging uitbreiden, komt u maar, als het maar even kan faciliteren wij u met een vergunning, daar hebben we de gemeenteraad niet bij nodig want die is eerder zo onhandig geweest zichzelf buiten spel te zetten door ons weinig begrensd vrijstellings- en ontheffingsbevoegdheden te geven. Met zijn bevoegdheid vragen te stellen slaat de raad nog geen deuk in een pakje boter. Welkom dus.

Wat nu precies het in de paragraaftitel beloofde ruimtelijk toetsingskader is wordt bij lezen en herlezen van de glibberige tekst niet helder.
Nog zorgelijker.

Gebiedsprofielen.
In paragraaf 6 stelt de wethouder gebiedsprofielen aan de orde.
In de gebiedsprofielen is niet per pand, maar heel globaal per gebied aangeven wat in de ogen van de wethouder acceptabel is; de wethouder geeft per straat of straatgedeelte aan welke horecacategorieën toegelaten zullen worden.

Binnenstad. Met de gebiedsprofielen voor de binnenstad wordt ten opzichte van blz. 124 en 125 (met een slecht leesbaar kaartje) van het bestemmingsplan een vervangings-/uitbreidingsexercitie verricht. De 7 profielgebieden uit het bestemmingsplan worden teruggebracht naar 6. Net als in het bestemmingsplan worden daarvan slecht leesbare kaartjes gepresenteerd. Gebieden worden anders genoemd, anders ingedeeld. Horecaontwikkellocaties worden afgevoerd en nieuwe worden toegevoegd.
Een overzicht van welke straat(gedeelte) naar welk profielgebied verhuist met welke consequentie voor de aanwezige panden en hun bewoners is er niet, hoewel het erg onwaarschijnlijk is dat dat overzicht er ambtelijk niet zou zijn. Het zelf samenstellen daarvan vergt veel werk.
Het bedenkelijke informatieniveau heeft tot gevolg dat bijna niet te doorzien is wat er precies wordt voorgesteld.
Een raadslid met te weinig tijd om deze brij goed te bekijken zal geneigd kunnen zijn de D66-wethouder ten nadele van de bewoners het voordeel van de twijfel te geven.

In feite gaat het hier om een poging het bestemmingsplan te wijzigen op een wijze die van de wet afwijkt, dan wel (met het later voorbijgaan aan artikel 27 van de Gemeentewet [10]) een voorschot te nemen op de bestemmingsplanwijzigingen die in 2020 en later moeten plaatsvinden.

Uitvoering
Paragraaf 7 gaat, zonder vermelding van concrete maatregelen, oppervlakkig in op negatieve gevolgen van de nagestreefde uitbreiding van de horeca.

De ontbrekende paragraaf 8
zou heldere toetsingcriteria en normen mogen bevatten voor het meten van het succes (of het ontbreken ervan) van het voorgestelde beleid, een nulmeting aan de hand van diezelfde criteria en normen, de evaluatiemomenten zouden genoemd mogen worden, de wijze van evalueren (o.a. al dan niet opnieuw zonder betrokkenheid van stadsbewoners), een overzicht van raakpunten en strijdigheden met beleid op ander terrein, de kwantitatieve en kwalitatieve sterkte van het gemeentelijk apparaat in relatie tot het voorgestelde beleid, de kosten van invoering van het nieuwe beleid, de kosten van het onderhoud daarvan, effecten voor de meerjarenbegroting, effecten voor het behoud van de in de afgelopen 40 jaar gerestaureerde stad, planschade-effecten ingeval dit uiteindelijk via de koninklijke weg in een bestemmingsplan zou belanden, enzovoort.

ONZE BUURT
De toeristen die wij spreken (en dat zijn in tot dusver heel wat geweest) roemen de rust in de oudestadsbuurt, zo dicht bij het kernwinkel- en het uitgaansgebied. Men vindt het wonderbaarlijk. Deze rust is voor een deel van de toeristen een trekpleister. Het gros van deze mensen komen voor de oude gebouwen, het groen, de rust. Niemand die om een kop koffie vraagt.
De toerist vraagt niet om nog meer horeca, de horeca vraagt om meer horeca.
Leeuwenbergh moest volgens het bestuur voor de buurt bewaard blijven. Het bestuur maakte er nog op beperkte schaal een feesten- en partijenlocatie van en heeft met medewerking van de gemeente het aangezicht met een betonconstructie verknoeid. Het bestuur wil de horeca uitbreiden en wordt in dat streven met de voorliggende nota door de wethouder bediend. Overigens is het bestuur al begonnen de interessante tuin tot (een in het bestemmingsplan verboden) terrasruimte om te toveren. Het verbod om daar terras te hebben en om open vuur te stoken is al een aantal malen overtreden. Van handhaving is geen sprake.
De huurder van Leeuwenbergh, van Sonneborgh van het Universiteitsmuseum, te weten Oud Londen uit Zeist, mikt voornamelijk op klanten die geen enkele binding met de buurt hebben. Met trouwerijen, verjaardagsvieringen, personeelsfeestje en meer van dat in een aantrekkelijke omgeving parasiteren zij op de buurt, met het logistiek gedrag tonen ze geen boodschap te hebben aan de parkstructuur en met hun herrie geen boodschap aan het woonklimaat.
Sonneborgh kan niet geëxploiteerd worden zonder schade aan het park aan te richten: terras, logistiek en het gedrag van horecabezoekers. Horecavestiging aldaar vormt een strijdigheid met het vastgestelde beleid. De wethouder laat dat na te vertellen dat zulke horecavestiging wijziging (i.c. uitkleden) van de Beheervisie Singelgebied noodzakelijk maakt. De andere kant opkijken bij de aangegeven strijdigheid lijkt de voorkeur te hebben.
Horeca in de hoeken bij de Pausdam zal gezien de bijzondere akoestiek op de locatie veel overlast geven.
Dit alles is ongewenst.

[10] Gemeentewet "De leden van de raad stemmen zonder last." http://wetten.overheid.nl/BWBR0005416/2017-07-01

CONCLUSIE

Het voorliggende document is ver beneden de maat, heeft niet het niveau dat aan een beleidsnota gesteld mag worden. Intrekken is het beste.
Met amendementen en toezeggingen van de wethouder kan het voorstel onmogelijk opgeknapt worden.

N.B. De voorpagina van het besproken document geeft aan dat naar aanleiding van de nota zienswijzen kunnen worden ingediend. Aan het bestaan van het document is echter niet op de juiste wijze bekendheid gegeven, waardoor - in ons geval - wij wat later, via anderen over de nota moesten vernemen.
In het huis-aan-huisblad Dichtbij Utrecht van 13 maart 2013 werd gemeld dat Gemeenteberichten die tot dan via Dichtbij bij de Utrechter kwamen, vanaf februari 2013 op https://www.officielebekendmakingen.nl/ verschijnen, waarna op 27 maart 2013 de publicatie in Dichtbij zou eindigen.
Hieraan wordt vaak niet de hand gehouden, ook in dit geval. Het heeft vanzelfsprekend in het stadskantoor een werkontlasting tot gevolg, maar dat lijkt niet de bedoeling van de maatregel.

Utrecht, 8 november 2017
Stichting Behoud Lepelenburg en omgeving

Zienswijze 052

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Betreft: zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Utrecht, 8 november 2017

Geacht College,

Wij hebben kennisgenomen van het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 van de gemeente Utrecht. In verband hiermee hebben wij een aantal vragen.

Waarom juist concentratie en uitbreiding van horeca op Voor Clarenburg, terwijl dat voor de directe omgeving ervan niet geldt?
Wat is hier de gedachte achter? De indruk wordt gewekt dat de reden hiervoor enkel is dat de horeca hier de laatste jaren al is uitgebreid.
Weet u dat juist in dit gebied veel mensen wonen in tegenstelling tot de gebieden in de directe omgeving waar de horeca niet mag uitbreiden?

Op Voor Clarenburg zijn inderdaad 5 nieuwe horeca bedrijven gestart in de laatste jaren.
Maar weet u ook dat in rechtszaak na rechtszaak tegen een aantal van deze bedrijven de rechter elke keer constateert dat de belangen van de bewoners niet goed behartigd zijn door de gemeente?
Bovenop de uitbreiding van horeca gelegenheden in deze straat die volgens het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 is toegestaan, krijgt de aanwezige horeca ook nog eens meer mogelijkheden.
Terwijl de leefbaarheid in dit gebied nu al flink onder druk staat.
Komt u 's avonds of 's nachts wel eens door deze straat? Dan is het u vast wel opgevallen dat er vaak grote groepen mensen met een glas in de hand voor Café Olivier staan, iets wat helemaal niet is toegestaan, die soms tot 2 uur in de ochtend zeer luidruchtig staan te praten. Zowel op Voor Clarenburg als op Achter Clarenburg grenzen veel slaapkamers aan deze straten!

Als we ervan uitgaan dat in alle panden op Voor Clarenburg een horeca bedrijf gevestigd is dan zijn dat er 12 in totaal en samen met Café Olivier op Achter Clarenburg dat aan de kop van Voor Clarenburg ligt, zijn dat 13 bedrijven.
Die mogen volgens het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 allemaal 4 avonden per jaar een activiteit organiseren, dat zijn er dus 13 x 4 = 52 per jaar. Elke week feest dus!
Behalve voor de mensen die er proberen te slapen en de volgende dag weer moeten werken of studeren.

Voor ons als bewoners is de grens aan de Horeca in dit gebied nu al bereikt.
De stad is van alle Utrechters.
Laten we er samen, de gemeente en de bewoners, voor zorgen dat Utrecht een mooie en leefbare stad blijft, voor de bezoekers maar zeker ook voor de bewoners zelf.

Denk alstublieft aan de leefbaarheid in dit gebied door:
Geen uitbreiding van horecabedrijven op Voor Clarenburg, maar spreiding over de stad.
Geen omzetting van vergunningen van lunchrooms naar restaurant op Voor Clarenburg.
Een maximum stellen aan het aantal activiteiten door horeca ondernemers per straat.

Hoogachtend,

[redacted]
Achter Clarenburg [redacted]
Utrecht
[redacted]

Zienswijze 053

Aan het College van Burgemeester en wethouders, gemeente Utrecht

Betreft: Zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Utrecht, 5 november 2017

Wij hebben kennis genomen van het concept Ontwikkelingskader Horeca 2017 van de gemeente Utrecht. Wij hebben een aantal op- en aanmerkingen, enkele algemene en enkele specifiek tav de door u voorgetslede aspecten in het ununiversiteiteskwartie

1. Onder punt 7 Uitvoering benoemt u aspecten die te maken hebben met de overlast die de extra uitbreiding met zich mee zou kunnen brengen. U geeft in uw nota geen prognoses van de te verwachten effecten mbt de horeca.

- Waarom niet? Werkt de wethouder niet met prognoses? Ziet u dat niet als een essentieel onderdeel voor gemeenteraad en burgers om een gewogen oordeel te geven over de te verwachten effecten van uw beleid? Zo nee, waarom niet?

2. U verwacht van burgers en horecagelegenheden dat zij gezamenlijk de weg tot elkaar weten te vinden. 'Op dit moment worden bemoedigende resultaten geboekt door samen met klagers en exploitant afspraken te maken over het direct melden van overlastsituaties (bijv. via een app groep of mobiel van de exploitant).' (pp 43).

- Wat ziet u als eigen verantwoordelijkheid van de gemeente? Uit eigen ervaringen blijkt dat de gemeente wel bereid is om een tweegesprek tussen ondernemer en bewoners te faciliteren maar niet bereid is om aan te schuiven om over haar eigen verantwoordelijkheid in het handhaven afspraken te maken. Gaat zij dat nu wel doen?

3 Hoe komt het dat ze van burgers en ondernemers uitgaat dat ze wel het gesprek met elkaar willen voeren maar dat de wethouder van economische zaken er niet in slaagt om met de burgemeester als eerstverantwoordelijke voor openbare orde en veiligheid gezamenlijk beleid te ontwikkelen voor een integraal horecabeleid?

4. In uw nota benoemt u voorzichtigjes dat er wellicht ook sprake zal zijn van overlast, want 'Horecabedrijven zijn namelijk naar hun aard en inrichting gevoelig voor het veroorzaken van (over)last.' Uit overzichten van de politie weten we dat. Alleen al in de Nobelstraat is sprake van meer dan 100 meldingen per jaar bij de politie (meldingen bij gemeente niet meegeteld). Wat gaat u inzetten aan maatregelen om de overlast te bestrijden? Of gaat u de jaarlijkse monitor maar laten bijhouden wat er gebeurt zonder te anticiperen op de te verwachten toename aan incidenten?

5. Pag 44: 'In het convenant Veilig Uitgaan zijn samenwerkingsafspraken tussen politie, Koninklijke Horeca Nederland afdeling Utrecht en de gemeente vastgelegd om uitgaansgeweld en –overlast tegen te gaan. Een belangrijke succesfactor is de inzet van het UIT-team van de politie op de uitgaansnachten. De reeds geplande vergroting van het uitgaansgebied door het toestaan van zware horeca aan de achterzijde van het station en beperkte() verruiming van mengvormen tussen middelzware en zware horeca in de binnenstad en de poortgebieden, geeft aanleiding tot aanpassing van de afspraken ten aanzien van dat UIT-team

- Welke zijn dat? In hoeverre anticipeert de gemeente op de te verwachten groei van de overlast? Wat is daarbij de financiële ruimte om ook nu al de handhavingscapaciteit op orde te brengen? Hoeveel handhavingscapaciteit is er?

6. 'In de Nobelstraat verzorgt de horeca vooral een nachtfunctie' en uitbreiding zit op 4. Nobelstraat B, D1, D2, D3 5'

Nu al is sprake van zware overlast in de Nobelstraat. Cafe's zijn in het weekend en op werkdagen open tot 5 uur, 6 uur 's morgens open. In de Nobelstraat zijn reguliere bewoners allang verhuisd, er wonen vooral expats, en tijdelijke bewoners met weinig binding. Maar wel degelijk bewoners die last hebben van de herrie en de muziek hele nachten lang. Veel mensen die de weg niet weten te vinden en eerder gaan verhuizen dan de politie bellen in geval van overlast.

In het licht van het bovenstaande verzoeken wij u:

De huidige horecanota in te trekken en een nieuwe horecanota op te stellen waarin prognoses van de te verwachten ontwikkelingen in omvang en aard van ondernemingen opgenomen zijn, en

- preventieve maatregelen staan om de omvang en aard van de te verwachten extra overlast te bestrijden, en niet te volstaan in een verwijzing naar jaarlijkse monitors en passende maatregelen als ze zich voordoen..'

- Geen verdere uitbreiding van horeca Categorie B toe te staan in de Nobelstraat, omdat nu al sprake is van zware overbelasting van herrie en overlast

- om naast ondernemers ook het gesprek aan te gaan met de bewoners. Niet te verwijzen naar het 'stads'gesprek van 24 november, waar bewoners zelf het initiatief moesten nemen om gehoord te worden (want de organisatie had er niet in voorzien).

Ga met inwoners in gesprek aan. Zet naast het economisch perspectief ook de leefbaarheid op de agenda en maak er werk van en ga de dialoog aan.

Bewoners Nobelstraat/Nobeldwarstraat Utrecht

[redacted]

Zienswijze 054

De Saffier

www.de-saffier.nl
info@de-saffier.nl

TW De Saffier BV
[redacted]
KvK 62042599

Geachte heer, mevrouw,

Wij willen ons graag positief uitspreken aangaande het nieuwe ontwikkelingskader horeca.

In De Saffier, aan de Saffierlaan, huisvesten wij – in samenwerking met Portaal – een diverse groep aan huurders. Waar Portaal woningen verhuurt in de voormalige aanleunflat (voornamelijk ouderen), zorgen wij voor de verhuur van woningen in de voormalige zorgvleugel (jongeren) en een (nieuwe) invulling van de algemene ruimten in het gedeelte tussen de twee woonvleugels. Zo bevinden zich hier een kapper, huisarts, zorgpartij, modeontwerpbureau, kunststichting en receptie. Ook hebben we twee grote activiteitenzalen, waar een stichting bestaande uit bewoners uit buurtbewoners zorgt voor het beheer en het vullen van de zalen met velerlei activiteiten. Het behoudt van de grote zaal is een succes van de buurtbewoners uit het Tolsteegplantsoen, die zich hiervoor heeft ingezet. Zij zijn hier dan ook erg trots op en vinden De Saffier een belangrijk onderdeel van de wijk.

Toen de zorgpartij nog aanwezig was, vormde het restaurant het hart van het pand, waar men elkaar ontmoette en een warme hap kon nuttigen. Horeca Brigade heeft getracht hier een nieuwe invulling aan te geven en zij hadden direct al mooie samenwerkingen met Kopa (kunstproject Artshake), de Tuinen van Tolsteeg (eigen verbouwde groenten van de bewoners verwerken in maaltijden), Granny's Finest (breiclub) en de buurt (kerstdiner). Helaas hebben zij - mede door het ontbreken van de commerciële vergunning –binnen enkele maanden weer moeten stoppen.

De ruimte hebben wij gedurende de afwezigheid van een horeca partij open gelaten, zodat mensen nog steeds een huiskamer hadden om elkaar te ontmoeten, rummikub te spelen, te breien en verbinding te zoeken. Mensen blijven ook aangeven hoe waardevol deze ruimte is en hoezeer zij het restaurant missen.

Sinds korte tijd is Queridon ingetrokken in De Saffier. Zij verbinden daghoreca aan een werkervaringsplek in de horeca voor statushouders, gecombineerd met Nederlandse taallessen. Een prachtig initiatief, met veel mooie ideeën om de sociale cohesie in de wijk te versterken en krachtige samenwerkingen aan te gaan met buurtbewoners en -organisaties. Helaas kunnen zij met de huidige additionele vergunning nog niet veel van deze plannen realiseren, aangezien zij de wijk niet mogen betrekken.

Het restaurant is voor ons een plek waar eten verbindt. Waar men kan genieten van heerlijke gerechten, maar zich ook thuis voelt en kan neerstrijken om een kop koffie te drinken en een krantje te lezen. Of samen met vrienden een gebakje te eten om samen een succes te vieren.

De Saffier heeft een belangrijke wijkfunctie, die wij met de horeca graag nog meer willen versterken en verankeren en waarbij wij een waardevolle toevoeging zien voor de buurtbewoners.

We hopen dan ook dat Queridon snel met de nieuwe vergunning aan de slag kan. Om (buurt)bewoners samen te brengen en een plek te creëren die voor velen voelt als thuis. Indien mogelijk, zouden wij dit graag toelichten bij een raadsinformatiebijeenkomst.

Bij voorbaat dank voor het lezen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectontwikkelaar en sectorcoördinator bij Socius

Zienswijze 055

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 18:35
Aan: OHU2017
Onderwerp: zienswijze ontwikkelingskader horeca

Graag deel ik met u mijn zienswijze over het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

Door het opnemen van extra ontheffingsmogelijkheden voor de burgemeester wordt de flexibiliteit van het reglement vergroot. Hierdoor biedt het nieuwe reglement ruimte voor maatwerk.

- In het geval de burgemeester overweegt een ontheffing te verlenen zou hij actief de omwonenden moeten betrekken.

7.2 Door de terinzagelegging wordt voldaan aan de vereiste van de participatie- en inspraakverordening gemeente Utrecht (raadsbesluit van11 juli 2013). In de regel wordt bij het ontwikkelen van gemeentelijk beleid en kaders de Utrechtse Participatiestandaard toegepast. Gelet op het gebruik van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht om via een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het bestemmingsplan worden zowel het beleidsgedeelte als de profielen (dat meer het karakter heeft van een beleidsregels) 6 weken ter inzage voorgelegd. Door het indienen van een zienswijze kunnen ingezetenen en belanghebbenden hun visie geven op dit beleidsvoornemen.

- In het geval er van het bestemmingsplan afgeweken gaat worden moeten de omwonenden pro-actief betrokken worden. Dus niet slechts via een passieve ter inzagelegging. Omwonenden hebben vaak geen idee dat er voornemens zijn om van een bestemmingsplan (die langjarig zijn) af te wijken en komen er dus te laat achter dat ze hadden kunnen reageren.

In de Economische agenda Utrecht 2012-2018:
Beperken van de regelgeving. De regelgeving rondom horeca is uitgebreid te noemen; het OHU is daarom sober in het stellen van extra regels en criteria.

- De handhaving lijkt nu al niet op orde dus is het vreemd dat naar een (nog) grotere vrijheid wordt gestreefd. Trottoirs bv worden nu al consequent geblokkeerd door sandwichborden die zigzaggend in de loop staan en door breed uitdijende terrassen. Met de vergrijzing en toename aantal rollators etc. op straat zou beleidsmatig rekening moeten worden gehouden, ook hierbij. Verbied de borden en sta terrassen toe, niet én-én.

Hinderprofielen

- In de hinderprofielen wordt met geen woord gerept over de overlast/hinder die vóór openingstijd van de horecagelegenheid optreedt zoals luide motoren van koelwagens die langdurig heel vroeg staan te ronken en stinken, ook buiten de venstertijd bevoorrading. In de aanvoerwegen naar de Binnenstad waar steeds meer horeca komt, wordt nog veel gewoond, niet alleen door studenten. De optelsom van bedrijvigheid en overlast van alle (nieuwe) horeca geconcentreerd in een stuk straat, moet zwaarder meewegen bij het verlenen van vergunningen.
- Dat geldt ook voor geluidsoverlast samenhangend met afzuig en airco-installaties aan de achterkant van de ondernemingen.
- Idem voor hinder veroorzaakt door gebrek aan ruimte voor stallingen voor afvalcontainers.

- De gemeente zou beleid moeten ontwikkelen waarin zij de leveranciers verplicht geluidsarme en schone wagens te gebruiken en/of motor uit te verplichten in het kader van het leefbaar houden van de stad en het tegengaan van de uitstoot van fijnstof en CO2.

- Ik vind nergens iets terug over toestaan van het grootschalig nuttigen van alcoholische dranken in panden (en op de stoep) waar bv krantencolporteurs aan het einde van de dag bij elkaar komen. Dat geeft vaak veel overlast.

Dan nog een opmerking van geheel andere aard: het is een Concept OHU op de site van de gemeente, een kladversie hoop ik. Het lijkt me verstandig om er nog een redactieslag op te maken voor het definitief wordt en de komende jaren als uitgangspunt dient - het wemelt van de slordigheden, spel- en grammaticale fouten en onafheden. Zo is het een ambtelijk gemeentestuk onwaardig.

Iemand die bij de gemeente Utrecht werkt zou moeten weten dat het DE Neude is, en niet het Neude!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Biltstraat [redacted]
[redacted]

Zienswijze 056

Gemeente Utrecht, Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie,
t.a.v. Marco van Dijk, Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Utrecht, 6 november 2017

Onderwerp: Zienswijze / inspraak op Ontwikkelingskader Horeca 2017
Contact : utrecht@khn.nl

Beste Marco,

Graag maken wij, KHN Utrecht, van de gelegenheid gebruik om te reageren op het concept Ontwikkelingskader Horeca 2017. Hierbij tref je de zienswijze op het OHU wat nu ter inzage ligt.
Allereerst zijn wij blij dat we samen op constructieve wijze kunnen werken aan een bruisend Utrecht. Ieder vanuit een eigen rol en positie. Daar waar problemen ontstaan, trekken wij dan ook graag met de gemeente Utrecht op om passende oplossingen te vinden.

Horeca categorieën;
De categorie indeling van het OHU 2012 is in het nieuwe OHU 2017 op hoofdlijnen gehandhaafd. Er is zelfs een extra categorie D3 toegevoegd. Vanuit KHN Utrecht pleiten wij al jaren voor het loslaten van de categorisering. De categorisering is in het OHU 2017 wederom ingericht op het plaatsen in hokjes.
Ondernemers worden conceptmatig beperkt, de categorieën geven een beschrijving van welke horeca daarin wel of niet mag en handhavers moeten bepalen op grond van hun inschatting van een bedrijfsvoering, of het concept wel in een categorie past. Nieuwe innovatieve en creatieve concepten laten zich niet vangen in hokjes. De gemeente beschrijft in de inleiding van dit OHU zo mooi dat de nieuwe ondernemer vraagt om ruimte om te ondernemen buiten de oude vergunningsruimte. Geen grenzen meer van wat kan en niet kan. Dat brengt ook diversiteit in het aanbod. Dit nieuwe kader is gericht op het vergroten van vrijheidsgraden voor retail en tegelijk op ouderwetse wijze de horeca beperkt.
Verzoek; richt het vergunningenstelsel hier op in, door bijvoorbeeld te werken met een puntensysteem gekoppeld aan activiteiten. Op basis van het aantal punten/ activiteiten krijg je dan uiteindelijk een vergunning. Dit systeem sluit in de toekomst eenvoudig aan bij de Omgevingswet.

Extra activiteiten voor restaurants;
We zijn blij te zien dat de gemeente binnen haar beleid ruimte creëert voor ondernemers om extra activiteiten te organiseren voor gasten die onder de huidige regels niet mogelijk zijn door bestemming of beschrijving van categorie. Om aan de wenselijke beleving invulling te geven in een bestaande zaak of om een nieuw concept neer te zetten, is de mogelijkheid van 4 ‘vermaakjes’ onvoldoende toereikend.
Verzoek; we zouden graag zien dat het aantal wordt losgelaten, gestuurd wordt op goed en verantwoordelijk ondernemerschap en daar waar overlast is, er gehandhaafd wordt. Hierbij zou er onderscheid gemaakt kunnen worden in de horecaconcentratiegebieden en de rest van de binnenstad.

Ruimte voor mengvormen van detailhandel en ondersteunende horeca;
Wij zien ook dat nieuwe mengvormen van deze tijd zijn en dat de retail het moeilijk heeft.

De uitbreiding van ondersteunende horeca bij retail is eenzijdig en zien dit als oneerlijke concurrentie op dag horeca activiteiten. Als horecaondernemers producten zoals een fles wijn of boek willen verkopen vanuit hun zaak mag dat niet. De vraag is ook of er bij 40% nog gesproken kan worden van ondersteunende horeca?
Er is al een groot aanbod van daghorecazaken waarvan er gezien het beleid in de toekomst alleen maar meer van bij gaan komen. Daarnaast kunnen retailers andere prijzen voor koffie hanteren omdat dit een bijverdienste voor hun is. Voor een groeiende stad als Utrecht is het van belang dat er een juiste verhouding blijft tussen horeca en retail en dat er oog is en blijft voor diversiteit.
Verzoek; vanuit de retailers, als de bewoners, als de horecaondernemers wordt deze verruiming niet ondersteund. We willen jullie dan ook nadrukkelijk verzoeken om vast te houden aan de 30% en we zien graag dat mengvormen ook wordt toegestaan bij de horeca.

Toestaan gevelbankje bij ondersteunende horeca
Om de bezoeker meer rustplekken te bieden krijgen winkels met ondersteunende horeca de mogelijkheid tot het plaatsen van een gevelbankje.
Verzoek; biedt horecazaken waar het nu niet mogelijk is om een terras te hebben, ook de mogelijkheid voor het plaatsen van een gevelbankje onder dezelfde voorwaarden als bij de winkels met ondersteunende horeca. Dat is gastvrij naar de bezoeker en geeft duidelijkheid voor iedereen, ook voor handhaving.

Horecaverordening gemeente Utrecht 2018
Artikel 12a Melden leidinggevenden
Voorstel/verzoek; het inrichten en opnemen van de mogelijkheid om wijzigingen van leidinggevende digitaal door te geven en te regelen, middels een betaalmodule.

Terrassenreglement
Artikel 4 Gebruiksregels
Voorstel/ verzoek; Met oog op de terrasschotten het verzoek om de hoogtemaat van de terrasschotten te veranderen naar 2 meter (waarvan het gedeelte boven de 1.20 meter transparant moet zijn) in plaats van de voorgestelde 1.50 meter. Dit sluit meer aan op de praktijk.

Artikel 6 Overgangsbepaling
Voorstel/ verzoek; in een eerder gesprek heeft KHN Utrecht aangegeven dat zij graag zien dat er een regel wordt opgenomen over het afgeven van een verklaring waarin wordt aangegeven dat bij verkoop en voortzetten van de zaak in huidige vorm het voeren van een terras tot de mogelijkheden behoort. Vanuit de gemeente was er begrip en toezegging op dit punt.

Wij zijn te allen tijde bereid om onze reactie toe te lichten.

Met vriendelijke groet namens het bestuur van KHN Utrecht,

[redacted]
(Interim voorzitter)

Zienswijze 057

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 18:00
Aan: OHU2017
Onderwerp: Queridon in de Saffier

Beste

Als stichting Kopa zijn wij nauw betrokken bij de Saffier.

Ons kantoor is er gehuisvest en we hebben met kunstproject Artshake bijgedragen aan het positieve leefklimaat dat er nu ontstaan is.

De Saffier is een mooi voorbeeld van inclusieve samenleving.
Jong, oud - Nederlands, niet-Nederlands. Iedereen komt hier samen en is welkom.

Wat Queridon nu poogt met haar Horeca en NT2-inburgeringsaanbod maakt deze mix nog rijker.

Het niet hebben van een restaurant in de Saffier doet afbreuk aan de levendigheid in het pand. Voor de bewoners en organisaties die er huren maar ook voor de buurt. Er wordt veel gebruik gemaakt van de zalen. Hoe mooi zou het zijn als Queridon in dit pand partner kan zijn voor de hospitality en catering.

Als medehuurder zouden wij dan ook graag zien dat de horecavergunning voor deze organisatie en dit pand doorgang vindt.

Het zou een mooie blijk van waardering zijn naar alle bewoners en betrokkenen die samen een warme en veilige leefomgeving creëren op eigen kracht.

Verzonden vanaf telefoon.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zienswijze 058

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Onderwerp: zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Utrecht, 8 november 2017

Geacht College,

Wij zijn bewoners van het Vredenburgkwartier en ondervinden in toenemende mate hinder van in onze buurt uitbreidende horeca. Wij hebben kennisgenomen van het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 en geven hier onder ons commentaar en voorstellen tav enkele aspecten mbt de voorgenomen verruiming horeca.

- De **categorie-indeling** van de nieuwe horecadifferentiatie is niet meer gekoppeld aan een bedrijfstype (snackbar, lunchroom, restaurant, dancing). Dat is begrijpelijk omdat de horeca steeds diverser wordt qua vorm. Gekozen is voor en hinderprofilering. Wij vinden de voorgestelde omschrijving onduidelijk t.a.v. het type bedrijf dat daarbinnen past. Vanuit hindergevoeligheid is ons voorstel dit profiel uit te breiden met het type inrichting volgens de systematiek van het Activiteitenbesluit (AB). Daarmee wordt het duidelijker welke hinder verwacht kan worden. Met name type B-inrichtingen veroorzaken geur- en geluidshinder en dienen bijvoorbeeld niet geplaatst te worden onder ‘Lichte horeca’ (D2 of D3).
- Onze ervaring is dat nieuwe horeca gemakkelijk kan starten zonder dat de vergunningen op orde zijn waardoor in korte tijd een slechte relatie met de omgeving opgebouwd wordt vanwege de ‘onnodige’ overlast. Ons voorstel is om **bij de start** van nieuwe horecabedrijven én bij nieuwe vergunningverlening steeds **een check** uit te voeren of aan alle voorwaarden ook daadwerkelijk voldaan is. Dat lijkt logisch maar is in de horeca helemaal niet de praktijk. Onnodig te vermelden dat het handhaversteam eveneens uitgebreid dient te worden bij de verruiming van de horeca.
- N.a.v. het gestelde over ‘de vermaakjes’ en in het algemeen t.a.v. een goede relatie van de horeca met de directe omgeving hebben wij het volgende voorstel. Hou **1x per jaar een evaluatie met bewoners en horeca** in een buurt of een straat of straatdeel, waarbij de plannen voor het komend jaar besproken worden. Hierbij zou de gemeente een faciliterende rol kunnen spelen en kan, naar gelang de uitkomst ervan het aantal activiteiten verminderd of vermeerderd worden. Als bewoners en ondernemer met elkaar communiceren zal de horeca minder vaak als storend ervaren worden. Stimuleer dat zowel bewoners als ondernemers hun verantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid van HUN buurt.
- Voor Clarenburg is niet woningloos, grenst aan een woongebied en bestaat nu al voor de helft uit horeca. Bovendien zijn hier de klachten over de horeca, met name over horeca die zich niet aan regels houdt, talrijk. Het lijkt tamelijk achteloos dat hier ook een blauwe lijn is gezet voor het hoekpand met Achter Clarenburg (Achter Clarenburg 5) wat bij invulling met horeca zou betekenen dat dit hofje voor de helft ook in de horecazone komt te liggen, omdat dit pand tot halverwege het hofje doorloopt. De afspraak is: Geen uitbreiding van horeca in binnenstad straten met dominant woonkarakter in het centrum. Ons voorstel is om de **blauwe lijnen** aan het **Voor Clarenburg** te verwijderen voor die panden die nu nog geen horecafunctie hebben zodat dit een gemengde winkel-horecastraat blijft waar ook nog gewoond wordt boven de bedrijven.

Hoogachtend,

[redacted]
Achter Clarenburg [redacted]
[redacted]

Zienswijze 059

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 19:38
Aan: OHU2017
Onderwerp: Horeca D3 vergunning v saffierlaan

Geachte medewerkers v gemeente utrecht

Hierbij wil ik u vragen omtrent D3 vergunning v de horica te bespoedigen , v de saffierlaan het restaurant van de nieuwe eigenaars v queridon. ik vraag dit ook namelijk namens de bewoners v de saffierlaan, omtrent dat wij het erg op prijs zouden stellen als dit zou bespoedigen omdat We al 2 jaar zonder restaurant zitten? dus nogmaals namens de bewoners bespoedig deze vergunningen voor onze bewoners en onze buurtbewoners v tolsteeg en jongeren van socius v saffierlaan en ook voor restovanharte die dan ook geregeld kan komen koken bij ons v de bewoners dat is een bevordering voor de eenzaamheid van oudere in onze buurt !!!
Vriendelijke groet [redacted]
Saffierlaan [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

Zienswijze 060

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 20:51
Aan: OHU2017
Onderwerp: 171108 Bezwaar tegen horeca ontwikkeling D1 tm D3 op de Oudegracht

Geachte heer, mevrouw,

Bezwaar
Middels deze mail maak ik bezwaar tegen het toekennen van ontwikkelingsmogelijkheden horeca D1 t/m D3 zoals verwoord in het Ontwikkelingskader Horeca van september 2017 op de Oudegracht en met name op het deel Oudegracht tussen de Smeebrug en de Weesbrug.

Toelichting
In de inleiding wordt toegelicht dat winkels behoefte hebben aan aanvullende/ondersteunende horeca. Dat is voor mij een sympathiek idee wat ik kan ondersteunen. Nieuwe ontwikkelingen passen vaak niet in bestaande gemeentelijke regelgeving. Ik snap dat de gemeente daarin tegemoet wil treden. Mijn bezwaar richt zich op het toekennen van de horeca mogelijkheid D1 t/m D3 voor grote delen van de Oudegracht waar nu ook geen winkels zijn, en dus expliciet een uitbreiding van horeca toestaat. Tegen deze uitbreiding maak ik ook bezwaar.

Onbedoelde ontwikkelingen
Het toepassen van D1 t/m D3 aan ondersteunende winkelhoreca is een goedbedoelde tegemoetkoming maar heeft het gevaar in zich dat nadat winkels sluiten er een nieuwe eigenaar de ruimte ziet om volledig gebruik te maken van de mogelijkheden van D1 t/m D3.
In het verleden zijn binenstadsbewoners te hoop gelopen tegen eerdere horeca uitbreidingen op hun deel van de Oudegracht. In het bestemmingsplan is dit vervolgens geborgd. De toekenning van D1 t/m D3 geeft de indruk dat de eerdere argumenten niet serieus genomen worden.
(om een voorbeeld te noemen: ca 1,5 jaar geleden heeft de gemeente op ons deel van de werf een 4 tal picknicktafels geplaatst. Deze worden tot genoegen van veel toeristen/bezoekers gebruikt. De gracht wordt daardoor extra beleefd. De keerzijde is helaas dat nadat de toeristen/bezoekers weg zijn de picknicktafels bezet worden door ‘s zomers tot diep in de nacht luidruchtige gebruikers. Precies het onbedoelde effect waar ik hiervoor op doelde.)

Suggestie
Maak een expliciete regeling (noem die bijvoorbeeld D4) die voldoet aan de wens om ondersteunende horeca voor winkels en ken die alleen toe aan de reeds aanwezige winkels.

Met vriendelijke groet

[redacted]
Oudegracht [redacted]

Zienswijze 061

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 november 2017 21:41
Aan: OHU2017
Onderwerp: Inspraakreactie Ontwikkelingskader Horeca 2017

Geacht college,

Het "Ontwikkelingsplan Horeca 2017" (hierna: het plan) beoogt kaders aan te reiken voor toekomstige ontwikkelingen op het terrein van de horeca in stad Utrecht. Het plan ligt voor inspraak ter inzage tot en met 10 november 2017. Met dit schrijven maak ik, als direct belanghebbende, gebruik van de gegeven mogelijkheid mijn zienswijze hierop kenbaar te maken.

De geschetste visie en onderliggende uitgangspunten kan ik op hoofdlijnen onderschrijven. Op een enkel onderdeel ervan maak ik echter ernstig bezwaar. Dit betreft het toekennen van categorie B aan het (toekomstige) Wolvenplein (Profiel 5: Universiteitskwartier).

Het Wolvenplein betreft een voormalige gevangenis in de noord-oost hoek van de Binnenstad. Rondom het Wolvenplein zijn diverse instellingen met een sociaal-maatschappelijke taak zoals het College voor de Rechten van de Mens gevestigd. Voorgesteld wordt om in de fase van herontwikkeling van het Wolvenplein en de periode daarna horeca toe te staan. Voor wat aangaand de categorieën D1, D2 en D3 een verdedigbaar standpunt. Dit betreft eveneens een bevestiging van een reeds bestaande praktijk zijn en past mijns inziens in het woonrijke karakter van dit gedeelte van de Binnenstad en de belendende woonwijk Wittevrouwen.

Het toekennen van categorie B doet mij echter onjuist en disproportioneel voorkomen. De locatie Wolvenplein is, in tegenstelling tot andere objecten, gelegen aan de rand van de Binnenstad waardoor de exposure niet enkel hier tot beperkt blijft maar ook uitstraalt in de woonwijken Wittevrouwen. Daarenboven is de specifieke locatie gelegen aan de Wittevrouwensingel met het water als klinkende geluidsdrager is.

Het toelaten van Categorie B horeca zowel voor nu als in de toekomst aan de rand van de Binnenstad tegen de woonwijk Wittevrouwen aan lijkt mij dan ook zeer ongewenst.

Daarnaast wil ik u bij de beoordeling van deze zienswijze tegen dit (specifieke onderdeel van het) plan wijzen op het door Rb. 's-Gravenhage 24 juni 2015 (Urgenda t. Staat) ECLI:NL:RBDHA:2015:7145 in r.o. 4.45 e.v. geworpen licht op het beschermingsbereik van art. 8 Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. In art. 8 van dit verdrag is een recht op eerbiediging van privé familie- en gezinsleven verwoord. Volgens het Manual on human rights and the environment van het Comité van Ministers van de Raad van Europa is (2012) in chapter II dient onder dit recht mede te worden verstaand "the Court has emphasised that the effective enjoyment of the rights which are encompassed in the Convention depends notably on a sound, quiet and healthy environment conducive to well-being." In de sectie "respect for private and family life as well as the home and the environment" staat vervolgens "Public authorities must make sure that such measures are implemented so as to guarantee rights protected under Article 8".

Het vorenstaande brengt met zich mee dat u een uitdrukkelijke afweging dient te maken tussen een geluidsarme, leefbare woonomgeving en het toelaten van andere gebruiksfuncties in hetzelfde gebied, meer in het het bijzonder horeca Categorie B. Dit is bij het opstellen van het plan mijns inziens nochtans niet, althans onvoldoende zorgvuldig gebeurt. Was de juiste zorgvuldigheid bij het opstellen van dit plan wel in acht genomen was aan de locatie Wolvenplein geen horeca Categorie B toegekend om de reden dat het Wolvenplein pal naast de singel aan de rand van de Binnenstad is gesitueerd, tegen de rustige woonwijk Wittevrouwen.

Tot slot is, zoals u bekend, de herontwikkeling van het Wolvenplein nog volop in beweging en nog lang niet uitgekristalliseerd. Gelet hierop kan ik mij voorstellen dat het niet onverstandig is om sowieso nog geen uitspraken te doen over de toekomstige functie van Wolvenplein om andere gewenste ontwikkelingen niet te belemmeren zoals wonen en kleinschalige milieu bewuste bedrijvigheid niet bijvoorbaat te belemmeren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Wittevrouwensingel [redacted]

[redacted]

Zienswijze 062

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de stad Utrecht

OHU2017@Utrecht.nl.

Betreft: Zienswijze op Concept Ontwikkelingskader Horeca 2017

Utrecht, 8 november 2017

Geacht College,

Hierbij geef ik u mijn zienswijze op uw Concept Ontwikkelingskader Horeca 2017, en dan speciaal voor wat betreft de Binnenstad.

De nota is een voorstel voor ingrijpende veranderingen in karakter en leefomgeving van de Binnenstad door uitbreiding van het aantal horecagelegenheden en verruiming van de regels voor individuele horecagelegenheden.
a.- De nota onderbouwt dit voorstel echter slechts in algemene bewoordingen en tendensen van groeiende vraag, veranderende consumentenwensen en nieuwe ondernemers die ‘geen grenzen meer willen van wat kan en niet kan’.
Algemene bewoordingen en tendensen van groei, vragen en wensen zijn zonder nadere feitelijke onderbouwingen onvoldoende voor een voorstel met ingrijpende gevolgen.
b - In de onderbouwing komen de belangen van de bewoners en van de kwaliteit van de leefomgeving, die de door overlast van de horeca nu reeds dagelijks in het gedrang komen, nauwelijks aan de orde, laat staan dat deze gewicht in de schaal leggen.
Ten overvloede: de overlast bestaat uit onder meer nachtelijk kabaal, zwerfvuil, met fietsen en stoepterrasjes verstopte trottoirs, wildplassers, sterk gestegen bezoekersaantallen en algemene grote drukte op straat, wild rijdende bezorgkoeriers, zwerfafval. Daarbij komt nog dat van handhaving van de bestaande regels al nauwelijks serieus sprake is. Er zijn maar enkele toezichthouders voor de hele stad en de ervaring leert dat klachten melden omslachtig is en niet helpt. Het concept geeft weinig inzichten in verbetering terwijl het voorstelt de horeca verder uit te breidenl. Ook hier zou moet gelden: voorkomen (van nog meer overlast) is beter dan genezen achteraf.
Een groot deel van de aantrekkelijkheid en het belang van onze unieke Binnenstad voor bewoners én bezoekers bestaat nu juist uit het nog aanwezig zijn van heel mooie stille straten en plekjes. Als die zachtjesaan - ook onbedoeld - verdwijnen door steeds grotere drukte en meer horeca, is dat een onomkeerbare verslechtering van de leefomgeving en van de aantrekkelijkheid. Ook de woonstraten zonder horecagelegenheden zullen immers de gevolgen van horeca-uitbreiding in de buurt ondervinden (meer nachtelijk lawaai enz.).
Het volstrekt onvoldoende meewegen van de belangen van de bewoners en de kwaliteit van de leefomgeving is een onvergeeflijke omissie in het voorstel.

Mijns inziens moet dit Concept Ontwikkelingskader van tafel, en worden vervangen door een evenwichtig beleidsstuk: een uitgewerkte visie waarin de belangen van de bewoners en de unieke kwaliteit van leefbaarheid van de Binnenstad volwaardig worden meegewogen.

Het is mij niet duidelijk wat de verdere procedure is die het concept doorloopt, en wat er met de zienswijzen gebeurt. Misschien kunt u dat nog duidelijk maken.

Tenslotte moet mij nog iets van het hart over de Twijnstraat. Op bladzijde 26 stelt het concept dat deze straat 'haar profilering als foodstraat (…) zal versterken'. De Twijnstraat is zoals u weet de oudste winkelstraat van de stad. Ja, er zijn hier heel wat eetgelegenheden neergestreken, maar 'de Twijn', de naam waarmee wij als buurtbewoners deze straat in ons hart hebben gesloten, is óók en vooral voor ons een straat met allerlei winkels en goede winkeliers. Het is niet alleen onbegrijpelijk, maar ook eigenlijk harteloos om deze straat in een pennestreek te degraderen tot foodstraat (de naam alleen al).

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Wijde Doelen

[redacted]

Zienswijze 063

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
t.a.v. Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

OHU2017@utrecht.nl graag bevestiging van de mail.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Betreft: zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Utrecht, 8 november 2017

Geacht College,

Wij hebben kennisgenomen van het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 van de gemeente Utrecht.
In verband hiermee hebben ik een aantal opmerkingen en suggesties.

Ik ben het eens met het uitgangspunt dat er geen uitbreiding van horeca mag plaatsvinden in binnenstadstraten met een dominant woonkarakter. Om de leefbaarheid in de stad ook in de toekomst te kunnen waarborgen is een verantwoorde differentiatie van verschillende functies noodzakelijk.

Ik ben het niet eens met een aantal van de in het concept genoemde plannen. Het betreft de criteria op grond waarvan getoetst wordt of er nieuwe horeca danwel een uitbreiding van bestaande van horeca mag plaatsvinden. Bij deze criteria wordt onvoldoende rekening gehouden met de belasting die horeca met zich mee kan brengen voor de achterzijde, de binnenterreinen waar bewoners wonen en werken.
Concreet betekent de verruiming van de horecamogelijkheden aan *Voor Clarenburg* een extra belasting aan de achterzijde; het bewonersgebied dat zich bevindt op het binnenterrein grenzend aan de Wijde Poort, Achter Clarenburg en de Mariaplaats.

Daarvoor hebben ik de volgende redenen:

- De Raad van State heeft bewoners in de zaak met betrekking tot de bestemmingsplanwijzing Mariaplaats 14 (de Sociëteit de Vereeniging) in het gelijk gesteld; het binnenterrein rondom de Wijde Poort, Achter Clarenburg, Mariaplaats betreft een woongebied en daar mag geen horeca plaatsvinden.
- Alle (additionele) horeca die grenst aan dit gebied dient rekening te houden met dit dominante woonkarakter en regelingen te treffen c.q. waarborgen in te bouwen.
- Dit betekent bijvoorbeeld dat er extra isolatie wordt aangebracht, in gevels geen openingen worden aangebracht of bestaande openingen worden gesloten.

Verruiming zwaarte van de keuken:
Verschil in omschrijving in de oude horeca nota staat D2 lunch, ijsroom en koffiebar. Bij D1 staat bistro.
In de nieuwe horeca nota is omschrijving qua zwaarte van de keuken weg gehaald. **Ik eis een duidelijke definitie en omschrijving van de functie van de horeca locatie. Met name voor het plaatsen van de keukeninstallaties en de zwaarte van de installaties.** Bij D2 heb je geen groot keuken nodig, bij de verruiming is de vorm lichte keuken weggevallen**. D3 hoort een lichte keuken te blijven, een lunchroom die tot 23.00u open blijft heeft geen zware keuken nodig en mag men niet bakken en braden**. Dit dient in de nieuwe nota duidelijk geformuleerd te worden.

Verschuiving van functie D2 naar D3 met langere openingstijden, blijkt echter ook verschuiving van zwaarte van de keuken. Een lunchroom wordt hiermee omgezet naar een restaurant. Wat zijn de inrichtingseisen, bij D2 en D3 mag men niet bakken en braden. Als dit laatste wel wordt gedoogd zorgt dit voor meer afvoer van geur en geluid. Geur en geluid overlast vind zich met name aan de achterzijde plaats.

Een lunchroom heeft een koude keuken en een heeft een lichtere vorm van horeca en de hierbij behorende installaties. Ik eis een duidelijke omschrijving van de installaties. Wat voor keukeninstallaties mag men plaatsen, mag men bakken en braden bij verruiming naar D3.

Wij verzoeken u om bij de toetsing nadrukkelijk criteria te formuleren zodat wel rekening wordt gehouden met de woon- en leefbaarheid van de woningen aan de achterzijde van de horecaondernemingen en op grond waarvan *vooraf* bijvoorbeeld maatwerkvoorschriften kunnen worden afgegeven zodat ramen en deuren van horecagelegenheden ten allen tijde aan de achterzijde zijn gesloten, er geen afval aan de achterzijde wordt geplaatst, installaties intern worden aangelegd en eventueel extra voorzieningen worden getroffen om geluid en geuroverlast tegen te gaan.

Kernwinkelgebied / dominant is de winkelfunctie:
Daarnaast merk ik op dat winkelgebied wordt overgenomen door horeca, zorg voor een diversiteit in aanbod en **mijn eis is om een maximum te stellen aan het aantal horeca vergunningen per straat**. Als voorbeeld: Voor Clarenburg zijn reeds 6 panden omgezet naar horeca D1 / D2. Hier is reeds een maximum bereikt qua overlast met terrassen, fietsen, airco en afvoerpijpen. Geen nieuwe horeca vergunningen verstrekken in deze straat. Uitbreiding van horeca is niet mogelijk. Op Voor Clarenburg zijn nog 5 locaties met winkelfunctie. Het betreft hier een kernwinkelgebied, dominant is de winkelfunctie, in deze winkelstraten in de binnenstad wordt de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de winkels beschermd. **Mijn eis is dat ook Voor Clarenburg als winkelstraat beschermd blijft**. Zowel Voor Clarenburg en Achter Clarenburg is bewonersgebied en dient beschermd te worden als woonfunctie in combinatie met de winkelfunctie.

Daarbij de blauwe lijn op Voor Clarenburg niet doortrekken tot voorbij Voor Clarenburg 12. Het hoekhuis Achter Clarenburg 5, waar ik woonachtig ben, dat nu aan de Voor Clarenburg

zijde een horeca-ontwikkelingsmogelijkheid krijgt toegedeeld is een pand dat tot halverwege het hofje Achter Clarenburg doorloopt, waardoor deze straat onbedoeld meegenomen zou worden in de horecazone. **De afspraak is: Geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum.**

Voor Clarenburg wordt aangemerkt als bestaande ontwikkellocatie, maar in feite vind er binnen de bestaande ontwikkellocatie een verruiming van horeca mogelijk, van D2 naar D3, de zwaarte van de keuken, de openingsstijden en de daarbij komende overlast in het woongebied aan de achterzijde met geluid en geur overlast.

Hinderprofiel:
D2 en D3 is weinig hinder in het nieuwe horecanota, echter zonder duidelijke omschrijving van de zwaarte van de keuken en de installaties, type activiteiten zoals bakken en braden. De zwaarte geeft weldegelijk dezelfde hinder als een D1. Bij D2 en D3 mag men een normale maaltijd verstrekken (uit; het college besluit over het ontwikkelingskader met de belangrijkste veranderingen uit het horeca kader 2012)

Het valt mij op dat onder 'nieuw vestigingscriterium 5' alleen vermeld wordt: *Voor sommige bedrijven is volgens de Wet milieubeheer een akoestisch onderzoek en een extern veiligheidsonderzoek vereist. De rapportage hiervan wordt bij de omgevingsvergunning beoordeeld. Een nieuw te vestigen restaurant, met woningen binnen 30 meter, dient onder andere aan te geven op welke wijze de keukendampen worden afgevoerd.* Dat 'sommige' wordt niet nader omschreven.
Mijn eis: Niet voor sommige bedrijven, maar dat dit altijd geldt en niet alleen voor geur. En dat een nieuwe vestiging van horeca met woningen binnen de 10 meter alleen bij grote uitzondering gerealiseerd zou kunnen worden.

Hoogachtend,

[redacted]
Achter Clarenburg[redacted]
[redacted]
[redacted]

Zienswijze 064

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 0:25
Aan: OHU2017
Onderwerp: Zienswijze op Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Aan College van Burgemeester en Wethouders, Gemeente Utrecht Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie.

Geacht College,

Naar aanleiding van de presentatie van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 met bijbehorende Horecaverordening 2018 en Terrasreglement 2018 wil ik graag bij deze mijn zienswijze indienen als binnenstadsbewoner en als lid van het BON [Bewoners Overleg Nieuwstraten] alsmede namens enkele speciaal geconsulteerde bewoners van de Lange Nieuwstraat die in het verleden al overlast gehad hebben van vormen van horeca die niet volgens de regels waren vergund en waarop slecht gehandhaafd werd.

Algemeen; het concept roept vele vragen op en geeft weinig concrete handvatten die burgers gerust kunnen stellen mochten zij te maken krijgen met uitbreiding van horeca in hun omgeving. Er komen veel begrippen in voor die niet objectief te controleren of te waarderen zijn zoals "dominante woonfunctie" en er komt een extra categorie bij die nog niet onder het bestemmingsplan zou vallen Lichte Horeca Plus [D3] waarvoor een ander vergunningentraject zou gaan gelden.
Bij de wijzigingen van het laatste bestemmingsplan binnenstad was al een en ander veranderd aangaande de horeca-wetgeving en het zicht op de vergunningverlening afgenomen. Een aparte categorie schept ook weer meer onduidelijkheid.

Waarom deze exercitie ten behoeve van een nieuwe regeling terwijl de oude regelingen, volgens de binnenstadbewoners, al tot een overmaat aan horeca vestigingen heeft geleid??
En waarom komt er een onderscheid tussen reeds bestaande horeca- en terrasvergunningen en de nieuw te verlenen vergunningen? Dit maakt de handhaving alleen maar moeilijker ook naar de uitbaters toe en geeft aanleiding tot [beroepen op] discriminatie.

Wie bepaalt er in dit ontwikkelingskader dat er zoveel bij moet kunnen komen en wie bepaalt ook die locaties? Is er hier geen sprake van ambtelijke willekeur?

Kortom een gemiste kans om in de onduidelijkheid van de bestaande regelgeving een breed gedragen orde aan te brengen en een eenvoudigere situatie te creëren voor zowel vergunningverleners, handhavers als indieners van bezwaar.
Gelijk trekken van de oude en nieuwe horeca- en terrasvergunningen in een eerlijke en duidelijke Horeca-wetgeving in de gemeente Utrecht en het vermijden van uitzonderingen daarin geniet onze duidelijke voorkeur.

Ik wil graag de indeling en nummering van de beslispunten in het Ontwikkelingskader aanhouden bij het geven van ons commentaar;

- 1.2.; Waarom niet gewoon een sluitingstijd van 23 uur instellen voor alle bestaande restaurants ipv een nieuwe categorie invoeren? Dan kan daar ook minder overlast van komen.

- kanttekening 1.1; Zou ook een eenvoudigere route voor vergunningen kunnen worden met minder bezwaarmogelijkheden!

- 2.1; Er vindt door het toestaan van horeca in winkels een vertroebeling plaats en wordt de in het Ontwikkelingskader aangegeven druk op de detailhandel eenvoudig en op oneerlijke wijze doorgeschoven naar de gevestigde horecabedrijven die al hard voor hun plek [hebben] moeten knokken.

- 3.1; Wat houdt verplicht afstemmen met directe omgeving precies in? Wat is direct en wat gebeurt er als iemand bezwaar heeft?

- 4.1; Hoe is een zwaardere toetsing en waar kun je om 23.30 uur bij de gemeente terecht?

- 6 ; Actualisering overige profielen; wanneer is of wordt een woonfunctie dominant en mn wanneer verdwijnt het dominante woonkarakter? Wat als situaties wijzigen en hoe wordt daar dan mee omgegaan?

- 6.2; " gewenst is" de vraag is door wie dat gewenst is? Wie bepaald of een gebouw of locatie geschikt zou zijn voor ontwikkeling van horeca en vooral kan een belanghebbende nog wel normaal bezwaar maken na aanwijzing? Bijv. uw buurmans huis krijgt een groen streep, het gevolg is zijn huis wordt ofwel in gebruik genomen voor horeca of veel meer waard door de aanwezing en uw huis krijgt overlast èn wordt meteen minder waard!

- 6.3; waarom niet helemaal van permanente vergunningen afstappen? Het risico blijft dat er na 5 brave jaren anders gewerkt gaat worden en bij wisseling eigenaar zou ook vergunning geen handelswaar mogen zijn.

- 7. ; Er bestaat nu al geen kwaliteit van vergunningsverlening en mn niet van toezicht en handhaving in Utrecht en er wordt al toegegeven dat het niet zou kunnen lukken met onvoldoende bezetting, de vraag is of die er wel komt en dan ook zal blijven.

- 8. ; Waarom alleengedeeltelijk intrekken mogelijk maken waarom niet gewoon al dan niet gedeeltelijk intrekken mogelijk laten zijn?

- 9. ;Wie controleert of er werkelijk geen alcohol geschonken wordt? Nu is het zo dat in de vele afhaalzaakjes gewoon alcohol gegeven wordt uit de koelkasten die er staan terwijl er gewacht wordt op het eten of als er eten geserveerd wordt daar!

- 10. ; Waarom worden de hier bedoelde aanpassingen niet gewoon even genoemd?

- 11. ; Is erg fout uitgangspunt, horeca dient tegen de eigen gevel gehouden te worden [volgens Terrasbesluit] om overlast voor alle weggebruikers te minimaliseren, passanten worden nu al op dergelijke locaties [Mariaplaats] gezien als storende elementen en controle op wangedrag aan een overkant zal minder zijn. Wie bepaald en meet wat "verkeersluw" is en waar kan daartegen bezwaar gemaakt worden en hoe wordt dat gewogen, wie meet tussentijdse veranderingen in verkeersluwheid ? Wat zijn de genoemde strenge criteria en wie controleert ze?

- 12.1; met afwijken van de standaard wordt hier dus alleen maar groter bedoeld alsof standaard al vergund zou moeten worden en kleiner geen mogelijkheid is. Door wie en hoe wordt bepaald wie er van welke afdeling in de 'Terrassen-commissie" komen en wanneer is er dan een medewerker van welstand of verkeerskundige of van andere expertise nodig en wie bepaalt dat?

- 13.1; waarom bestaande terrassen uitzonderen en bij nieuwe terrassen weer alleen bij knelpunten? Dit geeft aanleiding tot onduidelijkheid en onenigheid en heel veel gedoe en onnodige processen en geldverkwisting.

- 14. ; Eén pakket is één pakket geen uitzonderingen maken, geeft alleen maar weer onnodige onduidelijkheid.

Verder nog wat opmerkingen over de profielen en de verschillende kleuren lijnen daarin;

- De groene lijnen op de Oudegracht oostzijde geven een enorme ontwikkelingsmogelijkheid tot horeca aldaar en dat terwijl de gemeente al jaren beloofd dat dit deel van werven aan de gracht daar niet voor

gebruikt zal worden, de gemeente toont zich zo een onbetrouwbare gesprekspartner en het is onduidelijk of het hier alleen over het straat niveau of ook over de werven gaat?
- De blauwe lijnen suggereren dat er in de bestaande situatie op die locaties al horeca mag komen, dit is echter niet voor alle locaties het geval, het gevaar van een dergelijke presentatie is dat er rechten aan kunnen worden gaan ontleend voor vestiging van horeca in gebouwen met eigenlijk een andere bestemming en dat op grond hiervan de vergunningverlening in een ander traject gaat komen, de gemeente bewandelt hiermee een tweesporenbeleid. Ook bezwaren zouden ermee afgedaan kunnen worden en dat kan en mag eigenlijk niet de bedoeling zijn van dit Ontwikkelingskader.
- Het kan zijn dat iemand horeca wil gaan ontwikkelen buiten de blauwe en groene en rode lijnen, de consequentie kan zijn dat het dan veel moeilijker of onmogelijk wordt op die plekken iets te ontwikkelen terwijl het best een geschikte plek kan zijn waar minder bezwaren tegen gelden vanuit de omgeving dat levert een oneerlijk uitgangspunt op gebaseerd op de willekeurige aanwijzing in deze profielen.

Wij verzoeken u op grond van bovengenoemde argumenten het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 terug te nemen en in te trekken en eerst aan te tonen, middels betere uitvoering en handhaving van het huidige beleid, dat de gemeente een betrouwbare gespreks- en onderhandelingspartner is.
Om dan vervolgens te controleren dat een door de bewoners veel breder gedragen aanpassingsvoorstel van de huidige vergunningenstelsel wat als alternatief kan dienen en voorgelegd kan worden aan alle inwoners van de stad, desnoods per wijk of kwartier.

Graag zou ik van u een bevestiging van tijdige binnenkomst van deze zienswijze ontvangen.

Met vriendelijke groeten,
ook namens BON en geconsulteerde straatbewoners,

[redacted]

Lange Nieuwstraat [redacted]
[redacted]

Zienswijze 065

[redacted]

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
t.a.v. Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Onderwerp: Zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017
Datum: 9 november 2017

Geacht College,

Onder referte van het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 van de gemeente Utrecht wil ik graag als (mede)eigenaar van de woningen op Achter Clarenburg [redacted] bezwaar maken tegen de mogelijke uitbreiding van zowel bestaande horeca als mogelijke nieuwe horecalocaties in de binnenstad en specifiek op de locatie aan Voor Clarenburg en omgeving.

Dit bezwaar richt zich met name op de overlast c.q. extra belasting voor de bewoners van omliggende woningen waaronder de woningen op Achter Clarenburg en specifiek de woningen op [redacted]

Deze reeds bestaande overlast van de huidige horeca (waaronder Café Olivier) richt zich met name op het lawaai welke, vooral in de zomermaanden met open ramen, na kantooruren tot diep in de nacht voortduurt en meer dan sporadisch eindigen in vandalisme, gezang, geschreeuw en verregaande ruzies en vechtpartijen. De bestaande eigenaar doet zijn uiterste best om deze overlast te beperken en waar mogelijk te voorkomen maar al te vaak wordt dit veroorzaakt door dronken gasten die, nog ver na sluitingstijd, in de buurt blijven rondhangen en overlast bezorgen.

Daarnaast voorzie ik met de toenemende drukte ook extra belasting in de vorm van stankoverlast (rookafvoer braadkeukens) en afval welke, als het even tegenzit, zeer vroeg in de ochtend (als bewoners nog slapen) door lawaaierige vrachtwagens van de afvaldienst worden opgehaald of welke in containers wordt opgeslagen met gevaar voor stank en ongedierte.

Achter Clarenburg is sinds jaar en dag een woongebied voor alleenstaanden, studenten, jonge gezinnen en gepensioneerden. Om dit gebied leefbaar te houden is het dan ook niet gewenst om in de omgeving additionele horeca toe te staan om bovengenoemde argumenten, los van het feit dat de omgeving een woon- en winkelfunctie heeft. Te vaak worden winkels, gezien het huidige economische klimaat, omgezet naar een horecafunctie wat heeft geresulteerd in een overvloed aan friettenten (Febo, Manneke Pis, Friet atelier, etc.), coffee shops en fast-food ketens. Dit voorziet wellicht op de korte termijn in de behoefte van het winkelend publiek maar krijgt gezien de uit de hand gelopen omzetting van winkels naar horeca, het beeld van ongewenste foodcourts.

Dit is zeker niet bevorderlijk voor het beeld van Utrecht als gezellige winkelstad maar is voor het leefklimaat van de bewoners van de binnenstad, en specifiek Achter Clarenburg, zeker niet bevorderlijk.

Het beeld waarbij jonge kinderen uit de buurt, die in de ochtend op straat willen spelen, geconfronteerd kunnen worden met alles wat het dronken publiek de afgelopen avond heeft

achtergelaten (sigaretten, drugs, etenswaren maar ook wildplassen, braaksel, etc.) is weerzinwekkend en roept protest en mogelijke confrontaties op, wat voorkomen moeten worden.

Ik ga er dan ook vanuit dat het College haar verantwoordelijkheid neemt om te zorgen dat de bewoners van Achter Clarenburg in een veilige, schone en bewoonbare kunnen blijven wonen en deze te vrijwaren van mogelijk additionele risico's op overlast van bestaande en ongewenste toename van horeca in de omgeving.

Mijn zienswijze is dan ook om geen verdere uitbreiding en/of toename van horeca in de omgeving van de binnenstad van Utrecht, een gebied met winkel- en woonkarakter/-bestemming, toe te staan om zo de leefbaarheid van de omgeving en de veiligheid van haar bewoners te kunnen blijven garanderen.

Mocht het College alsnog beslissen om deze zienswijze naast zich neer te leggen dan ontvang ik graag duidelijkheid:

- op welke basis en met welke criteria een horecavergunning c.q. omzetting zal worden getoetst
- hoe de veiligheid en het woonklimaat van omwonenden gegarandeerd blijft
- hoe additionele overlast vermeden gaat worden en op welke wijze de Gemeente hierop zal toezien
- hoe en in hoeverre zij regels en orde zal gaan handhaven en zij aansprakelijk voelt c.q. is indien er zich ongelukken, schade en/of escalaties gaan voordoen als gevolg van gebrek aan handhaving en wangedrag van horecaexploitanten en het horecapubliek (ook na sluitingstijd)
- hoe bewoners te compenseren voor de additionele overlast, vernielingen en andere (financiële) schade als gevolg van de toename van horecalocaties en samengaande openingstijden.

Uitkijkend naar uw reactie,

Zienswijze 066

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 10:17
Aan: OHU2017; Martijn Brinkman
Onderwerp: Inspraak ontwikkellocatie Wolvenplein(Profiel 5. Universiteitskwartier, ontwikkellocatie 12)

Geachte heer, mevrouw,

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid tot inspraak op de ontwikkellocatie Wolvenplein (Profiel 5. Universiteitskwartier, nieuwe ontwikkellocatie 12). De voorgestelde bestemming staat nu lichte horeca toe. Dat was een aan ons gecommuniceerde intentie toen wij ons huis aan de Wittevrouwensingel [redacted] in 2014 kochten en voor ons acceptabel.

De reden om juist hier te kopen, was om aan de rand van de stad te wonen, met een beperkte overlast van de stad, maar deze wel binnen handbereik. Inmiddels is er veel veranderd: de gevangenis kent nu de genoemde lichte horecavergunning, de bootverhuur van schippers en horeca heeft een enorme vlucht genomen (opstaplocaties Wittevrouwensingel en Hooghiemstraplein), er is horeca gevestigd in het Hooghiemstrapand, zelfstandig varen via Sloepdelen breidt uit met groeps- en horeca evenementen op het Hooghiestraplein, en het Griftpark is tot een evenementenpark verworden, met onder andere circus, (food)festivals, kermis, vele sportclubs en studentenontvangst. Daar komt het Lister opvangcentrum voor met psychiatrische problemen kampende drugsverslaafden op de hoek met de Kleine Singel bij [redacted], met de primaire dealerlocatie op de Vaaltbrug (te verifiëren bij de wijkagent) en onze [redacted] buren, Lister [redacted] wat ook bepaald publiek trekt. Met name het opvanghuis, maakt dat er dagelijks vele mensen in de straat lopen die abnormaal en onvoorspelbaar gedrag vertonen. Daarnaast is het drugs dealen vanuit rondrijdende auto's en scooters een vergroting van de aantrekkingskracht op drugsverslaafden en vormt daarmee een bijdrage van gevoel van onveiligheid op straat voor onszelf en onze kinderen.

De overlast is met deze ontwikkelingen ook sterk toegenomen, vooral aan de randen van de nacht. Vervuiling, geluidsoverlast, hanggroepen aan voor- en achterkant van ons huis (Wittevrouwensingel/ Hooghiemstraplein). De oplossing is zelf minimaal 1 keer per week de veroorzakers aan te spreken. Steun vanuit politie of gemeente in de handhaving ontbreekt.

Kortom, met grote verbazing lazen wij de intentie om Wolvenplein aan te merken voor categorieën B, D1-3, met als argumentatie: 'Dit plein zal kunnen doorontwikkelen naar het ontmoetingsplein voor studenten, verenigingen en anderen die de unieke sfeer van dit plein waarderen.' Gegeven de ontwikkeling gedurende de afgelopen jaren, met een exponentiële toename van de overlast, zonder adequate handhaving, in een gebied dat 5 jaar geleden nog geen enkele horecabestemming had, is dit voor de huidige bewoners niet te accepteren.

Het zal leiden tot een verdere verslechtering van het woonklimaat, en de waarde van onze huizen schaden. We hebben ons altijd constructief opgesteld in de plannen van de gemeente, hebben geen bezwaar aangetekend tegen de tijdelijke vestiging van de koffiebar op het terras van het Wolvenplein, de horeca bij Hooghiemstra en de uitbreiding van de bootverhuur. Echter, alle bovenstaande bezien, wordt het nu te veel. De huidige plannen zijn een stap te ver en zullen door ons op goede gronden worden bestreden.

We zijn dankbaar voor de mogelijkheid van inspraak, en ontvangen graag een bevestiging van ontvangst. Een inhoudelijke reactie over het beslissingsproces en de wijze waarop onze bezwaren in aanmerking worden genomen zien wij graag tegemoet. Bij voorbaat dank voor uw reactie.

Vriendelijke groet,

[redacted]

STADSDORP WOLVENBURG

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Utrecht
p/a Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
t.a.v. Marco van Dijk,
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
per email: OHU2017@utrecht.nl

Utrecht : 9 november 2017

Betreft : **Zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017**

Geachte College,

Als bestuur van vereniging Stadsdorp Wolvenburg en een aantal van haar leden hebben wij kennis genomen van het Advies Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 met daarin opgenomen de verwijzing naar het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

Wij voelen ons genoodzaakt om een zienswijze in te dienen. Als bestuur hebben we daarvoor onze secretaris gemachtigd. Daarnaast hebben enkele leden zich spontaan gemeld om de zienswijze ook namens hen in te dienen. De namen van de bestuursleden en de leden staan onderaan deze brief.

Stadsdorp Wolvenburg

Stadsdorp Wolvenburg is in september 2013 begonnen als een lokaal initiatief van bewoners rondom de Wolvenplein Gevangenis. Hoofddoel van het initiatief is het creëren van een nieuwe bestemming voor de gevangenis als een positieve toevoeging voor de buurt. Dat doen we met name door gezamenlijk op pad te blijven gaan, te koersen op een gemeenschappelijke noemer en elkaar te blijven verstaan. We zijn gestart in 2013 en we verwachten dat mogelijk pas in het jaar 2022 of 2023 de transitie van bolwerk Wolvenburg voltooid kan zijn.

Vereniging Stadsdorp Wolvenburg heeft meer dan 600 leden. Leden van Stadsdorp Wolvenburg wonen in de stad en velen in de directe omgeving, het 'dorp' rond de gevangenis. Vereniging Stadsdorp Wolvenburg wordt vertegenwoordigd door een bestuur van vijf leden.

Bepalen nieuwe bestemmingen bolwerk Wolvenburg

Inmiddels bereidt de gemeente samen met het Rijk een visiedocument nieuwe bestemmingen voor. Tijdens dat proces wordt informatie gedeeld met een klankbordgroep van belanghebbende partijen, waaronder Stadsdorp Wolvenburg, Centrum Management Binnenstad, Wijkraad Binnenstad, de Wolvenbuurt en Initiatiefgroep vergroening singels. Dat proces mondt na een buurtbijeenkomst uit in een advies Visiedocument aan het college. Dat is althans het plan, zover is het in november nog niet. Het advies Visiedocument is nog niet klaar. De presentatie aan u vindt op z'n vroegst plaats in 2018. Vervolgens kunt u als bestuur en gemeenteraad een besluit nemen over dit Visiedocument Wolvenburg met de daarin voorgestelde nieuwe bestemmingen.

Vervolgens gaat het Rijk, de huidige eigenaar, starten met de verkoop van haar eigendom, het bolwerk Wolvenburg. Het is dan al 2018 en mogelijk is in 2019 een nieuwe eigenaar bekend. Deze nieuwe eigenaar kan haar plan pas verwezenlijken na het aanvragen van de benodigde vergunningen. Dat is onder anderen officiële nieuwe bestemmingen. Zoals u ongetwijfeld weet duurt een bestemmingswijziging enkele jaren. Ook daarover neemt u als bestuur en gemeenteraad een besluit. Pas daarna zal de ombouw naar nieuwe bestemmingen plaatsvinden. Het jaar 2020 is dan mogelijk al enkele jaren verstreken. Het voorgaande zien wij als het pad tot herbestemming, een lange weg waarin wij als Stadsdorp Wolvenburg samen op pad blijven gaan.

Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Heden worden we geconfronteerd met het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017. Daarin staat geheel vooruitlopend en doorkruisend op boven genoemd pad een visie over de horeca in de 'gevangenis' aan het Wolvenplein. Wij werden daardoor verrast. Wij zullen dat straks in de zienswijze uitleggen.

Om te beginnen. Op zich zijn we niet verrast door een nieuw Ontwikkelings-kader Horeca. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren geven daar aanleiding toe, dat is correct verwoord in het concept. Er is meer horeca, meer horeca wordt ook gewaardeerd en vernieuwingen in horeca worden eveneens gewaardeerd. Vele leden van onze vereniging genieten ook van horeca.

Mogelijk dat sluitingstijden, bezorgbrommers, onverantwoordelijk gedrag van bezoekers, afval op straat, leveringsvrachtauto's, (koel-) geluid er van, afvalbeleid, handhaving etc. ook goed geregeld kan worden. En nog een vraag; gaat met de vele horeca in de binnenstad de groei nu meer verdeeld worden over andere delen van de stad?

Maar dat is niet ons punt.

Wij werden verrast met de vermelding van de 'gevangenis' Wolvenplein in het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017. Het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 loopt niet alleen vooruit op bestemmingen van Wolvenplein, het verstoort een proces om tot bestemmingen te komen. Onze zienswijzen zijn meer procedureel van aard.

Onze zienswijzen:

1. **Wolvenplein hoort niet in de nota**
2. **Indien toch, niet toestaan van horeca categorie B**
3. **Ontbreken relatie Structuurvisie en Bestemmingsplan**
4. **Zienswijze besluit Advies Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017, niet instemmen met ter visielegging**

1. Wolvenplein hoort niet in de nota

Ons bezwaar is dat het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 (pagina 28 en 29) eenzijdig een bestemming gaat vastleggen voor Wolvenplein. De visie op horeca loopt daarmee vooruit op de procedure om op evenwichtige wijze verschillende visies af te wegen en op een gezamenlijke noemer te brengen: de mogelijke bestemmingen.

Ons bezwaar is dat het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 het proces van bestemmingsbepaling van Wolvenplein bruuskeert en wij vinden dit gezien de besluitvorming over Wolvenplein bestuurlijk bepaald niet netjes.

2. Niet toestaan van horeca categorie B op Wolvenplein

Indien het College de mening is toegedaan dat Wolvenplein, ook al is dat ons inziens voorbarig, toch thuis hoort in het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017, hebben wij een tweede bezwaar.

Ons bezwaar betreft het mogelijk maken van zware horeca op het Wolvenplein. In de nota wordt categorie B beschreven als zware horeca met overlast. Vooral het nachtelijk uitgaansverkeer wordt bediend met horeca categorie B. Wij hebben twee argumenten:

1. Het toestaan van de mogelijkheid voor horeca categorie B is ons inziens een veel te grote inbreuk op een proces waarin allerlei herbestemmingen nog afgewogen moeten worden. Om tot een evenwichtig advies herbestemming te komen verstoren claims van derden, zoals het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017, vanuit een eenzijdige visie het proces tot herbestemming.
2. Op deze wijze wordt het gebied in de binnenstad waar deze horeca is toegestaan uitgebreid tot het vooral voor de bestemming wonen aangewezen rustige deel van de noordelijk binnenstad. De straten naar Wolvenplein liggen buiten het uitgaansgebied en hebben vrijwel

uitsluitend een woonbestemming. In dit deel van de stad is vigerend beleid dat slechts aan de bestemming wonen ondersteunende functies kunnen worden toegevoegd. Dit argument is ook van toepassing op de buiten de Stadsbuitengracht gelegen Wittevrouwensingel.

3. Ontbreken relatie Structuurvisie en bestemmingsplan

De Structuurvisie Utrecht 2015-2030 is vastgesteld 1 juli 2004 en het Bestemmingsplan Binnenstad Utrecht 2010 is vastgesteld 18 feb 2010. Beide documenten bieden rechtszekerheid aan burgers en ondernemers.

Structuurvisie

Voor (een deel van) de binnenstad geldt zowel het perspectief De Binnentuin als De Markt als Het Podium. Het historisch gedeelte van de binnenstad blijft zijn binnentuinkarakter behouden door de vele 'luwe' plekken, hofjes en buurtjes. In het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 ontbreekt elke relatie met de Structuurvisie.

Ons bezwaar is dat het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 in geen enkele relatie staat tot eerder vastgesteld beleid in de vigerende Structuurvisie (ze wordt zelfs niet eens genoemd) en in tegenstrijd is met vastgesteld beleid en daarmee niet in verhouding staat tot de te verwachten rechtszekerheid conform de Structuurnota.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt deze wijk de Noordelijke Oude Stad genoemd. In het gebied staat de woonfunctie centraal en zijn niet-woonfuncties ondergeschikt aan het wonen (p50). De voormalige gevangenis, nu bestemming maatschappelijk-justitieel (*wonen in het gevang*) wordt in de directe omgeving omringd met de functie wonen.

Bij functies die toegevoegd kunnen worden aan dit deel van de stad wordt in het bestemmingsplan gedacht aan het toevoegen van functies die synergie opleveren met de activiteiten van de Universiteit (p113).

Ons bezwaar is dat het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 geen enkele relatie legt met het vigerende bestemmingsplan binnenstad (*het wordt er niet eens in genoemd*) en daarmee voor wat betreft het Wolvenplein in tegenstrijd is met de rechtszekerheid die omwonenden mogen verwachten conform het vigerende bestemmingsplan.

4. Advies Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017: niet instemmen met ter visielegging

Aan de gemeenteraad is voorgelegd het Advies Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017. In dit advies staan 14 beslispunten. Onze zienswijze betreft beslispunt 7 - een voorstel om het Concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 ter inzage te leggen. Onze zienswijze is om dit voorstel terug te nemen. In bovenstaande drie punten hebben wij ons bezwaar

toegelicht. Het Advies Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 voldoet ons inziens niet aan eisen van redelijkheid en aan wensen van samen maken wij de stad.

Wij hopen uiteraard, maar niet nadat wij u verzoeken om nota te nemen van onze zienswijze in het licht van het herbestemmingsproces van de 'gevangenis' op het Wolvenplein, op erkenning van onze zienswijze.

Hoogachtend,
namens Stadsdorp Wolvenburg

[redacted]

secretaris
(Ridderschapstraat [redacted]

Mede namens de andere leden van het bestuur van Stadsdorp Wolvenburg:

[redacted]

En de zich spontaan gemelde leden van Stadsdorp Wolvenburg die de zienswijze onderschrijven:

- [redacted]

En voor zienswijze 1.:

- [redacted]

Zienswijze 068

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 7:16
Aan: OHU2017
Onderwerp: inspraakreactie ontwikkelingskader Horeca 2017

Geacht college,

Het “Ontwikkelingsplan Horeca 2017” (hierna: het plan) beoogt kaders aan te reiken voor toekomstige ontwikkelingen op het terrein van de horeca in stad Utrecht. Het plan ligt voor inspraak ter inzage tot en met 10 november 2017. Met dit schrijven maak ik, als direct belanghebbende, gebruik van de gegeven mogelijkheid mijn zienswijze hierop kenbaar te maken.

De geschetste visie en onderliggende uitgangspunten kan ik op hoofdlijnen onderschrijven. Op een enkel onderdeel ervan maak ik echter ernstig bezwaar. Dit betreft het toekennen van categorie B horeca aan het (toekomstige) Wolvenplein (Profiel 5: Universiteitskwartier).

Het Wolvenplein betreft een voormalige gevangenis in de noord-oost hoek van de binnenstad. Rondom het Wolvenplein zijn diverse instellingen met een sociaal-maatschappelijke taak gevestigd, zoals het College voor de Rechten van de Mens. Voorgesteld wordt om in de fase van herontwikkeling van het Wolvenplein en de periode daarna horeca toe te staan. Voor wat aangaand de categorieën D1, D2 en D3 een verdedigbaar standpunt. Dit betreft eveneens een bevestiging van een reeds bestaande praktijk en past mijns inziens in het woonrijke karakter van dit gedeelte van de Binnenstad en de belendende woonwijk Wittevrouwen.

Het toekennen van categorie B doet mij echter onjuist en disproportioneel voorkomen. De locatie Wolvenplein is, in tegenstelling tot andere objecten, gelegen aan de rand van de binnenstad waardoor de exposure niet enkel tot de binnenstad beperkt blijft maar ook uitstraalt in de woonwijken Wittevrouwen. Daarenboven is de specifieke locatie gelegen aan de Wittevrouwensingel met het water van de singel als klinkende geluidsdrager.

Het toelaten van Categorie B horeca zowel voor nu als in de toekomst aan de rand van de binnenstad tegen de woonwijk Wittevrouwen aan lijkt mij dan ook zeer ongewenst.

Daarnaast wil ik u bij de beoordeling van deze zienswijze tegen dit (specifieke onderdeel van het) plan wijzen op het door Rb. ’s-Gravenhage 24 juni 2015 (Urgenda t. Staat) ECLI:NL:RBDHA:2015:7145 in r.o. 4.45 e.v. geworpen licht op het beschermingsbereik van art. 8 Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. In art. 8 van dit verdrag is een recht op eerbiediging van privé familie- en gezinsleven verwoord. Volgens het Manual on human rights and the environment van het Comité van Ministers van de Raad van Europa is (2012) in chapter II dient onder dit recht mede het volgende te worden verstaan: “the Court has emphasised that the effective enjoyment of the rights which are encompassed in the Convention depends notably on a sound, quiet and healthy environment conducive to well-being.” In de sectie “respect for private and family life as well as the home and the environment” staat vervolgens: “Public authorities must make sure that such measures are implemented so as to guarantee rights protected under Article 8”.

Het vorenstaande brengt met zich mee dat u een uitdrukkelijke afweging dient te maken tussen een geluidsarme, leefbare woonomgeving en het toelaten van andere gebruiksfuncties in hetzelfde

gebied, meer in het bijzonder horeca Categorie B. Dit is bij het opstellen van het plan mijns inziens niet, althans onvoldoende zorgvuldig gebeurd. Was de juiste zorgvuldigheid bij het opstellen van dit plan wel in acht genomen was aan de locatie Wolvenplein geen horeca Categorie B toegekend om de reden dat het Wolvenplein pal naast de singel aan de rand van de binnenstad is gesitueerd, tegen de rustige woonwijk Wittevrouwen.

Tot slot is, zoals u bekend, de herontwikkeling van het Wolvenplein nog volop in beweging en nog lang niet uitgekristalliseerd. Gelet hierop kan ik mij voorstellen dat het niet onverstandig is om sowieso nog geen uitspraken te doen over de toekomstige functie van Wolvenplein om andere gewenste ontwikkelingen zoals wonen en kleinschalige milieu bewuste bedrijvigheid niet bij voorbaat te belemmeren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Wittevrouwensingel [redacted]

[redacted]

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 10:45
Aan: OHU2017
Onderwerp: Een restaurant voor de buurt in Tolsteeg!

Beste dhr./mw,

Hierbij laat ik u graag mijn positieve reactie lezen w.b.t. een restaurant in de Saffier voor buurtbewoners. Een ontmoetingsplek waar jong en oud elkaar tegenkomen en waar laagdrempelige ontmoetingen tot stand komen. Waar de positiviteit van diversiteit tot uiting kan komen. Queridon is een partij die dit zeker kan bereiken. Ik ben dan ook verheugd dat er eindelijk een partij is die het restaurant wil gaan vormgeven; dit werd zo gemist door de buurtbewoners. Ik hoop dan ook dat er een vergunning wordt verstrekt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Sociaal Makelaar Vooruit en netwerkondersteuner SamenHoograven en SamenOost

[redacted]

Website: www.vooruitutrecht.nl

Zienswijze 070

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 11:00
Aan: OHU2017
CC: [redacted]
Onderwerp: Inspraak tegen Horecaontwikkelplan tpv locatie voormalig gevangeniscomplex Wolvenplein

Geachte bestuurders,

Met grote zorg lazen wij recentelijk het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

In deze Horeca-nota stelt u voor, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horeca-vestiging in de zware categorie B. Verderop in het plan wordt aangegeven wat het hinderprofiel is van dit type horeca, namelijk: Hinder verwacht: overlast, door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca. Ook begrijpen wij hier uit dat er geen begrenzingen aan openingstijden worden gesteld.

Deze locatie is recht tegenover ons huis aan de Wittevrouwensingel [redacted]. Dit is een gedeelte van een straat nabij het centrum van Utrecht, maar niet gelegen ín het centrum, en op een veilige afstand van mogelijk rumoerige en sterk overlastgevende routes en horeca. Op locatie Wolvenplein, ver van de al bestaande locaties, zou absoluut geen zwaar horecagebruik moeten worden toegestaan

Met ons huis gelegen nabij het bedrijvencentrum Hooghiemstraplein, de ingang van parkeergarage Grifthoek, de 'wietboot' in de Wittevrouwensingel, evenemententerrein griftpark met bijbehorende activiteiten_ alsook een Lister hostel voor verslaafde dak- en thuislozen is er vanuit de gemeente meer dan genoeg van de grotestadsproblematiek over dit kleine gedeelte straat neergedaald. De 'balans tussen levendigheid en leefbaarheid' waarover u zelf in het stuk spreekt wordt in deze buurt met deze nieuwste suggestie ernstig bedreigd, waarmee ook de solidariteit met eerdere maatregelen vermoeden wij.

Wij dringen er derhalve met klem bij u op aan, om direct in dit stadium van de planvorming, dit horeca-voorstel voor zware categorie B in het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein resoluut af te keuren.

Wij houden ons het recht voor dit bezwaar in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen. Voorts verzoek ik u ons in kennis te stellen van verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Wittevrouwensingel [redacted]

[redacted]

[redacted]

Zienswijze 071

Aan: Gemeente Utrecht
Afdeling Ruimtelijke Ordening
t.a.v. dhr M van dijk.

Betreft: zienswijze OHU 2017.
Datum: 9 november 2017

Geachte heer,

bij deze dien ik mijn zienswijze in m.b.t. het OHU 2017 zoals gepresenteerd op 11 oktober jl.

Voor mij is het de vraag in hoeverre er met dit uitgestippelde beleid voor de toekomst rekening wordt gehouden met alle huidige en toekomstige bewoners van de binnenstad. De OHU 2017 is met name gebaseerd op onderzoeken van belangengroeperingen in horeca en retail. Er zijn geen onderzoeken betrokken waarbij bv. bewoners van steden aan het woord komen.

En dat is heel erg jammer. Kijk naar grote wereldsteden zoals Amsterdam, Barcelona of Venetië. In deze steden zijn ook jaren lang economische motieven voor op gesteld bij de ontwikkeling van de binnenstedelijke gebieden. Of de oorspronkelijke burgerij gehoord is weet ik niet maar het resultaat is wel dat er steeds minder 'gewoon' gewoond wordt.

Mijn vraag is dan ook welk belangen de gemeente denkt te moeten gaan dienen zodra deze nieuwe regels worden geïmplementeerd Krijgen bewoners van de (binnen)stad dan niet nog veel meer als nu reeds te maken met kastjes en muren en dode paarden die verdacht veel overeenkomsten vertonen met ambtelijke willekeur. Om nog maar te zwijgen over de toenemende kans als ambtenaar gecorrumpeerd te raken.

Een levendig centrum inrichten voor de bewoners en regelmatige gebruikers van de stad zelf op cultureel/culinair en retail gebied is iets anders als wanneer je dezelfde binnenstad vorm geeft om er vooral geld in te kunnen omzetten. Daarmee zeker ook doelend op de zo lijkt het, groeiende stromen dagjesmensen, congres- en vergadertijgers, reguliere toeristen en andere Airbnb-gangers die er mee worden aangetrokken. Daarbij is er een risico dat er nog meer panden door dames en heren met criminele antecedenten opgekocht zullen worden. Dat scenario hoef ik u denk ik niet te schetsen.

In de OHU 2017 lees ik dat je als ondernemer naast je gebruikelijke zaken je kunt uitbreiden in de ondersteunende horecasfeer. Je dus deels als horeca-exploitant kunt gaan gedragen terwijl je dat helemaal niet bent. Als u nu besluit een ondernemer en pand een dergelijke horeca-toevoeging te verlenen, zou dat mijn inziens i.i.g. slechts voor een bepaalde tijd moeten zijn. Dat zou ook moeten gelden voor verruiming van activiteiten in panden met een reeds bestaande horecavergunning.

Want de versoepeling in OHU 2017 voor de reeds bestaande horecaondernemer behelst zelfs activiteiten, die thuis horen in een andere categorie horeca. In de praktijk gebeurt dat al en ik begrijp dat de gemeente gehoor wil geven aan ontwikkelingen. Beleid uitstippelen voornamelijk gebaseerd op commerciële trends getuigt van weinig visie binnen het publieke private kader.

En ga het dan maar eens handhaven bij al vaagheden in verruimingen in toegestane activiteiten. Succes! Het lijkt aanvankelijk overzichtelijker te worden omdat er veel meer is toegestaan en tot in lengte van

dagen zo blijft en u de klager[s] eenvoudig kan wijzen op de nieuwe regels. De vervagingen van toegestane activiteiten zal leiden tot nieuwe overschrijdingen met alle gevolgen van dien. Daar kun je op wachten.

Maar twijfelt u vooral niet aan de mondigheid van de gemiddelde binnenstadsbewoner. Ze zullen zich verenigen met de naaste buren, straat of middels een buurtcomité. De politie zal meldingen ontvangen. geluidsmetingen, ambtelijke briefwisselingen en hoorzittingen zullen volgen.
Dat zijn lange wegen en die worden alleen maar langer. En levens gaan door, soms jaren lang ondertussen leef je in onmin met niet zoiets abstracts als het horecabeleid maar met je buren. Wordt je ziek van de stank en de herrie, slaapt je kind niet meer door en schrob je 's ochtend de kots uit je portiek. Want daar gaat het over.

Het argument dat je er zelf voor hebt gekozen in de binnenstad te wonen is er eentje waar ik dan erg kwaad van wordt. "Ja! " Zou ik zeggen. "Inderdaad. En gemeente Utrecht wees er blij mee met die mensen die dat nog kunnen en willen. Koester hen want zij zijn belangrijke hoeders, deze mensen houden van uw stad!" "Maak hen niet alleen mondig achteraf als zogenaamde klagers maar zie hen als een partij waar u wat aan hebt bij beleidsmatige duurzame besluitvorming."

Dat ik op dit moment geen anticiperende positie bekleed maar slecht een klagende stemt zeer teleur. Vooral omdat uw planologie zich tot op de stoep en zelfs tot in mijn huis zich opdringt. Mijn gevoel is zeer sterk als ik zeg dat de gemeente Utrecht mijn sociale belangen als bewoner van de binnenstad vogelvrij verklaard in relatie tot de economische belangen van mijn [horeca]ondernemer buren.

Ik wens u veel wijsheid bij verder besluitvorming en blijf daarvan zeer graag van op de hoogte.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]
Willemstraat [redacted]
[redacted]

Zienswijze 072

p/a Amsterdamsestraatweg 283
3551 CE Utrecht
tel: 030 - 286 90 20
emaill: info@wijkraadnoordwest.nl
www.wijkraadnoordwest.nl

College van Burgemeester en wethouders
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 8 november 2017

Betreft: Concept ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Geacht College,

Gezien het feit dat een gedeelte van Noordwest zich verder tot centrumgebied ontwikkeld en de Amsterdamstraatweg kennen als een plek waar horeca gevestigd is hebben we met belangstelling het concept horecakader doorgenomen. We adviseren u dan ook graag in deze, Utrecht verdient het om ook voorop te lopen in duidelijk horecabeleid met een rechtvaardig speelveld.

Horeca in modules
Wij begrijpen dat de Drank & Horecawet leidend is voor uw kadernota. Maar de ontwikkeling van categorie D met een nieuwe sub 3 geeft aan dat u ook met overige wetten van doen hebt. Geluidshinder, winkelsluitingstijden, milieuwetgeving. Dit kan leiden tot discussie en is geen vereenvoudiging. Ook is het de vraag wat er gebeurt als bijvoorbeeld de winkeltijdenwet verandert of zoals het er nu voorstaat; graag aanpassingen gedaan gaan worden in de Drank & Horecawet, waarbij de trend echt zal zijn om meer op lokaal niveau te regelen. Elke categorie is gekoppeld aan een hinderprofiel. Het voorkomen van hinder ligt bij de verantwoordelijkheid van de ondernemer en handhaven op overlast is de taak van de gemeente. Ons advies is om met modules te gaan werken stapelbaar op de laagdrempelige exploitatievergunning uit de eerste alinea. Een module voor alcohol, een module voor een keuken, een module voor geluid, module voor sluitingstijden, module voor afhalen/bezorgen. etc.. Dit geeft de mogelijkheid om ze ook per module weer in te trekken.

Additionele en of ondersteunende horeca
In Noordwest zien we zeker kansen voor met name de ondersteunende horeca binnen de retail. We begrijpen echter ook de klacht van horeca ondernemers die spreken over oneerlijke concurrentie, ook al gaat het maar om 40 van het vloeroppervlak. Horecaondernemers dienen direct een exploitatievergunning aan te vragen en hebben niet de vrijheid tot het opzetten van ondersteunende detailhandel. Ook hebben we vragen bij het feit of er daadwerkelijk gehandhaafd wordt op het feit dat er geen alcohol wordt geconsumeerd bij ondersteunende horeca. Ons advies; Verlaag de leges voor een exploitatievergunning zonder alcohol en verplicht ook ondersteunende en additionele horeca deze aanvragen. Een prettige bijvangst in deze is dat je weet waar horeca activiteiten zijn en dat maakt het voor handhaving eenvoudiger.

Amsterdamsestraatweg
Een historische route in ontwikkeling met nieuwe concepten maar ook met overlast. De sluitingstijden voor de beruchte strook daar staan we nog steeds achter. Tevens zien we goede initiatieven, ondernemers die wel aansluiten bij de wensen van de wijk. In uw kader, profiel 9, stelt u dat er een positief advies nodig is van de wijkvertegenwoordiging. Een juiste zet, maar maak wel duidelijk wie of welk dit is. Ons advies is om deze wijkvertegenwoordiging te benoemen. Als wijkraad kunnen we hierin een rol spelen, dit mede omdat de wisselwerking Pijlsweerd, Ondiep en Zuilen in buurtoverleg goed gestand zijn. Wel de notie dat horeca dient aan te sluiten bij de bewoners in de buurten aan de straatweg.

p/a Amsterdamsestraatweg 283
3551 CE Utrecht
tel: 030 - 286 90 20
emaill: info@wijkraadnoordwest.nl
www.wijkraadnoordwest.nl

Oudenoord & Zijdebalen
In profiel 7 komt de Oudenoord ter sprake als in een toegangsweg waar horeca toegestaan is. Met de gemeente als beslisser bij zwaarwegende bezwaren. Wij missen hierin nu juist het adviseren door de wijk. Als voorbeeld hierbij. Het Noordsepark heeft aangelegen Horeca, dezen zijn echter met regelmaat op zoek naar een nieuwe ondernemer, een advies hierin in kan zijn dat het terras naar de achterzijde beter aansluit. Met betrekking tot Zijdebalen lezen we enkel dat dit gaat vallen onder het Vredenburgkwartier echter enige toelichting in die paragraaf ontbreekt. Graag uw reactie en het advies om wijkadvies mee te nemen voor de radialen.

Terrassen
We adviseren hierin om de doorgang op trottoirs van anderhalve meter op te rekken, met de koppeling om de minimale diepte eis van het terras te laten vallen. Dit is ons ingegeven omdat het niet duidelijk is vanaf waar er gemeten wordt voor de bepaling van het terras. Is dit de stoeprand of kunnen dit ook verkeersborden, bomen of andere objecten zijn. Daarnaast strekt een ieder wel eens de benen. Handhaven op voldoende ruimte geven we prioriteit, en dat vinden we ook voor niet horecaondernemers.

Namens wijkraad Noordwest,

[redacted]

Voorzitter Wijkraad Noordwest

Zienswijze 073

Per post en per e-mail

Comité Woonkwartier Binnenstad Oost
p/a Nieuwegracht [redacted]

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
T.a.v. Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 6 november 2017

Betreft: Zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Geachte heer van Dijk,

Tot u wendt zich het comité Woonkwartier Binnenstad Oost met een Zienswijze tegen het voorgenomen Ontwikkelingskader Horeca Utrecht ("**OHU**").

Deze Zienswijze is geformuleerd na uitgebreide consultatie van een groot aantal bewoners in het gedeelte van de profielen Domkwartier en Museumkwartier dat grofweg ten oosten van het Domplein en de Korte en Lange Nieuwstraat en Domstraat ligt, aan de Noordkant begrensd wordt door de Nobelstraat en aan de oost- en zuidkant begrensd wordt door het Zocherpark respectievelijk de Agnietenstraat. (Dit gedeelte wordt door ons aangeduid als "**Woonkwartier Binnenstad Oost**")

In deze "collectieve" zienswijze beperken wij ons tot de aantasting van het woonklimaat. Met uitzondering van percelen die direct aan genoemde straten aan de West en Noordkant liggen is in het beschreven gebied evident sprake van een gebied waar bewoning de boventoon voert en niet de economische functie , terwijl het aantal horecagelegenheden in dit gebied (los van de additionele horeca die bij de musea en andere culturele instellingen is toegestaan) op de vingers van één hand te tellen is. Het OHU lijkt het beleid vooral te maken vanuit het gezichtspunt van "hinder". Dat is iets anders dan voorzorg hebben voor diverse risico's. Wij bewoners vragen de Gemeente naar die voorzorg. In ons geval gaat het met name om het behoud van het "karakter", het "monumentale" en de diverse belangen van de bewoners, waaronder "hinder". Alleen hinder is dus een veel te eng criterium in een ontwikkelingskader voor de horeca.

De bewoners van dit gebied koesteren hun woonomgeving en investeren veel in hun eigen woning, maar ook in het schoonhouden van de openbare ruimte. Zij stellen de komst van meer horeca naar dit gebied geenszins op prijs enerzijds omdat hier sprake is van "straten met een dominant woonkarakter" en anderzijds omdat dit gebied juist aparte bescherming behoeft ter bewaring en veiligstelling van de monumentale status en het karakter van Nieuwegracht en Kromme Nieuwegracht, het middeleeuwse karakter van die grachten en hun omliggende straten inclusief het Pieterskerkhof. Het Woonkwartier Binnenstad Oost vormt een oase van rust die contrasteert met het hectische (bruisende) westelijke en middendeel van de stad. Die rust is, zo zien wij zelf dagelijks, zeer aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

Daartoe overwegen wij het volgende.

1. Het concept OHU deelt de binnenstad in 5 centrumkwartieren. Daarbij lijkt het wel alsof de horeca zich over de hele binnenstad verspreid en geconcentreerd heeft. Het tegendeel is waar. De horeca concentreert zich vooral in het westelijk en middendeel van de binnenstad.
2. Het (aanzienlijk) deel van de binnenstad dat hierboven is gedefinieerd als Woonkwartier Binnenstad Oost heeft in sterk overwegende mate een woonfunctie. Door transformatie (o.a. Gesloten Steen, Altrecht, verslavingskliniek ABC-straat, Notarishuis en Venduhuis Achter St Pieter en Pieterskerkhof om een paar recente voorbeelden te noemen) wordt deze woonfunctie versterkt. In een dergelijk woongebied is, zeker met meer dan voldoende horeca op loopafstand, uitbreiding van horeca ongewenst. Zeker nu één van de doelstellingen van het

nieuwe ontwikkelingskader horeca is om de toenemende druk op de binnenstad te verminderen.

3. Naar ons oordeel dient het hele genoemde gebied te worden aangemerkt als een gebied met dominante woonfunctie. Ons comité heeft van alle postadressen in het aangegeven gebied (kenbaar uit een bijlage bij het bestemmingsplan) vastgesteld hoeveel daarvan een woning betroffen. Ruim 80% van de postadressen zijn bewoond.
4. Het is onze stellige overtuiging dat de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Utrecht mede bepaald wordt door het monumentale karakter van Nieuwegracht en Kromme Nieuwegracht en het middeleeuwse en beeldbepalende karakter van die grachten evenals hun omliggende straten en het Pieterskerkhof. Het Woonkwartier Binnenstad Oost is één van de parels in de (toeristische) kroon van Utrecht, juist ook omdat het de bezoeker een oase van rust biedt naast de hectiek van het uitgaanshart van de gemeente.
5. Het kan niet genoeg benadrukt worden dat juist het feit dat het niet overal “kermis” is juist aantrekkelijk is voor inwoners en bezoekers. Bewaak en bewaar dat! Eenmaal aangetast zal het niet makkelijk zijn deze aangegeven waarden te herstellen. De les van Amsterdam dient Utrecht hier ter harte te nemen.
6. Gegeven het vorengaande zou uitbreiding van Horecagelegenheden op de Pausdam en de noordzijde-oost van de Nieuwegracht (in het Domkwartier), aan de zuidzijde-west van de Nieuwegracht, de Leeuwenberg aan het Servaasbolwerk en ten aanzien van Sonnenborg niet moeten plaats vinden.
7. Overigens dient de gemeente zich af te vragen of zij wel voldoende capaciteit heeft om buiten het “bruisende” uitgaansgebied voldoende handhavend op te treden. De wijze waarop de huidige onbeschaamde herhaalde overtredingen van bestemmingen en verordeningen rond Sonnenborg (waarover anderen zich uit zullen laten) reeds nu aan het toeziend oog lijken te ontsnappen en het onvermogen van de gemeente om daar effectief tegen op te treden, stemmen niet hoopvol dat in de toekomst het kwetsbare Zocherpark en Sonnenborg overeenkomstig de Monumentenwet zullen worden beschermd als daar zelfstandige horeca wordt toegelaten.

Samenvattend is er naar het oordeel van de bewoners van het Woonkwartier Binnenstad Oost een dwingende aanleiding het OHU te herzien en te herschrijven en heroverwegen met inachtneming van bovengenoemde gezichtspunten. Het is te betreuren dat de participatie bij de totstandkoming van deze nota zich heeft beperkt tot een tweetal stadsgesprekken en dat de direct belanghebbenden geen gelegenheid hebben gehad de nota te beïnvloeden. Deze overwegingen zijn ook geldig voor andere delen van de binnenstad, die een aaneengesloten woongebied vormen. Het zou de gemeente sieren als zij zich daar alsnog over zou buigen in samenspraak met belanghebbenden en voor die delen eveneens het OHU zou aanpassen.

Tot slot willen wij gaarne tot uitdrukking brengen dat ook wij, in navolging van anderen, allerminst overtuigd zijn van de onderbouwing, steekhoudendheid en juistheid van de uitgangspunten en conclusies van het OHU. Het is maar zeer de vraag of de economie van Utrecht gebaat is bij meer horeca. Het aandeel van de horeca in de economie van Utrecht is relatief klein vergeleken met bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening. Uit nader onderzoek zou heel wel kunnen blijken dat de ontwikkeling van de economie van de stad veeleer gebaat zou zijn bij een vergroting van de aantrekkelijkheid van de stad als vestigingsplaats voor de kenniseconomie. Zoals bekend is een aantrekkelijke woonomgeving een doorslaggevende allocatiefactor voor creatieve en innovatieve bedrijven. Leefbaarheid speelt derhalve ook in het kader van de economische ontwikkeling van de stad een potentieel belangrijke rol. Het voorgestelde horecabeleid wordt niet gebaseerd op serieus onderzoek naar de verschillende economische mogelijkheden van de stad. Als gevolg daarvan zijn de economische uitgangspunten van het OHU onvoldoende gefundeerd en zijn de conclusies gevaarlijk eenzijdig. Te makkelijk wordt zodoende voorbij gegaan aan de mogelijk (en waarschijnlijk) sterk nadelige economische effecten van het voorgestelde beleid.

Wij verzoeken u ons op de hoogte te houden van verdere ontwikkelingen en zijn gaarne bereid als gesprekspartner op te treden bij nader overleg.

Hoogachtend,
de leden van het Comité Woonkwartier Binnenstad Oost:

[redacted] Nieuwegracht [redacted]

[redacted] Kromme Nieuwegracht [redacted]

[redacted] Nieuwegracht [redacted]

[redacted] Servaasbolwerk [redacted]

[redacted] Sevaasbolwerk [redacted]

[redacted] Nieuwegracht [redacted]

Bijlage: Adhesiebetuiging met handtekeningenpagina (bewoners zonder emailadres)

Zienswijze 074

WIJKRAAD BINNENSTAD

Wijkraad Binnenstad
Postbus 8395 - 3503 RJ Utrecht
030 - 286 00 00
www.wijkraadbinnenstad.nl
wijkraad@wijkraadbinnenstad.nl
wijkraadbinnenstad

ZIENSWIJZE ONTWIKKELINGSKADER HORECA 2017

De Wijkraad Binnenstad heeft aanzienlijke bezwaren tegen het Ontwikkelingskader Horeca 2017.
Het nieuwe horecakader schept mogelijkheden voor de uitbreiding van de horeca in de binnenstad, in bestaande en in nieuwe ontwikkelgebieden en biedt daarnaast mogelijkheden voor verzwaring van bestaande horeca.
De Wijkraad Binnenstad is tegenstander van uitbreiding van de horeca en verzwaring van bestaande horeca in het gebied binnen de singels, tenzij overleg met de betrokken buurt duidelijk maakt dat er geen bezwaar is bij de omwonenden.
De redenen hiervoor zijn:

1. er is al voldoende horeca in de binnenstad en deze zorgt voor aanzienlijke overlast;
2. de uitgangspunten voor het beleid zijn onvoldoende helder of onvoldoende onderbouwd.
3. de bewoners zijn onvoldoende betrokken geweest bij de totstandkoming van de plannen.

Ad 1. Iedereen onderschrijft het belang van een woonfunctie in de binnenstad. Maar dan moet er ook rekening worden gehouden met de bewoners en hun wensen. Belangrijk daarbij is dat niet alle buurten over een kam moeten worden geschoren en dat er ook mogelijkheden moeten zijn en blijven voor uiteenlopende categorieën bewoners. Bewoners ervaren op dit moment al aanzienlijke overlast van de horeca in de binnenstad: denk daarbij aan geluidsoverlast, stankoverlast, vervuiling, transport in verband met bevoorrading. Ook de ruimte die in toenemende mate wordt ingenomen door terrassen wordt als hinderlijk ervaren. Dat geldt niet alleen voor bewoners: er is in toenemende mate sprake van verdringing van winkels en dat maakt de binnenstad voor zowel bewoners als bezoekers minder aantrekkelijk. De overlast van de horeca is overigens niet de enige overlast die de binnenstadbewoners ondervinden. Wij wijzen hier op een steeds sterkere verdichting door omzettingen/splitsingen, evenementen, een groeiend aantal bezoekers en toeristen, weinig groenvoorzieningen, uitbreiding hotels e.d.

Ad 2. De nota is grotendeels gebaseerd op economische motieven en de belangen van de bewoners worden hieraan in toenemende mate ondergeschikt. De uitbreiding van de horeca wordt verdedigd vanuit de groei die de stad doormaakt. Er is echter geen noodzaak de uitbreiding van de horeca voornamelijk in de binnenstad te laten plaatsvinden: dat kan en moet ook in andere wijken, zeker als daar, zoals in Leidsche Rijn, de grootste groei plaatsvindt.
De nota vermeldt weliswaar herhaalde malen een toets op leefbaarheid, maar het begrip ‘leefbaarheid’ wordt echter nergens voldoende concreet gemaakt en wordt onvoldoende

eenduidig toegepast. In verband met adequate toetsing is een dergelijke verduidelijking broodnodig.
De binnenstad is ingedeeld in zogenaamde kwartieren. Dit kan inderdaad nuttig zijn ter oriëntatie van bezoekers. Onduidelijk is hoe besluitvorming heeft plaats gevonden over deze indeling, maar in deze nota wordt hij gehanteerd als uitgangspunt voor het horecabeleid. Dat leidt tot ongewenste consequenties. Wanneer bijvoorbeeld een buurt in het Universiteitskwartier valt wordt geconcludeerd dat daar dus reuring voor studenten moet kunnen plaatsvinden. Deze mogelijke consequentie speelde echter geen enkele rol bij de totstandkoming van de indeling!

Ad 3. De plannen van B&W hebben tot grote onrust geleid onder de bewoners van de binnenstad. Dat is begrijpelijk omdat de bewoners onvoldoende betrokken zijn geweest bij de voorbereiding van de nota. Het stadgesprek in november 2015 werd door de daar aanwezige bewoners als onbevredigend ervaren. Tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst werden bewoners die bezwaren maakten, expliciet als klagers weggezet. Van betrokkenheid op buurtniveau is in het geheel geen sprake.
Bij het bewaken van de leefbaarheid spelen klachten van bewoners hoe dan ook een rol. Dat betekent dat een klagende bewoner bij de handhaving serieus moet worden genomen. Op dit moment laat de handhaving echter duidelijk te wensen over.

Concreet vragen wij van de gemeente het volgende:
- geen uitbreiding van het aantal horecavoorzieningen tenzij overleg met buurtbewoners aantoont dat dit niet bezwaarlijk is;
- een duidelijke afbakening van de horeca-categorieën en geen verzwaring van bestaande horeca;
- geen toepassing van de kwartieren bij het opstellen van horecabeleid;
- ondersteunende horeca in winkels voor maximaal 30% i.p.v. 40% en geen horeca aan de straatzijde;
- meer ruimte rond terrassen voor voorbijgangers en ook op werven minstens 1,5 meter doorgang;
- een preventieve bewaking van de leefbaarheid voor de bewoners;
- een goede handhaving, ook pro-actief.

Tenslotte: veel bewoners en groepen van bewoners hebben aangekondigd een zienswijze m.b.t. dit horecakader in te dienen. Zij voelen zich niet of onvoldoende gehoord en vragen aandacht voor de overlast die zij ervaren van de horeca. De wijkraad ziet het niet als haar taak om te reageren op de specifieke ontwikkelingen per buurt. Wel onderstreept de wijkraad het belang van de betrokkenheid van de bewoners in de buurten bij de totstandkoming van het beleid. De wijkraad is van mening dat dit tot nu onvoldoende is gebeurd en benadrukt dan ook het belang van een goed overleg en een goede communicatie over de bezwaren die in deze fase door de bewoners naar voren worden gebracht.

Namens de Wijkraad Binnenstad,
[redacted]
voorzitter

Zienswijze 075

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 14:14
Aan: OHU2017
Onderwerp: Inspraak Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017
Bijlagen: TOMLOW 0394_001.pdf

L.S.,

De Binnentuin Anatole France is de stille ruimte omsloten door Van Asch van Wijckskade, Wijde Begijnestraat, Wijde Begijnehof, Plompetorengracht. De werkgroep BAF behartigt de woonbelangen van de omwonenden. Zij bestudeerde het concept "Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017" (OHU 2017)[1], waarvan zij de grondige en brede uiteenzetting waardeert. Tegen de in "Profiel 5, Universiteitskwartier" verwoorde visie op de horeca heeft zij echter ernstige bezwaren. Derhalve maakt zij hierbij graag gebruik van de geboden mogelijkheid tot inspreken. Een uitgebreidere uiteenzetting van haar visie is verwoord in bijgevoegde brief, op 19 juni jl. aangeboden bij gemeenteraadsleden en College van Burgemeester & Wethouders. (N.b.: verschillende werkgroepsleden ondertekenden op persoonlijke titel de petitie Behoud leefbaarheid binnenstad Utrecht[2].)

De werkgroep BAF

- vreest dat de geplande *voetgangers-/fietsbrug over de stadsbuitengracht* ter hoogte van de Wolvenburg, door ontsluiting van een zeer groot woongebied, een forse verkeersdrukte zal opleveren. Een deel van dit verkeer zal doorstromen richting binnenstad en station, en wel grotendeels via Van Asch van Wijckskade en Wijde Begijnestraat (tegenwoordig toch al een gevaarlijke snelweg) en via Plompetorengracht. Een ander deel van de toestroom zal zich richten op de bestaande en voorziene horeca;

- neemt in aanmerking dat OHU 2017 voor de Wolvenburg nieuwe *horeca* voorziet in de categorieën B, D1, D2 en D3. De horeca-differentiatie (OHU 2017, pagina 10) omschrijft Categorie B als "zware horeca" met mogelijkheid tot dansen in het weekend; deze categorie brengt blijkens het geschetste hinderprofiel overlast door hogere frequentie van (ook 's nachts) komende en gaande bezoekers, en door de gevolgen van alcoholconsumptie. Categorie D1 staat voor "middelzware horeca"; van deze categorie wordt "enige" hinder verwacht, vooral door komen en gaan van bezoekers. Voor de beide overige categorieën, respectievelijk dag-horeca met openingstijden conform die van de detailhandel (D2) en dag- en avondhoreca met sluitingstijd om 23.00 uur (!) (D3) verwacht OHU 2017 "weinig hinder";

- vreest dat de voorziene horeca in de Wolvenburg zal leiden tot *overlast*, niet alleen op het gebied van te parkeren vervoermiddelen. De bewoners van Stadsdorp Wolvenburg ervoeren in de periode toen "The Village" horeca verzorgde onder meer lawaai- en verkeersoverlast. De bewoners rond de Binnentuin Anatole France hebben – zoals bekend – toch al overlast van het onberekenbare rij- en parkeergedrag van de clientèle van de coffee shops in de buurt. Zij hebben eveneens ervaring met de gevolgen van evenementen en verkeersoverlast, zie bijvoorbeeld het parkeergedrag van de lapjesmarktgangers op de zaterdagochtenden. Bewoners van Wijde Begijnestraat en Wijde Begijnehof kunnen zich dan nauwelijks een weg banen door de ravage van "even weggezette" fietsen en parkeren is in de wijde omgeving een toevalstreffer;

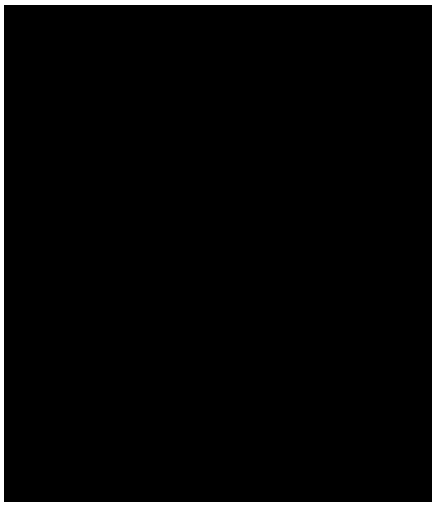
- voorziet opnieuw ernstige tot zeer ernstige bedreiging van de leefbaarheid in termen van onder meer toename van onveiligheid en onrust, niet alleen voor Stadsdorp Wolvenburg maar zeker ook voor de omwonenden van Binnentuin Anatole France wier panden liggen aan de nieuwe verkeersaders;

- meent dat overmaat aan horeca zich tegen Utrecht zal keren en dat de bestaande karakteristieke locaties zoals de grachtenwerven zo dichtbij zijn dat verdunning niet nodig is.

De zienswijze van BAF is, kortom: Horeca in de categorieën B, D1 en D3 druist in tegen leefbaarheid van een woonomgeving zoals de Wolvenburg en het gebied rond de Anatole-France binnentuin. Borging van de leefbaarheid in het Universiteitskwartier en wel met name in de kwetsbare, oude stukjes Utrecht zoals Stadsdorp Wolvenburg en Anatole-France buitengebieden is een eerste verantwoordelijkheid van Utrechts bestuurders.

Vriendelijke groet,

Werkgroep BAF



[1] https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/ondernemen/2017-09-Ontwikkelingskader-Horeca.pdf

[2] petitie Behoud leefbaarheid binnenstad Utrecht. Georganiseerd door Actiegroep leefbaarheid binnenstad (petitionaris binnenstad030)

Zienswijze 076

WIJKRAAD UTRECHT NOORDOOST

Gemeente Utrecht
per email: OHU2017@utrecht.nl
CC: Wijkbureau Noordoost, Buurtcomite's en ondernemersverenigingen

Betreft : "Ontwikkelingskader Horeca 2017"
Contact: [redacted]

Utrecht, 7 november 2017

Geachte dames/heren,

Hierbij dient de Wijkraad Noordoost haar zienswijze in, met betrekking tot het Nieuwe Horecakader van de gemeente Utrecht. De wijk Noordoost, die met enkele buurten grenst aan het stadscentrum/de binnenstad, heeft met belangstelling kennis genomen van deze ontwikkeling.
Er gelden enkele 'ontwikkelingslocaties' in deze wijk, namelijk de Biltstraat en de Adelaarstraat/ Willem van Noortplein.

De Wijkraad heeft op meerdere gronden sympathie voor nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca op dergelijke plaatsen. Op de eerste plaats omdat we, in onze tienjarenvisie 2015-2025, signaleren dat een tendens bestaat om een 'slaapwijk' te worden, waar in de afgelopen tijd al veel bedrijvigheid is verdwenen, op de tweede plaats omdat er kan worden bijgedragen aan sociale cohesie in buurten, door middel van horecabedrijven en ten derde omdat de wijkeconomie ermee gediend kan zijn.

Hierbij maken we de volgende kanttekeningen, c.q. leveren suggesties dienaangaande.
Uiteraard is toetsing aan wet- en regelgeving door de gemeente van aanvragen voor horecafuncties primair noodzakelijk. We zouden het echter een gemiste kans vinden als bij de 'nieuwe trends' die u signaleert geen nieuwe trend door u gezet zou worden wat betreft de mogelijke versterking van burgerparticipatie hierbij.
Het lijkt ons namelijk prima uitvoerbaar om een groter gewicht toe te kennen aan het door de aanvragende ondernemer(s) laten leggen van (formele) contacten met buurtbewoners, waar (harde) afspraken worden gemaakt over de wijze van bedrijfsvoering betreffende openingstijden, voorkomen van (licht- en/of geluids-)overlast, praktische bijdragen aan een positief buurtklimaat, gezamenlijke evaluatiemomenten en dergelijke. Dit zou een nieuwe stap kunnen zijn in de procedure van vergunningverlening. Nu is het geheel en al een ambtelijk af te handelen route waar geen omwonenden aan te pas komen. De horeca-ondernemer toont zo aan dat hij/zij met de directe omgeving van het pand afspraken heeft gemaakt hierover en dit geldt voortaan als voorwaarde bij de gemeentelijke vergunningverlening.
Tegelijk stellen we voor de exploitatievergunning op naam van de ondernemer(s) te verstrekken.

We zouden het zeer waarderen als de gemeente Utrecht haar burgers een dergelijke rol zou geven.
Met vriendelijke groet,

w.g.
[redacted] voorzitter Wijkraad Noordoost

Zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Ingediend door het Bartholomeus Gasthuis, Lange Smeestraat 40, 3511 PZ Utrecht, telefoonnummer 030-2310254, bestuurssecretariaat@bartholomeusgasthuis.nl

Geachte gemeente,

Allereerst willen wij u laten weten verheugd te zijn over de visie die uit uw nieuwe Ontwikkelingskader Horeca 2017 spreekt; de verschillende vormen van horeca die u onderscheidt en de mogelijkheid tot maatwerk die u voorstaat. Een aanpak waarin bijzondere concepten of specifieke situaties niet bij voorkeur kansloos zijn vanwege de regels die u als gemeente uiteraard ook moet stellen, wil de stad leefbaar blijven.

Specifiek spreekt ons uw uitgangspunt m.b.t. de sociale functie van horeca aan: de mogelijkheid anderen te ontmoeten, in gesprek te raken, contacten op te doen. Horeca als tegengif tegen eenzaamheid en sociaal isolement en als cement in de wijk; ter versterking van de sociale cohesie en de buurtfunctie; een belangrijke voorwaarde voor een gezonde stad.

Als Bartholomeus Gasthuis hebben wij er vanaf 2011 voor gekozen om niet alleen een (gesloten) verpleeghuis te zijn, maar ons gebouw ook open te stellen als Huis in de Wijk. Nu ouderen mede door het landelijk beleid, steeds vaker en langer zelfstandig blijven wonen, wil het gasthuis ouder wordende wijkbewoners een plek bieden om anderen te ontmoeten, zinvol bezig te zijn als vrijwilliger of als deelnemer aan de Uit & Doe Agenda (van concert of yoga tot schilderen of computerhulp), te eten of te drinken in onze brasserie, tijdelijk te verblijven in het zorghotel als het even niet gaat, etc.

Het gasthuis wil zijn functie voor de wijk doorontwikkelen en heeft daarom samen met architectuurcentrum AORTA en het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie onderzocht wat hier voor nodig is[1]. De resultaten zijn eind vorig jaar gepresenteerd op de Dutch Designbeurs onder de noemer "Het Nieuwe Gasthuis" (**http://stimuleringsfonds.nl/nl/zorg/magazine_het_nieuwe_bartholomeus_gasthuis/**).

Momenteel vindt een vervolgonderzoek plaats om de ideeën uit de eerste fase verder uit te werken en in de praktijk te testen. Op basis hiervan gaan we "Het nieuwe Gasthuis" verder vorm en inhoud geven. Naast een atelier denken we daarbij aan:

- het creëren van een huiskamer/buurtcafé + terras in de serre en aangrenzende tuin op de hoek van de Lange Smeestraat en de Pelmolenweg;
- een combinatie van functies met lichte horeca (zonder alcohol) in de winkel op de hoek Lange Smeestraat – Springweg;
- verkoop vanuit het raam van het winkeltje naast de hoofdingang.

Plekken die zichtbaar zijn vanaf buiten (onze brasserie is dat niet) en die daardoor mensen trekken.

---

[1] Door een integrale, laagdrempelige en toegankelijke ondersteuning voor ouderen in de wijk te creëren en als het ware een 'graduele welzijn-zorglijn' te creëren, faciliteren we dat ouderen langer comfortabel thuis kunnen wonen in de binnenstad en langer fysiek, emotioneel en sociaal vitaal kunnen blijven. Het Nieuwe Gasthuis wil een plek bieden waar ouderen (en niet-ouderen) zich thuis voelen, graag willen zijn, kunnen doen wat ze prettig vinden en zich verbonden voelen met de wereld om hen heen; waar zij "waardig en gelukkig oud worden in het hart van de samenleving.

Huiskamer/buurtcafé in de serre met aangrenzend terras
Ons staat een buurthuis/caféachtige plek voor ogen ogen; een ontmoetingsplek waar buurtgenoten – oud en jong - elkaar tegenkomen, waar zij een goed gesprek kunnen voeren, samen iets kunnen eten of drinken. De huiskamer/buurtcafé is een plek waar dat kan. Alleen of samen, een krant lezen of aansluiten bij activiteiten; jeu de boules spelen of een potje schaak; de zon op je gezicht voelen; deel uit maken van de stad.

Het gaat daarbij – passend bij onze hoofdfunctie- niet om zware of overlastgevende horeca tot in de late uurtjes, maar tot uiterlijk 22.00 uur.
Met de mogelijkheid om - als de singel is doorgetrokken – ook een terras aan de waterkant te creëren.

Hoekpand: combinatie 'Salushuys' met met lichte horeca
Op de begane grond van de hoek Lange Smeestraat/Springweg zit het Salushuys, met o.a. een kapsalon, pedicure, manicure, lichttherapie, massage, etc. Hier willen we met lichte horeca (geen alcohol) de sociale buurtfunctie vergroten. In dit hoekpand kunnen mensen terecht voor advies en hulp op het gebied van lichamelijk welzijn. Door horeca toe te voegen wordt de drempel lager om binnen te stappen en versterken we de mogelijkheid tot ontmoeten. Een preventieve insteek die uitgaat van mogelijkheden en plezier in plaats van beperkingen.

Maaltijdverkoop via (het raam van) de winkel naast de entree
Bartholomeus Gasthuis zou buurtbewoners die daar behoefte aan hebben, de mogelijkheid willen bieden om een gezonde, lekkere en betaalbare lunch of avondmaaltijd af te halen.

Onze vraag/wens
Wij verwachten dat de gewenste horeca-uitbreiding[2] in principe past binnen het nieuwe Ontwikkelingskader Horeca van de gemeente Utrecht, gezien hetgeen in dit Kader is opgemerkt over het belang van lichte horeca in de wijk als buurtfunctie; de mogelijkheid van combinatiefuncties van winkels met horeca, additionele horeca en het mogelijk maken van bijzondere concepten.
In profiel 4: Museumkwartier wordt het Bartholomeus Gasthuis echter niet expliciet genoemd als mogelijke ontwikkellocatie (pag. 26).

Wij verzoeken u dan ook ons te laten weten of de in onze Zienswijze kort toegelichte horeca-uitbreidingswensen in het kader van "Het Nieuwe Gasthuis" wat u betreft passen binnen het Ontwikkelingskader Horeca zoals dat nu geformuleerd is. Of dat u anders het Ontwikkelingskader op dit punt zodanig wil aanpassen, dat de gewenste horeca-uitbreiding voor het Bartholomeus Gasthuis mogelijk wordt.

Bartholomeus Gasthuis

[2] het Bartholomeus Gasthuis heeft nu al een horecavergunning voor de brasserie en zalenverhuur

Zienswijze 078

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 17:38
Aan: Fonville, Emiel; OHU2017
CC: [redacted]
Onderwerp: Zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 - ANWB Retail

Den Haag, 9 november 2017
Onderwerp: Zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Geachte heer Fonville,

Middels deze zienswijze vanuit ANWB Retail, wil ik graag reageren op het ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017. Met name over het deel "detailhandel met ondersteunende horeca".

Even Voorstellen: ANWB Retail
ANWB Retail is een onderdeel van de ANWB. Binnen dit onderdeel zijn 85 fysieke ANWB winkels, een webwinkel en een ledenservicecenter vertegenwoordigd. In de ANWB winkels verkopen we producten en diensten om: "Goed voorbereid, zonder zorgen en met plezier op pad te gaan in ieder seizoen". De kerndomeinen van de ANWB zijn: mobiliteit, verkeersveiligheid, vrijetijd en vakantie. We ontvangen jaarlijks ruim 13 miljoen bezoekers in onze winkels.

Ontwikkeling ANWB winkelconcept
Het ANWB winkelconcept is continue aan ontwikkeling onderhevig om de wensen van de consumenten en ANWB leden in het bijzonder, te volgen. Zo is de laatste jaren de functie van de fysieke retail (door o.a. verschuiving naar online) aan het veranderen van "plek voor transacties" naar meer "plek voor beleving en ontmoeten". We hebben een nieuwe winkelconcept ontwikkeld waar naast het kopen van producten en diensten, er ook ruimte is om elkaar te ontmoeten, te informeren en te inspireren. Een "ANWB Clubhuis" als onderdeel van de winkel. In dit clubhuis worden bijeenkomsten en vrijblijvende "meet and greets" georganiseerd en gefaciliteerd.

Faciliteren middels ondersteunende horeca
Om dit goed te kunnen faciliteren is hiervoor een flexibele ruimte ontwikkeld. Deze wordt aangevuld met "ondersteunende Horeca" middels een koffiecounter, waar de bezoekers van de winkel en/of het clubhuis koffie/thee en een versnapering kunnen kopen. Het Horeca deel versterkt het concept, maar blijft ondersteunend aan de winkel en het "clubhuis". Deze mengvorm maakt het concept compleet en aantrekkelijk voor de bezoekers en de winkelstaat als geheel.

Deze conceptaanpassingen zijn noodzakelijk om de fysieke retail attractief te houden en een rendabel "mulitchannel" retailkanaal in stand te houden. Dat geldt niet alleen voor ANWB retail maar voor een groot deel van de retail ondernemers in Nederland.

In het ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017, past deze mengvorm prima. Voor de ANWB een belangrijke reden om ons te vestigen op t Neude en hiermee de eerste versie van dit concept te verwezenlijken in Utrecht. Tot slot zijn we ook erg enthousiast over het gevelbankje, wat het ontmoeten van stadsbewoners bevorderd.

De opening van de ANWB winkel op t Neude staat (na lang uitstellen)in Maart 2018 gepland. We hopen dus op een snelle invoering van het voorgestelde beleid.

Hartelijke groet,
[redacted]

Disclaimer

E-mail wordt door ANWB niet gebruikt voor het aangaan van externe verplichtingen.

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze e-mail onverhoopt niet voor u is bestemd dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afzender en daarna het bericht te vernietigen. Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender.

ANWB betracht grote zorgvuldigheid bij het verzenden van e-mails. ANWB kan echter niet garanderen dat deze e-mail juist, volledig, tijdig en virusvrij wordt overgebracht. In een dergelijk geval is ANWB op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct dan wel indirect, in welke vorm dan ook.

ANWB B.V.

Zienswijze 079

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 22:01
Aan: OHU2017
CC: [redacted]
Onderwerp: zienswijze OHU 2017
Bijlagen: Scan 413.tiff; Scan 414.tiff

Geachte heer van Dijk,
Via deze weg stuur ik u onze zienswijze OHU 2017 met handtekeningen van buurtbewoners van de Lange Nieuwstraat die deze zienswijze onderschrijven.
Dezelfde reactie is eerder verstuurd door mijn partner [redacted] echter we hebben nog een aantal handtekeningen opgehaald.
Indien u nog vragen heeft, dan hoor ik deze graag!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

College van Burgemeester en Wethouder
Gemeente Utrecht
T.a.v. de heer M. van Dijk
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
OHU2017@Utrecht.nl

Utrecht; 9-11-2017

Betreft; Zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Geachte College,

Hierbij onze zienswijze op OHU 2017.
Wij onderschrijven de Zienswijze op het OHU van Actiegroep Binnenstad 030, maar vragen u hierbij extra aandacht voor de situatie voor de Lange Nieuwstraat.

Tot onze grote schrik zagen wij in het OHU 2017 dat op meerdere plekken in de Lange Nieuwstraat nieuwe ontwikkellocaties horeca staan gemarkeerd. De Lange Nieuwstraat en haar directe omgeving is een rustige woonbuurt.
Bewoners van de Lange Nieuwstraat en zijstraten van de Lange Nieuwstraat zijn hier komen wonen omdat zij verliefd zijn geworden op de rust die er heerst in de oude binnenstad, het Museumkwartier. Dicht bij het bruisende centrum, doch in een rustige wijk. De bewoners hier genieten dagelijks van deze heerlijke authentieke woonomgeving. Maar niet alleen bewoners. Ook toeristen laten zich graag verrassen door de rust van dit deel van de binnenstad.

Meer horeca in de Lange Nieuwstraat zal een directe verstoring aan dit woon- en leefklimaat geven.
Allereerst vanwege geluidsoverlast. Te denken valt aan vertrekkende gasten aan de voorzijde van een horecagelegenheid, echter ook geluiden van eventuele keukenvoorzieningen, afzuiginstallaties en koelinstallaties aan de achterzijde en op daken van de panden.
Tevens voorzien wij hinder van verkeersaantrekkende werking.
Horecagelegenheden zullen voor extra transport van leveranciers en bezoekers met vrachtwagens, auto's of fietsen zorgen.
Naast deze overlast maken wij ons ook grote zorgen over de luchtkwaliteit. Rokers die gedwongen zijn om buiten de horeca gelegenheid op straat te roken, zorgen voor veel geluidsoverlast en hebben daarnaast een negatief effect op de directe luchtkwaliteit in de Lange Nieuwstraat.
Mocht er sprake zijn van een restaurant of snackbar lokatie, dan zullen directe bewoners ook te maken krijgen met geuroverlast.

Tevens willen wij de druk op flora en fauna benadrukken.
Er zijn mooie hofjes langs de Lange Nieuwstraat, verborgen pareltjes van de oude binnenstad. Laten we deze pareltjes alstublieft niet verstoren met geluidsoverlast en de negatieve invloed op de luchtkwaliteit.
Momenteel worden plannen concreet gemaakt voor de herinrichting van de Lange Nieuwstraat. Met als doel om van de Lange Nieuwstraat weer de straat te maken met een imago die het verdient. Nog meer horeca in de Lange Nieuwstraat zou

afbreuk doen aan deze ontwikkeling.

Laten we trots en voorzichtig omgaan met wat we samen al vele jaren in stand proberen te houden en waar we in de toekomst met zijn allen nog veel plezier aan kunnen beleven: een authentiek woongebied, in hartje stad.

Wij hopen dat u dit schrijven serieus oppakt. Ons motto;

NIET NOG MEER HORECA IN DE LANGE NIEUWSTRAAT!!

Hoogachtend,

[redacted]

Lange Nieuwstraat [redacted]

Lange Nieuwstraat [redacted]

[redacted]

Zienswijze 080_1

Utrecht, 8 november 2017

Betreft: Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Geachte bestuurders,

Wij namen kennis van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

In deze Horeca-nota wordt, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horeca-vestiging in de zware categorie B voorgesteld. In het plan wordt aangegeven wat het hinderprofiel is van dit type horeca, namelijk: Hinder verwacht: overlast, door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca. Ook begrijpen wij hier uit dat er geen begrenzingen aan openingstijden worden gesteld.

De horeca is in het geplande ontwerp gesitueerd aan de zijde van de Wittevrouwensingel van het betreffende complex. Dit is pal tegenover onze woning aan de Wittevrouwensinge[redacted]Onze woning is ook direct gelegen bij het bedrijvencentrum Hooghiemstraplein[redacted]parkeergarage Grifthoek, Lister Wittevrouwensingel met patiënten met ernstige verslavingsproblemen veelal in combinatie met psychische aandoeningen en de bootverhuur van onder andere sloepdelen.nl, waar wij al veel last van ondervinden (geluidsoverlast, wildplassen, vervuiling, verkeerd geparkeerde fietsen en auto's).

Als het ontwerp werkelijkheid wordt, betekent e.e.a. dat wij ongewild (kunnen) worden gedwongen 'mee te genieten' van alles rond die non-stop horeca-activiteiten.

We hebben als bewoners gekozen om dicht bij het centrum van de stad te wonen. Het was echter ook onze bewuste keuze, om dat niet direct in het Centrum te doen, maar op enige veilige afstand van mogelijk rumoerige en sterk overlastgevende routes en horeca. Het betreffende advies lijkt nu, wat dat betreft, roet in ons eten te gaan gooien.

Wij dringen er met klem bij u op aan, om reeds in dit vroege stadium van de planvorming, dit horeca-voorstel voor zware categorie B in het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein resoluut af te keuren.

Daarnaast hopen wij ook dat dit ontwikkelingskader zal worden afgestemd met o.a. de herinrichting van de Wittevrouwensingel. Door de toename van activiteit door de horeca aan Wolvenplein zal de parkeerdruk ook toenemen aan de Wittevrouwensingel en omgeving daarvan. Zo zijn daar diverse parkeermogelijkheden alleen voor vergunninghouders te creëren, of door het gratis (of zeer laag tarief) ter beschikking stellen van parkeermogelijkheden in de Griftpark garage. Indien er meer overlast komt dan voorheen dan kan de Lister Wittevrouwensingel worden verplaatst naar een ander pand. Geluidsoverlast zal moeten worden gemitigeerd binnen de muren. Wildplassen rondom de Wittevrouwensingel dient tegen te worden gegaan. Een mogelijkheid is om een openbaar toilet (met uitstraling) te plaatsen naast tussen Lister gebouw en het skate park. Fietsoverlast kan ook worden gemitigeerd door aan de Kleine Singel (tegenover o.a. de Kwik Fit over de volle lengte van het Griftpark) fietsenrekken te plaatsen voor de toename van de horeca en voor de bootverhuur. Fijn zou zijn, ook om de fietsenstalling voor Wittevrouwensingel 89-91 op te heffen en deze ook te verplaatsen naar de Kleine Singel.

Daarnaast is het wenselijk om snel de loop- wandelroute rondom de buitenmuren langs het oude gevangeniscomplex Wolvenplein aan de Singel te ontwikkelen. Dit in combinatie met aanlegplaatsen voor bootjes en aan de binnenzijde van dit complex toiletvoorzieningen.

Dit met in achtneming van de hinder van de herontwikkeling van de Wittevrouwensingel en compensatie daarvan aan de bewoners.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Wittevrouwensingel [redacted]

[redacted]

Zienswijze 081

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 22:59
Aan: OHU2017
Onderwerp: Zienswijze concept ontwikkelingskader horeca Utrecht 2017.

1. Het verwijderen van ontwikkellocaties en het aanwijzen van nieuwe ontwikkellocaties geschiedt op onduidelijke gronden. Het concept ontwikkelingskader bevat geen enkele evaluatie van het OHU 2012.
2. Een groot deel van de Oudegracht-Oostzijde wordt aangewezen als nieuwe ontwikkellocatie voor o.a. middelzware horeca. Dit is (nog) een gebied met veel woningen, ook in de achterhuizen. Onduidelijk is waarom hier nieuwe horeca gevestigd zou kunnen worden, temeer daar er geen horeca wordt toegestaan op verdiepingen waar naast wordt gewoond. Het deel van de Oudegracht tussen Twijnstraat en Vrouwjuttenstraat zou daarom niet als ontwikkellocatie moeten worden aangewezen.
3. Wildplassen en toezicht: ontbreekt volledig op de Eligenhof. De extra agenten van pagina 9 zijn op uitgaansavonden, uiteraard, actief op plaatsen met veel horeca. Het actief bestrijden van wildplassen ontbreekt in het concept ontwikkelingskader, het wordt slechts genoemd als overlast. Eden actievere aanpak van dit soort overlast dient in het ontwikkelingskader te worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Vrouwjuttenhof [redacted]

Zienswijze 082

Dijk, Marco van

Van: HorecaLoket
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 10:00
Aan: OHU2017
Onderwerp: zienswijze wolvenplein
Bijlagen: komende behandeling van de nota horeca Binnenstad Utrecht.eml

Nog een zienswijze

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Coördinator Horecavergunningen

Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Postadres Postbus 8406, 3503 RK UTRECHT
Bezoekadres Stadsplateau 1
Telefo[redacted]
E-mail[redacted]
Internet www.utrecht.nl/horecaloket
Aanwezig[redacted]

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

From: [redacted]
Sent: Thursday, November 09, 2017 2:09 PM
To: Gemeente Utrecht Klantcontactcentrum
Subject: komende behandeling van de nota horeca Binnenstad Utrecht
Importance: High

Aan het gemeentebestuur Utrecht.

Geachte bestuurders,

Mijn partner en ondergetekende namen kennis van het Advies Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

In deze horecanota wordt, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horecavestiging in de zware categorie B voorgesteld. Naar wij begrijpen behelst dit, dat er geen begrenzingen in openingstijden worden gesteld.

De horeca is in het geplande ontwerp gesitueerd aan de Wittevrouwensingelzijde van het betreffende complex.

Dit is pal tegenover ons woon(appartementen)gebouw aan de Wittevrouwensingel [redacted] en Kleinesingel [redacted] Ons gebouw is ook direct gelegen naast het druk gebruikte evenemententerrein in het Griftpark, een Lister-hostel voor zwervers met een psychiatrische achtergrond en de Culture Boat, coffeeshop & Seedshop.

Als het voorstel werkelijkheid wordt, betekent e.e.a., dat wij ongewild (kunnen) worden gedwongen "mee te genieten" van alles rond die non-stop horeca-activiteiten.

We hebben als bewoners gekozen om dicht bij het centrum van de stad te wonen. Het was echter ook onze bewuste keuze om dat niet direct in het Centrum te doen, maar op enige veilige afstand van mogelijk rumoerige en sterk overlast-gevende "kots-routes" en horeca.

Het betreffende advies lijkt nu, wat dat betreft, roet in ons eten te gaan gooien.

Wij dringen er met klem bij u op aan, om dit absurde horecavoorstel, van onbegrensde horeca in categorie B op die plek, resoluut naar de prullenbak te verwijzen.

Met vriendelijke groeten,

mede namens mijn partner [redacted]

[redacted]

Zienswijze 083

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
t.a.v. Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Betreft: zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Utrecht, 10 november 2017

Geachte heer Van Dijk,

Wij hebben kennisgenomen van het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 van de gemeente Utrecht en maken graag gebruik van de gelegenheid onze zienswijze kenbaar te maken. In deze brief zijn enkele vragen en opmerkingen opgenomen waarvan wij hopen dat de gemeente Utrecht die in het definitieve ontwikkelingskader adresseert.

Wij juichen het toe dat de gemeente het ontwikkelingskader actualiseert op basis van ontwikkelingen in de stad. Uitgangspunten als “een aantrekkelijk en gezond woon-, werk- en ondernemersklimaat dat aansluit bij aantrekkelijke voorzieningen” en “uiteraard moet het wooncomfort hier niet onder lijden” (p.2) onderschrijven wij volledig.

Echter, het ontwikkelingskader bevat een aantal onduidelijkheden die maken dat wij ons zorgen maken over de mate waarin het ontwikkelingskader voldoende rekening houdt met de belangen van de huidige bewoners van de binnenstad. Wij verzoeken de gemeente de hierna beschreven onderdelen van het ontwikkelingskader te verduidelijken of anderszins onze zorgen weg te nemen.

1. *Hoeveel nieuwe horecabedrijven zijn er te verwachten?*

   In hoofdstuk 6 ‘Profielen’ beschrijft het ontwikkelingskader de ontwikkelingsvisie per stadskwartier. Hierin zijn bestaande, verwijderde en nieuwe ontwikkellocaties weergegeven. Op een enkele uitzondering na (bijv. Voorstraat), is voor de nieuwe ontwikkellocaties niet vermeld hoeveel nieuwe horecabedrijven de gemeente verwacht (ongeveer of maximaal) toe te staan op die locaties. Als voorbeeld: in het Museumkwartier is Oudegracht Oostzijde aangewezen als nieuwe ontwikkellocatie. Deze locatie telt ca. 42 panden. Het ontwikkelingskader biedt weinig aanknopingspunten om een inschatting te maken in hoeveel daarvan op termijn een horecabedrijf mag zijn gevestigd. Kan de gemeente voor iedere nieuwe ontwikkelingslocatie een indicatie geven van het aantal of het percentage horecabedrijven dat zij verwacht daar toe te zullen staan?

   Op p.4 is overigens vermeld dat de prognose is dat tussen 2018 en 2021 in Utrecht ongeveer 140 tot 180 exploitatievergunningen worden afgegeven en dat een groot deel daarvan bestemd zal zijn voor horecabedrijven in Leidsche Rijn Centrum en het Stationsgebied. Enerzijds is hier nog onduidelijk wat moet worden verstaan onder ‘een groot deel’, waardoor het ook onduidelijk blijft hoeveel exploitatievergunningen de gemeente verwacht af te geven op de overige ontwikkellocaties. Anderzijds is onduidelijk of hier bedoeld is een indicatie te

geven van het totale aantal nieuwe horecabedrijven dat de gemeente verwacht te verwelkomen in de stad. Immers, niet alle horecabedrijven hoeven een exploitatievergunning aan te vragen (zie het Besluit wijziging regelgeving horecabedrijven van 9 februari 2015, waarin onder andere horecabedrijven met Drank- en Horecawetvergunning, maar zonder terras, en lunchrooms, ijssalons en koffiebars mits alcoholvrij, zich houdend aan de Winkeltijdenwet en Winkeltijdenverordening 2012 en zonder terras, en winkels met additionele horeca, zijn vrijgesteld van de vergunningplicht). Zijn dergelijke horecabedrijven wel ook opgenomen in de prognose van 140 tot 180 in de komende drie jaar, of ligt het aantal nieuwe horecabedrijven vanwege deze vrijstelling naar verwachting nog (vele malen) hoger?

2. *Welke criteria hanteert de gemeente om vast te stellen of sprake is van een "dominant woonkarakter" in de binnenstadstraten?*

   Op p.8 is vermeld dat "in straten waar het woonkarakter dominant is en naar alle waarschijnlijkheid ook de aankomende tijd zo blijft, er geen ruimte [zal] zijn voor uitbreiding van horeca". Het is onduidelijk op basis van welke criteria de gemeente heeft vastgesteld of een straat al dan niet een dominant woonkarakter heeft. Alleen in Wijk C (Vredenburgkwartier) is het dominante woonkarakter expliciet aangevoerd als argument om ontwikkellocaties uit het ontwikkelingskader te verwijderen (p.23). Als we echter de verwijderde ontwikkellocaties in Wijk C vergelijken met het Bestemmingsplan Binnenstad van 18 februari 2010 (op de website van de gemeente Utrecht de laatst beschikbare versie), dan betreft het hier niet straten met uitsluitend de bestemming 'wonen', maar in belangrijke mate ook straten met de bestemming 'gemengd-1' of 'gemengd-2'. Dergelijke bestemmingen komen elders in binnenstadstraten ook veelvuldig voor, waarbij het ontwikkelingskader desondanks wel de bestaande ontwikkellocatie in stand houdt of zelfs een nieuwe ontwikkellocatie aanwijst. Het uitgangspunt 'geen uitbreiding van horeca in binnenstadstraten met dominant woonkarakter in centrum' lijkt daarmee niet consistent toegepast in het nieuwe ontwikkelingskader.

   In het bijzonder vragen wij aandacht voor de nieuwe ontwikkellocatie Oudegracht Oostzijde (Museumkwartier). Zoals eerder vermeld, betreft deze locatie ca. 42 panden. Een groot deel van deze panden is gesplitst in meerdere appartementsrechten; veelal vier tot vijf per pand. In deze panden is veelal één appartementsrecht ingevuld als bedrijfsruimte (momenteel niet of nauwelijks horeca) en in meerdere panden is in het geheel geen bedrijfsruimte gevestigd. De overige appartementsrechten betreffen woningen. Een grove rekensom leert dat ca. 80%[1] van deze panden momenteel voor wonen worden gebruikt. Wij zijn van mening dat dit moet worden beschouwd als een straat met 'dominant woonkarakter' waar geen ruimte is voor uitbreiding van horeca.

3. *Is de uitbreiding van horeca nodig in het museumkwartier?*

   Op p. 26 en 27 wordt de uitbreiding van de horeca in het museumkwartier besproken. Volgens het kader zorgt Station Vaartsche Rijn voor nieuwe bezoekersstromen richting de binnenstad. De vraag rijst nu of dat daadwerkelijk zo is aangezien elke trein die dit station

[1] Ca. (80% van 42 panden met 1 bedrijfsruimte)/(42 panden x 4 appartementsrechten)=20% in gebruik als bedrijfsruimte.

aandoet ook stopt bij Utrecht Centraal Station, waarvandaan men nog steeds minder hoeft te lopen om het centrum te bereiken.

Ten tweede zouden de gebieden tussen Twijnstraat en Het Wed toevoeging krijgen van horeca aan de Oostzijde van de Oudegracht en gedeeltelijk in de Lange Nieuwstraat. Dit houdt in dat deze gebieden geen doorvoerroutes meer zijn voor deze nieuwe bezoekers aan de binnenstad, maar worden toegevoegd aan het huidige bestand aan horecalocaties. Dit met gevolg dat een stil gebied verandert in een levendig/lawaaiig gebied.

4. *Wat zijn de consequenties van de geformuleerde hinderprofielen?*

In hoofdstuk 4 'Horecadifferentiatie' (p.10) is aan iedere horecacategorie een zogenoemd hinderprofiel toegevoegd (het voorgaande ontwikkelingskader bevatte dergelijke hinderprofielen nog niet). Deze hinderprofielen lopen op van 'weinig hinder verwacht' (cat. D2) tot en met 'veel hinder verwacht' (cat. A1). Het ontwikkelingskader geeft in het geheel geen nadere duiding aan deze hinderprofielen.

In de eerste plaats beschrijft het ontwikkelingskader in het geheel niet welke consequenties worden verbonden aan deze hinderprofielen. Aangezien de Handhavingsstrategie Horeca (augustus 2011, gewijzigd februari 2017) uitgaat van risicoanalyse en prioritering, rijst het vermoeden dat de formulering van de hinderprofielen in het ontwikkelingskader van invloed is op de handhavingsstrategie. Hoewel er enige logica zit in de lineaire toename van de categorieën en de geformuleerde hinderprofielen, doet de daadwerkelijke formulering per categorie mogelijk geen recht aan de feitelijke ervaring van direct betrokkenen (m.n. omwonenden). Bijvoorbeeld de categorieën D2 en D3 kennen allebei het hinderprofiel "weinig hinder verwacht". Inderdaad zal voor deze categorieën *minder* hinder te verwachten zijn dan voor categorie D1, maar in vergelijking tot een huidige situatie waarin uitsluitend sprake is van bewoning, zal de hinder van een nieuw horecabedrijf in de categorieën D2 en D3 naar verwachting door omwonenden worden ervaren als (veel) méér dan "weinig". Indien de handhaving bij overlast voor deze categorie zeer lage prioriteit krijgt vanwege het lage hinderprofiel, versterkt dit de onwenselijke situatie voor omwonenden. Wij zijn van mening dat de formulering van de hinderprofielen beter in lijn moet worden gebracht met de daadwerkelijk door direct betrokkenen (m.n. omwonenden) te verwachten ervaren hinder en dat de consequenties van de hinderprofielen, bijvoorbeeld voor de handhavingsstrategie, expliciet inzichtelijk gemaakt moeten worden.

In de tweede plaats geeft het ontwikkelingskader geen aanknopingspunten om de hinderprofiel te objectiveren. Objectieve maatstaven zijn nodig om te kunnen toetsen of sprake is van overschrijding van een hinderprofiel. In relatie tot het algemene uitgangspunt dat het ontwikkelingskader mede hanteert, "beperken van de regelgeving" (p.5), baart het ons zorgen dat er bijvoorbeeld in het geheel nog geen regelgeving bestaat met betrekking tot het maximaal aantal decibel dat (door horecabedrijven) in de buitenruimte mag worden geproduceerd of veroorzaakt (door geluid in binnenruimte). Dergelijke objectieve randvoorwaarden vereenvoudigen de eventuele discussie over in welk hinderprofiel een horecabedrijf zich feitelijk bevindt.

5. *Op welke manier zorgt een terras slechts voor 'enige hinder'?*

   Op p. 8 is vermeld dat terrassen bij horecabedrijven "soms ook voor enige hinder" zorgen. Vervolgens wordt ingegaan op oplossingen voor de hinder voor de doorvoermogelijkheden van de bezoekers en voor de looproute. Helaas wordt hier niet ingegaan op de hinder die (nieuwe) terrassen zullen opleveren voor de omliggende woningen in de vorm van geluidsoverlast. Hoeveel hinder denkt de gemeente dat dit zal opleveren en hoe zal op deze hinder worden gehandhaafd?

6. *Wordt voldoende rekening gehouden met de bouwkundige staat van de monumentale panden in de binnenstad?*

   Vanaf p.14 zijn de criteria opgenomen waaraan initiatiefnemers moeten voldoen om kans te maken op het succesvol doorlopen van een vergunnings- of wijzigingsprocedure. Hierbij is onder andere vermeld: "Het behoud van het monumentale karakter van het pand of het beeldbepalend karakter van het pand of het straatbeeld. Hierbij wordt onder meer beoordeeld of het pand met in acht neming van de monumentale status zodanig kan worden verbouwd dat het ook kan voldoen aan normering op het gebied van geluid en geur." Het is onduidelijk op welke wijze zal worden beoordeeld of kan worden voldaan aan bijvoorbeeld de geluidsnormering. Het is zelfs de vraag of in geval van (bepaalde) monumentale panden verwacht kan worden dat hier ooit aan kan worden voldaan. In dergelijke panden is immers vaak sprake van muren die vanuit werfkelders zijn opgebouwd uit baksteen, meestal minimaal zestig centimeter dik, doorlopend tot de bovenzijde van de zijgevels van bovenliggende woningen. In dergelijke eeuwenoude panden verplaatst geluid zich eenvoudig door de constructie, waartegen weinig anders kan worden gedaan dan ervoor zorgen dat in die panden de hoeveelheid geluid drastisch beperkt wordt.

   Op p. 11 wordt omschreven dat een restauranthouder speciale activiteiten ('vermaakjes') kan organiseren, verdergaand dan het verstrekken van eten of drinken, om daarmee ruimte te geven aan ondernemers in de middelzware horeca, zonder dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Echter, de randvoorwaarden die vervolgens worden omschreven, houden geen rekening met de bouwkundige staat van de monumentale panden in de binnenstad. Deze zijn, vanwege de hiervoor beschreven bouwconstructies, vaak niet geschikt voor dergelijke speciale activiteiten, omdat geluid door de constructies makkelijk naar aangrenzende woningen dringt. Daarnaast rijst de vraag of en in welke mate wordt beoordeeld of het te verwachten aantal bezoekers geen risico's oplevert voor het voldoen aan veiligheidsvoorschriften. Bij een feest met DJ zijn immers veel meer bezoekers te verwachten dan bij de standaard restaurantfunctie. Hoe worden bijvoorbeeld de vluchtwegen gegarandeerd in de oude panden wanneer er hogere aantallen mensen aanwezig zijn?

7. *Is een overschrijding van de geluidsnorm acceptabel?*

   Op p.15 is in punt 5 vermeld: "Indien een bij dat horecabedrijf behorend terras niet past in het bestemmingsplan zal op basis van een geluidsonderzoek (stemgeluid) moeten worden vastgesteld hoeveel overschrijding van de geluidsnorm in dat gebiedsdeel acceptabel is. Op het Neude is bijvoorbeeld een hogere overschrijding acceptabel dan in een typische woonomgeving." Voor ons is de logica in deze redenering volkomen onduidelijk. In de eerste

plaats rijst de vraag waarom een geluidsonderzoek zou moeten worden uitgevoerd, als het terras niet past in het bestemmingsplan. Iets dat niet past in het bestemmingsplan, zou er toch niet moeten komen? Vervolgens zou het geluidsonderzoek moeten uitwijzen hoeveel overschrijding van de geluidsnorm acceptabel is. Een geluidsnorm geeft volgens ons juist de grens aan van wat wel en niet acceptabel is. Een overschrijding van die norm is daarmee per definitie onacceptabel. Ten slotte kan voor een 'typische woonomgeving' hoe dan ook worden afgevraagd of een terras daar thuishoort. Voor een overschrijding van geluidsnormen lijkt daar in ieder geval geen plaats.

8. *Welke invloed hebben direct betrokkenen bij de daadwerkelijke vergunningverlening aan nieuwe horecabedrijven?*

   Wij stellen het op prijs onze zienswijze kenbaar te kunnen maken op het voorgenomen beleid dat zal worden toegepast bij het verlenen van exploitatie- en/of omgevingsvergunningen ten behoeve van nieuwe horecabedrijven. Het ontwikkelingskader blijft echter tamelijk onduidelijk over de mate waarin en het moment waarop direct betrokkenen (m.n. omwonenden) gehoord worden bij de daadwerkelijke verlening van dergelijke vergunningen. Worden alle vergunningaanvragen voor een zienswijze ter inzage gelegd? En hoe en wanneer kan eventueel bezwaar worden gemaakt tegen vergunningverlening? Het verduidelijken van deze mogelijkheden versterkt het vertrouwen van omwonenden in de juiste toepassing van het beleid in de praktijk.

9. *Hoe wordt uitvoering gegeven aan het uitgangspunt 'nee tenzij'?*

   Op p.14 is beschreven dat voor horeca-initiatieven binnen een blauwe lijn 'ja, mits' en voor de overige delen van het benoemde gebied het uitgangspunt is 'nee, tenzij'. In het schema op p.17 is vermeld dat in geval van 'nee, tenzij' sprake moet zijn van een 'zwaarwegend argument voor afwijking van profiel'. Het ontwikkelingskader geeft verder geen nadere invulling van de mogelijke argumenten die de gemeente als 'zwaarwegend' zal beschouwen en welke betrokkenheid omwonenden hebben bij de vergunningverlening aan horecabedrijven in de 'nee, tenzij'-gebieden. Het in behandeling nemen van en besluiten op vergunningaanvragen voor deze 'nee, tenzij'-gebieden verdient naar onze mening een vooraf vastgesteld, transparant en extra zorgvuldig afwegings- en inspraakproces. Het ontwikkelingskader zou hierop kunnen worden verduidelijkt.

Wij verzoeken u vriendelijk bovenstaande punten te verduidelijken in het ontwikkelingskader en (daarmee) de gerezen zorgen over de mate waarin voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de huidige bewoners van de binnenstad weg te nemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

Oudegracht [redacted]
[redacted]
[redacted]

Zienswijze 084

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 10:46
Aan: OHU2017
CC: [redacted]
Onderwerp: Zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017
Bijlagen: Adressenlijst DWW.xlsx

Categorieën: Zienswijze nog niet verwerkt

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Betreft: zienswijze op Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Van: Vereniging De Witte Wolf

[redacted]

NB: Verzoek om bericht van ontvangst naar dit adres!

Utrecht, 10 november 2017

Geacht College,

Wij, leden van de vereniging De Witte Wolf, hebben kennis genomen van het concept Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 van de gemeente Utrecht.
De Witte Wolf (DWW) is een initiatief van een aantal Utrechters met als doel een wooninitiatief te realiseren in een deel van de voormalige gevangenis / huis van bewaring op het Wolvenplein. Daartoe is in 2014 een vereniging opgericht en ingeschreven in de Kamer van Koophandel en zijn er leden geworven. DWW zet zich in voor een divers samengestelde woongroep: oud én jong, één- én meerpersoons huishoudens, koop en huur in de sociale én de vrije sector. In dit verband in Mitros ook actief bij het initiatief betrokken. Ook zijn contacten gelegd met potentiële medegebruikers en ontwikkelaars om het complex multifunctioneel in te vullen.

In het verband van bovengenoemd Ontwikkelingskader hebben hebben wij een aantal opmerkingen.

- Wij zijn het eens met de ambitie bij de Beoogde aanpassingen op pag. 8, om geen uitbreiding van horeca aan te brengen in de binnenstadsstraten waarin het woonkarakter dominant is.

Toelichting: In de binnenstad ten noorden van de Wittevrouwenstraat zijn enkele smalle straten, waarin vrijwel uitsluitend woningen staan en bijna geen horeca. Op basis van het gestelde in het Ontwikkelingskader dient dat karakter gehandhaafd te blijven. Onzes inziens moet dat ook gelden voor het direct aangrenzende gebiedje, waar mensen (gedetineerden) vanaf 1850 meer dan 150 jaar woonden en waar nu tijdelijk enkele andere invullingen worden geëxploiteerd.

Niet onbelangrijk is dat DWW de leden van de Utrechtse gemeenteraad bij meerdere ontmoetingen op de hoogte heeft gesteld van onze plannen. De gesprekspartners (van alle in de raad vertegenwoordigde partijen) hebben zich daarin steeds positief uitgelaten over de intentie van De Witte Wolf om wonen mogelijk te laten zijn. Overigens staat ook in de programma's van meerdere partijen het streven om gebouwen die hun oorspronkelijke functie moeten loslaten, een woonbestemming te geven.

- Wij zijn het niet eens met de mogelijkheid, aangegeven op pagina 29, om in de voormalige gevangenis Wolvenplein horeca B mogelijk te maken.

Toelichting: Horeca kan wat DWW betreft wel deel uitmaken van de toekomstige multifunctionele invulling van het gevangeniscomplex. De zware variant (B) zou wonen in dat complex onmogelijk maken. Wij vragen dan ook dringend om t.b.v. de horeca op het Wolvenplein alleen vergunning af te geven voor een lichtere variant, die past bij de visie op blz. 8 van de visie over het dominante woonkarakter van de binnenstadstraten van Utrecht.

Samengevat:

1. Politieke partijen in de gemeenteraad streven naar woonbestemming voor gebouwen die hun oorspronkelijke functie moeten loslaten,

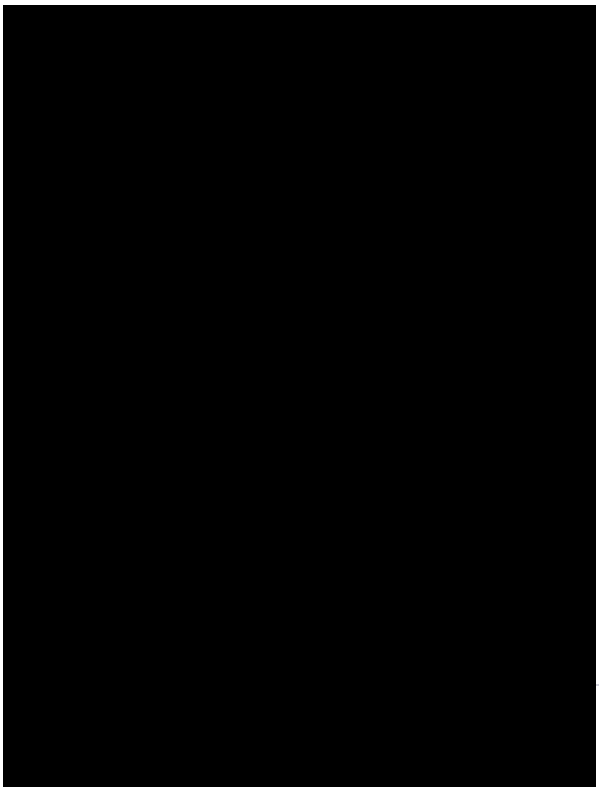
2. dit streven past bij de plannen van DWW om in een deel van het gevangeniscomplex op het Wolvenplein een zo divers mogelijk samengestelde wooninitiatief te realiseren,

3. een horecabestemming voor een deel van het complex is daarbij niet uitgesloten,

4. mits het daarbij gaat om een lichte horecavariant.

Hoogachtend,

De 21 ondergetekenden, leden van vereniging De Witte Wolf. In de bijlage staan onze de adresgegevens.



Zienswijze 085

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 11:04
Aan: OHU2017
Onderwerp: zienswijze OHU2017

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Voltooid

Categorieën: Zienswijze nog niet verwerkt

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik een zienswijze indienen op het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 (verder OHU 2017).

Ik woon aan de Regulierstee[redacted] in een appartement [redacted] Mijn woonkamer kijkt ook uit over de Oudegracht. Het gebied waar ik woon is in dit beleid als nieuwe ontwikkellocatie aangewezen. Ditzelfde geldt voor het pand tegenover mijn huis aan de Oudegracht [redacted] waar ik vanuit de woonkamer op uitkijk.

Dit gebied als ontwikkellocatie aanwijzen staat haaks op de volgende alinea die in het OHU2017 is opgenomen “Binnen de nieuwe horecaprofielen van de vijf centrumkwartieren is zoveel mogelijk rekening gehouden met belangrijke leefbaarheidsafwegingen. Zo zal in straten waar het woonkarakter dominant is en naar alle waarschijnlijkheid ook de aankomende tijd zo blijft, er geen ruimte zijn voor uitbreiding van horeca. Meer concentratie van horecafuncties zorgt voor een verantwoorde differentiatie van functies en ontwikkelperspectief in het centrum.”.

Dit deel van de Oudegracht kenmerkt zich juist door overwegend woonkarakter. In de plint zijn her en der winkels verspreid, maar daartussen en daarboven wordt in vrijwel alle gevallen gewoond. Verder in deze zienswijze heb ik een gedeelte van een uitspraak van de Raad van Stat opgenomen. Daarin heeft de gemeente Utrecht zelf gemotiveerd dat dit deel van de Oudegracht zich kenmerkt door hoge mate van bewoning. Aan de oostzijde van de Oudegracht is in dit gebied momenteel ook geen horeca gevestigd. Daardoor is dit gedeelte van de Oudegracht erg rustig. Dit gebied aanwijzen als ontwikkellocatie voor horeca past dan ook niet

Daarnaast stond in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012 (verder OHU 2012) “Aan de Oudegracht zijn ten zuiden van de Hamburgerstraat geen terrassen toegestaan.”. Deze zinssnede is verdwenen uit het OHU2017. Recent is nog een terrasvergunning geweigerd. Ik citeer een gedeelte van de overweging uit de uitspraak van de Raad van State (ABRvS 201604238/2/A3): “De burgemeester heeft hierbij aangesloten bij het OHU 2012, waarin is neergelegd dat op de desbetreffende locatie geen terrassen zijn toegestaan. Aan dit uitgangspunt ligt ten grondslag dat de gemeente het binnenstedelijke woon- en leefklimaat wil behouden. Voor de terrasbeperking is bewust geen onderscheid gemaakt naar de aard van het horecabedrijf en de wijze van bedrijfsvoering, omdat terrassen in alle gevallen voor meer overlast zorgen. Ook terrassen bij lichte horecacategorieën worden intensief gebruikt en kunnen een overlastgevende uitstraling op de omgeving hebben, gelet op het stemgeluid van bezoekers op terrassen. Het perceel van de Thai bevindt zich in een karakteristiek deel van de Oudegracht en is gelegen tussen twee commerciële gebieden, te weten het winkelgebied en de Twijnstraat/Ledig erf. Dit gebied kenmerkt zich door een hoge mate van bewoning en enkele, kleinschalige commerciële functies. De werven worden vooral gebruikt voor bedrijfsmatige opslag en als onderdeel van de bovengelegen woonruimte. De burgemeester acht uitbreiding van horecabedrijven met terrassen in dit kwetsbare gebied uitgesloten. Sinds jaar en dag wordt dit karakteristieke gebied beschermd tegen uitbreiding van horeca. Hij wijst op grote maatschappelijke weerstand van de bewoners tegen elke vorm van uitbreiding van horeca ter plaatse en op klachten tegen bestaande horecazaken.”

Het toestaan van terrassen in dit gedeelte van de Oudegracht was dus uitgesloten omdat de gemeente het binnenstedelijke woon- en leefklimaat wil behouden. De gemeente motiveert hier zelf dat terrassen het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar aantasten. Dit leidt immers tot onaanvaardbare geluidhinder in deze woonomgeving.

In een later stadium is de geluidhinder ook niet te beperken op bijvoorbeeld de regelgeving vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin is het menselijk stemgeluid immers uitgesloten van toetsing. Dit beleid is het enige middel dat de gemeente heeft om nieuwe locaties met geluidhinder te voorkomen. Ik verzoek u dan ook de zinssnede zoals benoemd in het OHU 2012 ook weer in het OHU 2017 op te nemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Reguliersteeg [redacted]
[redacted]

Zienswijze 086

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 21:56
Aan: OHU2017
Onderwerp: Zienswijze Ontwikkelingskader-horeca 2017

Beste mensen,

Hierbij willen wij reageren op de Zienswijze Ontwikkelingsgebied -horeca.
Wij vinden het een vrij onduidelijk plan waar niet helder wordt uitgelegd wat er nu echt mag komen.
Wel is duidelijk dat de gemeente de horeca mogelijkheden in Utrecht veel groter wil maken
De eerste zin is al Utrecht Groeit. Dat is meteen al een discussie punt.
Utrecht groeit omdat de gemeente overal nieuwe woningen en kantoren gaat bouwen.
De gemeente Utrecht kiest er voor om van Utrecht een overvolle drukke stad te maken. Door al die nieuwbouwplannen, de vele evenementen, toeristische trekkers .
En nu dus ook om de horeca vergunningen flink uit te breiden.
Zo zien we dat in het stationsgebied meer horeca A mag komen. Op de Leidseweg hebben we nu al geluidsoverlast als er bij de jaarbeurs een muziek festival is.
Wij zijn tegen grote uitbreiding in dit gebied. Ook in Lombok mag er meer horeca komen. Komt hier nog inspraak over? Laat Lombok vooral met rust het is een kwetsbare wijk en wij vrezen voor meer overlast.

Meer horeca trekt meer mensen aan dat is voor de bewoners in de binnenstad en voor ons in Lombok niet gewenst.
Gemeente Utrecht vindt gezondheid van zijn inwoners heel belangrijk. Waarom komen er dan zoveel drankmogelijkheden bij .
Je ziet het nu al in het weekend veel dronken mensen in de stad.
Hoe meer horeca erbij komt ,hoe meer mensen ook van buiten de stad komen, hoe drukker en onleefbaar voor de bewoners .

Vriendelijke groeten

[redacted]
Leidseweg [redacted]
Utrecht

Buurtcontactgroep Buitenring Wittevrouwensingel Utrecht (i.o.)

Geacht College van Burgemeester & Wethouders

der Gemeente Utrecht

e-mail: OHU2017@utrecht.nl

Utrecht, 8 november 2017

Betreft: Omwonendenprotest inzake voorstel horecavergunning categorie B voor het gevangeniscomplex Wolvenplein/Wittevrouwensingel

Dame, mijne heren,

Recent konden wij kennisnemen van het voornemen van de Gemeente Utrecht om in voorkomend geval aan een toekomstige exploitant van de leegstaande penitentiaire inrichting aan het Wolvenplein een horecavergunning te verlenen in de categorie B.

Bij deze tekenen wij tegen dit voorgenomen besluit nadrukkelijk protest aan.

Wij willen u wijzen op een aantal zaken die wellicht aan uw aandacht ontsnappen.

Bezoekers aan een horecavestiging in het gevangeniscomplex gaan, met de kwalificatie die de voorgestelde horecavergunning heeft, in onaanvaardbare mate overlast veroorzaken. Belanghebbenden die direct geconfronteerd worden met die overlast zijn niet uitsluitend bewoners aan de binnenring, c.q. het Wolvenplein, maar in veel groter getale de bewoners van de buitenring, de Wittevrouwensingel.

De afgelopen zomer zijn die bewoners al twee maal geconfronteerd met de geweldige geluidsoverlast die geproduceerd wordt als een activiteit plaats vindt in de klankkast die de oude luchtplaats in feite is. Een luidruchtige horeca zonder noemenswaardige beperkingen- noch in tijd, noch in geluidsvolume, noch in hoedanigheid en bezoekersaantallen-vormt voor ons een ontoelaatbare bedreiging van de woonomgeving.

Ook de aanleg van de brug die het Wolvenplein met de Wittevrouwensingel gaat verbinden speelt in onze overwegingen mee daar de aard van de bestemming die de ex-gevangenis gaat krijgen het gebruik (of misbruik) van die brug, en de directe omgeving van die oversteek, gaat bepalen.

Wij willen evenwel expliciet benadrukken dat wij niet ageren tegen iedere horecabestemming voor de ex-gevangenis. Uitgangspunt blijft wel dat overlast beperkt, controleerbaar en hanteerbaar dient te zijn en dat afspraken en regels gehandhaafd kunnen en gaan worden.

Verder wijzen wij u op een aantal vormen van “overlast” die wij reeds nu ondervinden.

Wij realiseren ons terdege dat we in een grote stad wonen en daarmee accepteren dat ook in onze buurt uiteenlopende stedelijke voorzieningen zijn. Het moet gezegd; er is goed contact met de veroorzakers van die overlast of, direct of indirect, met de Gemeente en dat betekent dat de “overlast” binnen redelijke perken blijft.

Maar ze is er wel.

De Culture Boat (koffieshop, met parkeerproblematiek), het opvanghuis “Lister Utrecht Hostel Wittevrouwen” voor met psychiatrische problemen kampende drugsverslaafden (personen die op straat regelmatig abnormaal gedrag vertonen), een opvang voor zwerfjongeren (Singelzicht), voortgezet onderwijs voor lastige leerplichtige scholieren (De

Utrechtse School), drie botenverhuurbedrijven die aan groepen tot 25 mensen boten verhuren (deze mensen stallen vaak hun fiets op plekken waar het hén het beste uitkomt), een evenement als Utrecht City Swim, de Singelloop en, wellicht wat indirecter, het steeds toenemende aantal evenementen in het Griftpark, zorgen er voor dat in meer of mindere mate het woongenot wordt verstoord.

Een besluit om de horecavergunning te verlenen voor categorie B zal het draagvlak bij bewoners voor de huidige voorzieningen onder druk zetten. Dit is wat ons betreft niet wenselijk. Bewoners zullen dan geen balans meer ervaren in hun woongenot versus het belang van een stedelijke voorziening die ongetwijfeld overlast gaat veroorzaken.

Los van de stedelijke voorzieningen bestaat er in onze omgeving een drugsproblematiek. Er vindt drugs dealen plaats vanuit rondrijdende auto’s, in met name de op de Wittevrouwensingel uitkomende Sint Janshovenstraat. Dit betekent een vergroting van de aantrekkingskracht op drugsverslaafden en levert bepaalt géén bijdrage aan het gevoel van veiligheid op straat.

Nu echter voorzien wij een verstoring die het predicaat “acceptabel” volstrekt ontstijgt.

Wij doen dan ook, met klem, een beroep op u de onzalige gedachte aan een horecavoorziening met een horecavergunning in de categorie B zo snel mogelijk te laten varen.

Verder zullen wij het zeer op prijs stellen als u ons concreter op de hoogte houdt van de ontwikkelingen rondom de statusverandering van de ex-gevangenis aan het Wolvenplein.

De handtekeningen van de medeondertekenaars van dit document zullen wij, op uw verzoek, aan u beschikbaar stellen.

Tekent,

Namens de Buurtcontactgroep Buitenring Wittevrouwensingel

De contactpersoon (a.i.):

[redacted]

Wittevrouwensingel[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlage: Namenlijst van de Buurtcontactgroep Buitenring Wittevrouwensingel met de gemerkte namen van mede-indieners van het bezwaarschrift

Zienswijze 088

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 16:25
Aan: OHU2017
CC: [redacted]
Onderwerp: Inspraak tegen Horecaontwikkelplan tpv locatie voormalig gevangeniscomplex Wolvenplein

Geachte bestuurders,

Met grote zorg lazen wij recentelijk het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

In deze Horeca-nota stelt u voor, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horeca-vestiging in de zware categorie B. Verderop in het plan wordt aangegeven wat het hinderprofiel is van dit type horeca, namelijk: Hinder verwacht: overlast, door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca. Ook begrijpen wij hier uit dat er geen begrenzingen aan openingstijden worden gesteld.

Deze locatie is recht tegenover ons huis aan de Wittevrouwensingel [redacted]. Dit is een gedeelte van een straat nabij het centrum van Utrecht, maar niet gelegen ín het centrum, en op een veilige afstand van mogelijk rumoerige en sterk overlastgevende routes en horeca. Op locatie Wolvenplein, ver van de al bestaande locaties, zou absoluut geen zwaar horecagebruik moeten worden toegestaan

Met ons huis gelegen nabij het bedrijvencentrum Hooghiemstraplein, de ingang van parkeergarage Grifthoek, de ‘wietboot’ in de Wittevrouwensingel, evenemententerrein griftpark met bijbehorende activiteiten_ alsook een Lister hostel voor verslaafde dak- en thuislozen is er vanuit de gemeente meer dan genoeg van de grotestadsproblematiek over dit kleine gedeelte straat neergedaald. De ‘balans tussen levendigheid en leefbaarheid’ waarover u zelf in het stuk spreekt wordt in deze buurt met deze nieuwste suggestie ernstig bedreigd, waarmee ook de solidariteit met eerdere maatregelen vermoeden wij.

Wij dringen er derhalve met klem bij u op aan, om direct in dit stadium van de planvorming, dit horeca-voorstel voor zware categorie B in het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein resoluut af te keuren.

Wij houden ons het recht voor dit bezwaar in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen. Voorts verzoek ik u ons in kennis te stellen van verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Wittevrouwensingel[redacted]

[redacted]

Zienswijze 088

Dijk, Marco van

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 16:25
Aan: OHU2017
CC: [redacted]
Onderwerp: Inspraak tegen Horecaontwikkelplan tpv locatie voormalig gevangeniscomplex Wolvenplein

Geachte bestuurders,

Met grote zorg lazen wij recentelijk het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017.

In deze Horeca-nota stelt u voor, als toekomstige invulling voor het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein, horeca-vestiging in de zware categorie B. Verderop in het plan wordt aangegeven wat het hinderprofiel is van dit type horeca, namelijk: Hinder verwacht: overlast, door hogere frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca. Ook begrijpen wij hier uit dat er geen begrenzingen aan openingstijden worden gesteld.

Deze locatie is recht tegenover ons huis aan de Wittevrouwensingel[redacted] Dit is een gedeelte van een straat nabij het centrum van Utrecht, maar niet gelegen ín het centrum, en op een veilige afstand van mogelijk rumoerige en sterk overlastgevende routes en horeca. Op locatie Wolvenplein, ver van de al bestaande locaties, zou absoluut geen zwaar horecagebruik moeten worden toegestaan

Met ons huis gelegen nabij het bedrijvencentrum Hooghiemstraplein, de ingang van parkeergarage Grifthoek, de 'wietboot' in de Wittevrouwensingel, evenemententerrein griftpark met bijbehorende activiteiten_ alsook een Lister hostel voor verslaafde dak- en thuislozen is er vanuit de gemeente meer dan genoeg van de grotestadsproblematiek over dit kleine gedeelte straat neergedaald. De 'balans tussen levendigheid en leefbaarheid' waarover u zelf in het stuk spreekt wordt in deze buurt met deze nieuwste suggestie ernstig bedreigd, waarmee ook de solidariteit met eerdere maatregelen vermoeden wij.

Wij dringen er derhalve met klem bij u op aan, om direct in dit stadium van de planvorming, dit horeca-voorstel voor zware categorie B in het oude gevangeniscomplex aan het Wolvenplein resoluut af te keuren.

Wij houden ons het recht voor dit bezwaar in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen. Voorts verzoek ik u ons in kennis te stellen van verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Wittevrouwensingel[redacted]

[redacted]

[redacted]

Zienswijze 089

[redacted]
Renstraat [redacted]

Per Email OHU2017@utrecht.nl
Aan het College van B&W
Aan de leden van de Gemeenteraad

Utrecht, 10 november 2017

Betreft: Inspreken op ontwikkelingskader Horeca 2017

Hierbij mijn reactie op het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 alsmede op het Terrassenreglement, bijbehorende bij de Horecaverordening.

Toevoeging van een nieuwe categorie Lichte Horeca Plus (D3) aan de horeca-categorisering in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht.
beslispunt 1 jo 4
In een woonwijk horen inderdaad geen restaurants D1 (zonder sluitingstijd) thuis. Voor de suggestie dat door de sluitingstijd van daghoreca (om 22.00 uur) het niet goed mogelijk zou zijn om gasten nog op een rustige manier een normale maaltijd te serveren zie ik geen enkele draagkrachtige onderbouwing. Het komt mij voor als een onzinnig argument en wat is overigens 'een rustige manier' en 'een normale maaltijd'.
Een sluitingstijd van 22.00 uur zou impliceren dat een gast die *pas* (!) om 20.00 uur in het restaurant aankomt, na een vlotte bestelling, uiterlijk om 20.45 uur aan zijn maaltijd kan beginnen en dan nog steeds ruim 1 uur tijd heeft om desgewenst meer dan 1 gang te nuttigen alvorens de sluitingstijd nadert. Hoezo is hierbij geen sprake van op een rustige manier een normale maaltijd serveren? In mijn beleving is dat een onzinnig argument. Iemand die graag een drie tot vijf gangen menu wil nuttigen met ruime tijdsintervallen moet maar wat vroeger aankomen bij dat restaurant. Hierbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat na het aanbreken van de sluitingstijd het veelal nog een half uur kan duren voordat alle horeca bezoekers uit het straatbeeld in de woonwijk vertrokken zijn. Bij een sluitingstijd die staat op 23.00 uur zal het dus extra rumoerig zijn in die woonwijk tot 23.30 uur en omdat er ook tijdige vertrekkers zullen zijn zal dat extra rumoer al om 22.30 kunnen beginnen. Lichte Horeca Plus (D3) zal aldus bijdragen aan een extra geluidsoverlast op straat tussen 22.30 en 23.30 uur in een woonwijk waar velen vanaf 22.00 uur aan hun echte nachtrust willen kunnen beginnen.
Ook bij beslispunt 4 (Profiel 10: horeca in de wijk) zie ik geen draagkrachtige onderbouwing voor de stelling dat een verruiming van de openingstijd van 22.00 uur tot 23.00 uur met de Lichte Horeca Plus (D3) gewenst is voor de buurtfunctie en een goede bedrijfsvoering. Als het al zo zou zijn dat een sluitingstijd van 22.00 uur de ondernemer "(vaak) *net* te weinig tijd (biedt) om 's avonds nog een maaltijd te kunnen serveren" (quod non, zie hiervoor) dan is daarmee nog niet onderbouwd dat de avondsluitingstijd (in een woonwijk) met maar liefst één vol uur verlaat moet worden.

Het bieden van meer ruimte voor mengvormen van detailhandel en horeca (ondersteunende horeca).
beslispunt 2 in combinatie met 4 'ruimte voor horeca in de wijk'
en gelet op de 1,5 meter norm voor minimale vrije doorgang voor voetgangers op trottoirs

en het voornemen om in het Terrassenreglement een ontheffingsmogelijkheid te verlenen aan de burgemeester voor het bieden van maatwerk

Ondersteunende horeca kan inderdaad een voordeel bieden voor de gewone winkel t.o.v. de webwinkel en de aantrekkelijkheid vergroten. Door de ondersteunende horeca meer ruimte te bieden - met name aan de voorzijde van de winkel - opent de Gemeentelijke overheid evenwel de deuren voor een toenemende en - gelet op de recente ontwikkelingen - niet goed te beheersen afbraak van de voor voetgangers beschikbare ruimte met onevenredige negatieve gevolgen voor de doorstroming van het voetgangersverkeer en daarmee ook voor de beleving en de leefbaarheid van de openbare ruimte.

In mijn directe woonomgeving (Oudwijk) voel ik mij steeds meer een voetganger in de verdrukking door de welhaast ongebreidelde toename van blokkades (en opstoppingen) op de toch niet heel brede trottoirs van de Burg. Reigerstraat en de Nachtegaalstraat (en ook de Nobelstraat is geen pretje meer voor een voetganger), anders dan door de reeds aanwezige (bak)fietsen en bezorgdienst vervoersmiddelen.

Het begon met een toenemend aantal grote advertentieborden bij winkels die dwars op de gevel en niet zelden ook nog midden op het trottoir worden geplaatst. Alsof winkeliers denken dat voetgangers anders niet hun winkel zullen opmerken; bij mij wekt dat enkel irritatie over die winkel op.

Vervolgens kwamen er enkele kleine 'terrassen' (wellicht zonder vergunning) en 'gevelbankjes' die vaak na verloop van tijd ook worden ingewisseld voor tafeltjes met stoeltjes (eerst bescheiden twee en na verloop van tijd vier stoeltjes per tafel) en daarmee ook kleine terrassen worden. Het is aannemelijk dat dit samenhangt met concurrerend willen blijven met de elders op de trottoirs opgebloeide terrasjes. Als bijlage een foto met een voorbeeld op de Nachtegaalstraat.

Het klinkt op papier mooi, uitnodigend en zelfs beheersbaar: "*Om de aantrekkelijkheid en gastvrijheid van een winkelstraat te bevorderen, kunnen winkeliers bij ondersteunende horeca het winkelend publiek een zitplaats aanbieden met een gevelbankje.*" en "*Gezien het publieke karakter van een gevelbankje en het feit dat deze niet alleen voor klanten is, hoeft hier geen exploitatievergunning voor worden aangevraagd.*" (p. 13 Ontwikkelingskader).

De praktijk lijkt anders en roept ook vragen op over de handhaving, nu en in de toekomst. Het is mijn stellige indruk dat de Gemeente op veel locaties in de stad -al dan niet bewust- niet handhavend optreedt.

Een mogelijk niet theoretische vraag of het navolgende valt onder de ondersteunende horeca activiteit waar de Gemeente ruimte voor wil geven.

In de Burg. Reigerstraat en de Nachtegaalstraat is een overweldigend aanbod aan brood- en banketwinkels (die nog geen last hebben van webwinkels). Kan één van die winkel (mogelijk om klanten te trekken) een tafeltje met 2 stoelen voor de etalage plaatsen als invulling van de vrij toegestane 'gevelbankjes' om vervolgens -naast de overigens uitstekende bakkersproducten- ook sinaasappelsap in flesjes te verkopen en de klanten ook een kopje koffie willen kunnen aanbieden als die bijvoorbeeld het vers gekochte saucijzenbroodje buiten aan dat tafeltje willen nuttigen?

Ik heb als 'voetganger in de verdrukking' mijn bedenkingen bij dergelijke ontwikkelingen op de trottoirs, want wat gaan die andere bakkers doen om geen klandizie kwijt te raken? En wat als die ondersteunende activiteit aanslaat en er vraag komt naar twee extra stoeltjes bij dat tafeltje? En daarna is er vraag naar een tweede tafeltje …. en zo verder. Hoe wordt hierop gehandhaafd en ook adequaat toegezien op de gegarandeerde minimale doorgangruimte voor voetgangers van (slechts!!) 1,5 meter?

Er wordt onderkend dat monitoring van de effecten van de ondersteunende horeca noodzakelijk is. Hetgeen nu wordt voorgesteld levert echter voorzienbaar zoveel nadelige gevolgen op dat monitoring als een doekje voor het bloeden zal werken en reeds ontstane ongewenste situaties niet meer zal kunnen corrigeren.

.

Ik vrees dan ook voor een onevenredige aantasting van de leefbaarheid van de openbare ruimtes.

Terecht stelt de toelichting bij het **Terrasreglement** 2018 (onder I Algemeen): *Het reglement moet ervoor zorgen dat terrassen in de praktijk een bijdrage leveren aan de beleving van openbare plaatsen, de negatieve aspecten moeten worden beperkt/voorkomen en de positieve effecten moeten worden gestimuleerd.*
Ik heb niet de indruk dat dit in Utrecht tot een bevredigende ontwikkeling heeft geleid.
Zo schrok ik recent van de grootschalige overdaad aan terrassen in de Drieharingenstraat waar je als voetganger nog net tussendoor kunt lopen via een smal soort geitenpaadje … onvoorstelbaar dat de Gemeente dit heeft laten ontstaan. Voor mij staat de Drieharingenstraat nu symbool voor falend beleid dan wel falend toezicht en ontbreken van handhaving van de regels m.b.t. de terrassen.
Maar ook de dichtslibbende trottoirs in de Nachtegaalstraat en Burg. Reigerstraat (en Nobelstraat) staan nu symbool voor falend beleid dan wel falend toezicht en ontbreken van handhaving van de regels m.b.t. het gebruik van de openbare ruimtes in het algemeen.

Overigens -wel terzijde maar niet zonder belang- manifesteert falend beleid dan wel falend toezicht en ontbreken van handhaving van de regels m.b.t. het gebruik van de openbare ruimtes zich breder. Dit wordt duidelijk als men kijkt naar de straatjes van Oudwijk: de smalle trottoirs zijn op veel plaatsen volledig of goeddeels onbegaanbaar door geparkeerde (bak)fietsen, bloemen- en plantenbakken en (de nieuwe trend) een gevelbankje en soms zelfs een tafeltje met stoeltjes voor de (eigen) woning op het trottoir, als prettig ruimtelijk alternatief voor de minuscule stadstuintjes achter hun woningen, indien die niet al zijn volgebouwd. De bewoners hebben feitelijk bezit genomen van de trottoirs en de voetgangers (veelal zelf bewoners van die straatjes) wijken uit naar de rijbaan. Oudwijk zal hierin niet uniek zijn en het is niet erg aannemelijk dat de Gemeente deze nieuwe manier van gebruik van de openbare ruimte ooit zal willen cq kunnen corrigeren.

Indachtig het voorgaande en na de kennisname van dit Ontwikkelingskader ben ik niet gerust op hoe de leefbaarheid van de openbare ruimten zich zal ontwikkelen, ook in mijn directe woonomgeving.
Mijn vrees voor een onevenredige aantasting van de leefbaarheid wordt versterkt door het voornemen de Nachtegaalstraat/ Burg. Reigerstraat, als zijnde radialen en poortgebieden, aan te merken als ontwikkelingslokaties. Toevoeging van horeca wordt daar mogelijk, tenzij er 'zwaarwegende redenen' zijn om dat niet te doen. Wat die 'zwaarwegende redenen' zouden kunnen zijn wordt niet duidelijk.

In dit verband is interessant dat onze Rijksbouwmeester Floris Alkemade recent opmerkte dat wij moeten bouwen voor de vergrijzende samenleving (NOS, 25 oktober 2017). Dit geldt evenzeer voor de wijze waarop wij onze openbare ruimtes moeten inrichten.
Dit deed mij denken aan een opmerking van een recent gepensioneerde buurtbewoonster dat zij er niet aan moest denken hoe moeilijk het zal worden om straks als oudere met een rollator door onze wijk en onze winkelstraten te lopen indachtig de obstakels en opstoppingen die er nu al zijn.
Aan de Gemeente de schone en belangrijke taak om de beleving van de openbare ruimtes ook voor de ouderen aangenaam te laten zijn en blijven en om de overlast door meer en intensievere horeca activiteiten, zoals de introductie van de categorie Lichte Horeca Plus (D3), te voorkomen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

OKTOBER DEAL
2e salade voor
€1

Zienswijze 090

Buurtcomité Twijnstraat en omstreken
[redacted]
Twijnstraat aan de Werf [redacted]
[redacted]

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
T.a.v. Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 10 november 2017

Betreft: zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Geachte heer van Dijk, beste Marco,

Het Buurtcomité Twijnstraat en omstreken (hierna: buurtcomité) behartigt de belangen van de bewoners, maar ook van ondernemers en instellingen, binnen het gebied:

- ✓ Oudegracht tussen Vollersbrug en Bijlhouwersbrug
- ✓ Twijnstraat aan de Werf
- ✓ Twijnstraat
- ✓ Tolsteegbrug en -barrière
- ✓ Nicolaaskerkhof
- ✓ Nicolaasstraat
- ✓ Karmelietenhof
- ✓ Rondpoort, Nauwe en Wijde Watersteeg
- ✓ Wijde Doelen, Doelenstraat, Schutterstraat

Naar aanleiding van de door de gemeente gepubliceerde conceptversie van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 (hierna: het kader), heeft het buurtcomité de bewoners, ondernemers en instellingen gewezen op dit document via de buurtmalinglijst, Facebook, enz. Hierna heeft zij een buurtbijeenkomst georganiseerd. Op de uitkomsten van deze bijeenkomst is deze zienswijze mede gebaseerd. Zowel degenen die de bijeenkomst hebben bijgewoond als andere bewoners en ondernemers hebben de gelegenheid gehad om hier inhoudelijk op te reageren, en de zienswijze te onderschrijven. Hier is massaal op gereageerd, dat is mede een verklaring voor de lengte van dit stuk.

In onze zienswijze maken wij vooraf enige opmerkingen bij het proces van totstandkoming en de algemene uitgangspunten van het kader. Vervolgens gaan we in op de ontwikkelingsvisie en de ontwikkelingsrichting in profiel 4 Museumkwartier voor onze buurt met onze zienswijze daarop.

Het buurtcomité kan uiteraard onmogelijk alle bewoners en ondernemers vertegenwoordigen; zoveel mensen, zoveel wensen. Deze zienswijze geeft de positie weer van het buurtcomité, bewoners en ondernemers die op 19 oktober deelnamen aan de buurtbijeenkomst, en zij die schriftelijk reageerden. De algemene houding is die van “het is zo wel genoeg”, hoewel niemand bezwaar maakte tegen het concept van bijvoorbeeld wat additionele horeca, zoals de visboer die wat langer openblijft, en daar een glaasje bij schenkt. Mensen die deze zienswijze expliciet ondersteunen, hebben hun naam daaraan verbonden. Tevens hebben wij deze zienswijze ter beschikking gesteld aan “de buurt” om op individuele basis een zienswijze in te dienen.

De totstandkoming van het kader
De gemeente propageert het adagium “Utrecht maken we samen”. De buurt betreurt het dat zij dan bij het tot stand komen van het kader niet vooraf is geraadpleegd. Noch het buurtcomité, noch de winkeliersvereniging, noch buurtbewoners in de categorie “actief” zijn voor zover vastgesteld betrokken, in het bijzonder bij profiel 4. Ons is niet gevraagd wat wij leefbaar vinden, en of wij uitbreiding vinden passen bij de balans tussen wonen en werken/horeca. Vanuit de buurt zijn in de laatste jaren juist diverse zienswijzen/bezwaarschriften ingediend bij nieuwe en/of aangepaste vergunningen.

Buurtcomité Twijnstraat en omstreken
[redacted]

De uitgangspunten van het kader

Algemeen

1. Inleiding

Er is sprake van een opvallende “Hoera-sfeer”. Het kader wordt ingeleid met een verhaal dat horeca, al dan niet aanvullend, vooral aanprijst. Zelfs eenzaamheid kan blijkbaar worden opgelost met meer horeca (pagina 2). Het is bijzonder dat zelfs sociale cohesie, buurtfunctie en gezond worden toegedicht aan meer horeca, maar er geen woord gerept wordt over de nadelen hiervan, of de beweging in de stad die juist hard roept om minder horeca. De ervaring in Amsterdam waarbij de groei van het toerisme juist lijkt te leiden tot een afname van leefgenot en sociale cohesie, lijkt de gemeente Utrecht nog niet te hebben bereikt. Heeft de gemeente geluiden ontvangen vanuit de bevolking om meer horeca, anders dan van lobbyclubs?

Ondanks dat in de inleiding gesproken wordt over druk op de binnenstad, wordt toch ook hier gekozen voor uitbreiding. Niet wordt benoemd wat dan de gevolgen zijn van nog meer druk op die binnenstad. In dit kader is het dan ook treffend dat er wel wordt gesproken over leefbaarheid en woonklimaat, maar niet of nauwelijks dat deze ook aangetast kan worden door de groei van de horeca. Ook wordt niet aangegeven hoe er dan mee wordt omgegaan, om deze hinder te beteugelen, of waarom een toename van deze hinder dan acceptabel is. De gemeente spreekt van een “aantrekkelijk en gezond woon-, werk- en ondernemersklimaat”, in een adem met uitbreiding van horeca, waarbij het toch bekend is dat een groot deel van de bevolking van de binnenstad juist niet zit te wachten op uitbreiding, maar in tegendeel, actief bezig is met het organiseren van tegengeluid.

In het kader wordt veel geschermd met de term “leefbaarheid”. Wat hieronder verstaan wordt, wordt echter niet uitgewerkt. Zo wordt genoemd “belangrijke leefbaarheidsafwegingen”, maar wat deze zijn, wordt ook niet benoemd.

2. Marktanalyse Nederland en Utrecht

Dit hoofdstuk speelt in op economische groei, omzet en werkgelegenheid. Negatieve aspecten van horeca, zoals vervuiling, geluids- en andere overlast, de handhaving of juist het gebrek hiervan, en eventuele kosten worden niet genoemd. Dit sluit aan bij de eerdergenoemde hoera-sfeer, en onderstreept het structureel niet presenteren van de gehele plaat, maar alleen van positieve aspecten.

3. Visie

Het woord gezond wordt veel gebruikt. Gezonde groei, gezonde ontwikkeling, enz. Waarom er sprake is van gezond, of welke aspecten dit tot gezond maken, wordt vrijwel nergens toegelicht. Ook hier ontstaat de perceptie dat er bewust een positieve sfeer wordt gecreëerd, zonder de andere zijde van de medaille te benoemen.

Bij het bestemmingsplan wordt expliciet genoemd het “Gebruik van de openbare ruimte in balans tussen leefbaarheid, veiligheid en economisch gebruik”. Het woord balans komt vaak terug in ambtelijke stukken, echter zeer zelden wordt aangegeven waar deze balans dan uit bestaat, en of, en zo ja, waar deze balans dan terug te vinden is. Net als het gebruik van het woord gezond, is balans blijkbaar meer een fraai tekstueel accent, dan dat er daadwerkelijk en concreet invulling aan wordt gegeven. Als de gemeente balans serieus neemt, dan maakt zij de criteria en afwegingen transparant.

Het enige stukje “Wonen” gaat over huurprijzen en legt geen verband met de gevolgen van horeca voor bewoners. Het is ons opgevallen, dat er klaarblijkelijk wel een visie is op toerisme, horeca, enz., maar niet op wonen in de binnenstad? Is dat exemplarisch voor de manier hoe de gemeente met de balans omgaat?

Onder het kopje “Aanpassingen horecakader & gezondheid” worden enige onduidelijke verbanden gelegd, zoals voldoende zitplaatsen. De beperking van negatieve aspecten wordt wel genoemd, maar vervolgens niet concreet gemaakt of uitgewerkt, en komt niet verder dan “geur, afval, geluid, enz.”.

Wijkhoreca zorgt voor meer sociale controle en toezicht op straat; waar is dit op gebaseerd? Zijn hier cijfers van, of is hier onderzoek naar gedaan? Dit - wat gezochte voordeel - wordt globaal aangevuld met de keerzijde van deze medaille, namelijk mogelijke hinder door geluid, geur en afval, maar niet wildplassers, overgevers, nachtelijke onrust, en wat er verder ook hoort bij horeca. Ook dit wordt niet uitgewerkt, noch wordt ingegaan waar daarbij de balans ligt. Als voorbeeld zou de gemeente nog eens kunnen kijken naar de ervaringen van de bewoners van de Lange Smeestraat met de overlast van de daar gevestigde snackbar met bezorgservice die tot diep in de nacht open is. Wij denken niet dat die bewoners dat associëren met “meer sociale controle en toezicht op straat”, maar wel met gebrek aan handhaving door de gemeente op de bijbehorende scooteroverlast.

4. Horecadifferentiatie

Beperkte extra activiteiten voor restaurants met aandacht voor de buurt worden mogelijk, de zogenaamde ‘Vermaakjes’. Positief zijn de voorwaarden dat er met de buurt is gecommuniceerd en wordt aangegeven bij de aanvraag op welke wijze dit is gebeurd, en de toevoeging dat de buurt op de dag zelf direct contact kan opnemen met de aanvrager en leidinggevende over mogelijke overlast. De vraag is dan of en hoe dit wordt gecontroleerd, en of de gemeente dit ook actief evalueert met aanwonenden, en niet alleen met de aanvrager. In de communicatie naar de buurt zou dan ook moeten worden aangegeven waar de buurt de juiste ingang bij de gemeente heeft bij overlast. Immers, in de avond en in het weekend, is de gemeente niet meer telefonisch bereikbaar.

Tegen additionele horeca is meestal weinig bezwaar. In de Twijnstraat verbouwde een mini supermarkt haar vuilnishok tot additionele horecahoek. Sinds die tijd staan de vuilnisbakken vaak op straat, net als bij een afhaalrestaurant in de straat. Zelfs met 1 op 1 aanspreken, kost het veel moeite dat opgelost te krijgen. Er wordt door de gemeente klaarblijkelijk weinig getoetst op de gevolgen en/of uitwerking van de vergunning. Ook proactieve handhaving op deze gevolgen is beperkt.

In hoeverre is er voldoende budget voor actieve controle op deze voorwaarden die op papier goed overkomen, maar in de praktijk niet altijd worden uitgevoerd?

5. Ruimtelijk Toetsingskader

In dit hoofdstuk worden onder andere criteria beschreven die moeten zorgen voor enige bescherming van de omgeving. Veel criteria zijn soms vaag en subjectief; “in principe” “indicatief gehanteerd” en “terughoudend”. Een norm als “Indien ook wordt bezorgd, dient er voldoende ruimte op de openbare weg te zijn om de bezorgvoertuigen te stallen.”. In de Twijnstraat zijn momenteel 2 afhaalzaken met bezorgscooters. Deze staan structureel geparkeerd op de smalle stoep, soms dubbel geparkeerd, of worden midden in autoparkeervakken geparkeerd. Hier wordt structureel niet tegen opgetreden. De vraag is ook of dat kan; je mag immers je bromfiets op straat parkeren. Dergelijke criteria zijn dus leuk op papier, maar de vertaling naar concrete handhaving blijft uit. In het verlengde hiervan, is optreden tegen de bezoekers van een restaurant in de Twijnstraat, waar structureel geparkeerd wordt met fietsen in dezelfde autoparkeervakken, ook geen optie blijkbaar, naar het schijnt wegens een gebrek aan politiek draagvlak. Gelet op het voorgaande, is ook het volgende criterium, “De vestiging mag er niet toe leiden dat de looproutes naar en voorlangs winkels of binnen andere concentraties worden aangetast” daarmee een papieren tijger.

Verder valt het op dat er weinig tot niet wordt gehandhaafd op geuroverlast, uitstallingen en zitjes/bankjes, ook als bestaand beleid dat wel vereist.

Ook hier: in hoeverre is er voldoende budget voor actieve controle op deze voorwaarden die op papier goed overkomen, maar in de praktijk niet altijd worden uitgevoerd? In hoeverre zijn maatregelen realistisch, en is er ook politiek draagvlak, denk aan fietsparkeren en uitstallingen?

De buurt; Profiel 4: Museumkwartier

6. Commentaar bij Ontwikkelingsvisie

Profiel 4: Museumkwartier

[redacted]

In deze visie staat vermeld dat er een aantal bijzondere ontwikkelingen geweest zijn. Wat maakt deze zo bijzonder? Genoemd wordt een drukker Nijntje/Centraal museum, maar in dit kader is het museumcafé al uitgebreid. Is dat niet voldoende om de bezoekers te faciliteren, en zo nee, waarom niet? Het museumcafe loopt ook weer niet over, er staan geen rijen. Idem de overige horeca in de buurt, er is voldoende capaciteit in de omgeving. Het tegenovergestelde wordt niet aangetoond of onderbouwd. Bezoekers van het Nijntje museum zijn in belangrijke mate ouders met kinderen, die je veelal na het bezoek weer met vermoeide kinderen de auto of de bus in ziet stappen. Gesproken wordt over de programmering van Oudegracht 245, maar de bestemming van dit pand is nog helemaal niet bekend.

In het kader wordt het verdwijnen van detailhandel genoemd. In de Twijnstraat is helemaal geen sprake van structurele leegstand. 1 pand wordt niet ontwikkeld, daar zijn echter andere oorzaken voor. Verder is er geen pand leeg. Leeggekomen panden worden meestal vrij snel weer verhuurd aan nieuwe ondernemers. De bestaande horeca is goed bezocht, maar met uitzondering van Meneer Smakers, staan de wachtenden niet tot buiten in de rij. Op grond van de bezetting, lijkt uitbreiding van horeca niet noodzakelijk om een leegstandprobleem op te lossen. Heeft de gemeente concrete gegevens dat de bestaande horeca overbezet is, en/of niet meer zal gaan voldoen? Zo ja, welke?

Het treinstation Utrecht Vaartsche Rijn is open sinds 22 augustus 2016. Het kader spreekt over “De opening van het station Vaartsche Rijn met nieuwe bezoekersstromen van en naar de binnenstad hebben op korte termijn al direct effecten voor de voorzieningen aan het Ledig Erf, de Westerkade, de Tolsteegbarrière, Twijnstraat, Oudegracht Zuidzijde en het Nicolaaskerkhof.”. Waar bestaan deze effecten dan uit? Komen er mensen via Station Utrecht Vaartsche Rijn speciaal voor de buurt, die eerst niet kwamen? Bezoekers die de buurt willen bezoeken, zouden dat zonder het nieuwe station waarschijnlijk ook doen, maar dan via Utrecht Centraal of de auto. Waar komt dan de aanname vandaan dat er zoveel meer mensen bijkomen, die allemaal de faciliteiten van de buurt willen gebruiken, en dan in zo een mate, dat de faciliteiten ontoereikend zijn? Deze stroom van bezoekers wordt nog niet door alle buurtbewoners waargenomen in de laatste 14 maanden. Het lijkt niet veel drukker te worden in de genoemde straten. Het station wordt ook niet erg drukbezocht. Voor de horeca bij het station zelf is klaarblijkelijk - gezien de leegstand - ook weinig belangstelling. Wat geeft de gemeente het idee dat deze stromen met significant extra mensen er wel gaan komen, en waarom zal dat een zo grote impact op de omgeving hebben dat er veel extra horeca nodig is? Is het mogelijk dat de aannames te rooskleurig waren?

Op dit moment kent de Twijnstraatbuurt 20 zaken waar je voedsel kan kopen of afhalen. Daarnaast zijn er 19 horecazaken, als je de Oosterkade, Westerkade en het Ledig Erf meetelt n.a.v. het Vaartsche Rijn-argument, zijn het er 7 meer. Gelet op de omvang van het gebied, zou dat voldoende moeten zijn. Als aangegeven, is er in onze beleving geen overbezetting. In de afgelopen 10 jaar zijn er 15 winkels veranderd naar een food of horecaconcept, zie bijlage 1. Daarmee verdwenen ook andere voorzieningen, zoals de enige bank in dit deel van de stad.

Gesproken wordt over dat de Twijnstraat zal profiteren. Wie is de Twijnstraat? De Twijnstraat is van oudsher een woon-winkelstraat waar tegenover iedere winkel ongeveer 2-3 bewoners staan. Er wordt dus meer gewoond dan dat er winkels zijn. Dat is nog sterker als de rest van de buurt hierbij betrokken wordt. Niet alle bewoners, maar ook ondernemers, zijn zo positief over meer horeca. Waar komt deze stelling dan vandaan? Is hij gefundeerd na onderzoek, of is hij uit de lucht gegrepen? Ook staat de voorgenomen uitbreiding haaks op het uitgangspunt dat “in straten waar het woonkarakter dominant is en naar alle waarschijnlijkheid ook de aankomende tijd zo blijft, er geen ruimte zijn voor uitbreiding van horeca.”. Als er meer bewoners in de Twijnstraat zijn dan ondernemingen, is het wonen dan niet dominant? Is er een definitie van dominant, en zo ja, wat is deze?

De Twijnstraat is in het kader ten onrechte enkel als foodstraat bestempeld. Had de gemeente het bij de herinrichting van de Twijnstraat heel recent (vorig jaar) niet nog over een bijzondere en aparte winkelstraat? Het buurtcomité wijst er met nadruk op dat de Twijnstraat van oudsher een woon-winkelstraat is waar boven of naast iedere winkel ongeveer 2-3 bewoners wonen. Er wordt dus in die straat meer gewoond dan dat er winkels zijn. Dat is nog sterker als de rest van de buurt hierbij

betrokken wordt. Naast de winkels is de woonfunctie in en rond de Twijnstraat is dus nog steeds overheersend.

De Twijnstraat, Twijnstraat aan de werf, Oudegracht aan de werf 409c, de Nicolaasstraat, het Nicolaaskerkhof, de Tolsteegbrug en de Tolsteegbarrière tellen op dit moment samen al 19 horecazaken. De Oosterkade, Westerkade en het Ledig Erf nog eens 7 meer. Daarnaast zijn er ook winkels met additionele horecavoorzieningen in de Twijnstraat. Gelet op de omvang van het gebied, zou dat ook in de komende jaren ook met meer bezoekers voldoende moeten zijn.

Het kader geeft tevens aan "Horeca en foodservices sluiten aan bij de behoeften van bewoners en bezoekers in het zuidelijk deel van het centrum. ". Er is bij bewoners juist veel tegenstand te horen over de uitbreiding van horeca en een gebrek aan handhaving op de uitwassen hiervan. Waar is deze stelling dan op gebaseerd? Bewoners hebben ook behoefte aan “normale” winkels, zoals een slager, viswinkel, dierenwinkel of huishoudzaak. Een ander effect van de “foodstraat”, is dat er grote pieken ontstaan in bezoekers, met name rondom lunchtijd en avondeten. Een winkelstraat kent een gelijkmatiger spreiding qua drukte, waarbij de straat in de avond weer meer tot rust komt.

"Jarenlang was geen uitbreiding mogelijk van horecavergunningen in de Twijnstraat.". Dat is juist en dat was om de balans tussen wonen en werken te bewaken. Op grond van wat kan dat veranderen? Op grond van potentieel meer vraag? Maar hoe bewaak je dan de andere kant van de schaal, namelijk het wonen? Of is de balans niet meer relevant?

Er zijn ook bewoners die vertrokken zijn, of gaan vertrekken, omdat de buurt niet meer bij hun past. Dat heeft dan met name te maken met het afnamen van die balans. Dat zijn soms ook bewoners die er decennia hebben gewoond. Je kan dat natuurlijk ook zien als verjonging, of evolutie van de buut, maar het geeft wel aan dat er zaken veranderen, en dat die zaken ook met overlast te maken hebben.

Daarnaast willen we niet elke dag containers op straat, omdat bedrijfsafval dan weer van de een en dan weer van de ander wordt opgehaald. De containers staan er een halve dag en het maakt lawaai. Dat verstoort niet alleen de winkelfunctie en de leefbaarheid. Gezien de structurele manier waarop dit gebeurt bij sommige ondernemers, lukt het ook hier de gemeente niet om proactief te handhaven toezicht te houden.

De Twijnstraat is na de herinrichting vrij leeg, wat visueel prettig is. Doordat de autovakken vaak bezet zijn met fietsen, staan auto’s van bewoners vaker op het Nicolaaskerkhof en andere straten, wat de straat in de late avond nog leger maakt. Een gevolg hiervan is dat de straat meer dan in het verleden een klankkast is. Meer horeca, of langere openingstijden van bestaande zaken of nieuwe categorieën horeca, draagt niet bij aan de rust in de straat in de latere uren, of bij de bevoorrading in de vroege uren.

De ontwikkelingsvisie bij profiel 4 spreekt ten slotte over "ruimte maken voor een beperkt aantal horecavergunningen in het Zuidelijk deel van de Twijnstraat passend binnen de structuur en identiteit van de huidige voorzieningen."., waar bestaan structuur en identiteit uit (hoog jargongehalte), en waarom past dat nu, als dat voorheen niet kon i.v.m. de balans met wonen? Wat wordt verstaan onder een beperkt aantal? Waarom staat daar niet gewoon “4 vergunningen” of “maximaal x vergunningen”?

7. De Ontwikkelingsrichting in profiel 4; Museumkwartier

Het breed uitgesproken gevoel bij de voorstellen tot uitbreiding is “wie wil dit?”. Nut en noodzaak worden niet aangetoond, maar uitbreiding wordt gepresenteerd als een wondermiddel voor van alles en nog wat, waaronder zelfs eenzaamheid van bewoners?

Hoe is vastgesteld wat een goede balans is tussen horeca en wonen? Welke criteria en afwegingen horen hierbij? Die balans was eerder bereikt, maar nu is er ruimte, waar bestaat deze dan uit? Hoe is vastgesteld, op basis van welke criteria en afwegingen, waar deze ruimte uit bestaat? Hoe betrekt de gemeente de bewoners alhier, anders dan door publicatie van het kader? Waar bestaan hier de door de gemeente genoemde “gezonde” ontwikkelingen uit?

De gemeente gaat vaak uit van de aanname dat er geen sprake is van overlast. Het uitblijven van meldingen wil echter niet zeggen dat er geen overlast is. Bewoners melden alleen niet altijd alles omdat men de weg niet kent, overlast vaak buiten openingstijden van de gemeente is, en men vooral niet het gevoel heeft dat er veel mee gebeurd. Voorbeelden hiervan zijn de Hells Angels en Boothill Saloon.

8. De ontwikkelingsrichting in profiel 4 voor onze buurt in de tabel

Ad 1 en 2: Voor de zuidelijke punt van de Twijnstraat en voor de Tolsteegbrug worden de uitbreidingsmogelijkheden geconcretiseerd in de tabel. Waar precies kan de uitbreiding uit bestaan? Uitbreiding met D3 betekent langere openingstijden in een toch overwegende woonstraat. Waarom is dat acceptabel? In hoeverre is daar onderzoek naar gedaan?

Ad 5: De hele Twijnstraat dient volgens ons te worden aangemerkt als een gebied met een dominante woonfunctie. In samenhang gezien met alle hiervoor onder 6 weergegeven feiten en omstandigheden dient in het zuidelijk deel van de Twijnstraat geen nieuwe ontwikkellocatie voor uitbreiding van horecagelegenheden mogelijk te worden gemaakt. Onderdeel 5 dient daarom te worden geschrapt.

Ad 12: Oudegracht 427 wordt genoemd als nieuwe ontwikkellocatie, maar dat is op grond van de splitsingsakte van het pand niet eens mogelijk. Ook hier is het bijzonder dat een pand expliciet met huisnummer wordt aangeduid, maar dat de eigenaren/bewoners niet zijn benaderd? Is er niet geleerd van de “Kartoffel”-casus?

Hoe is vastgesteld wat de behoefte is van de bewoners en ondernemers van de Twijnstraat en omstreken? Hoe is vastgesteld wat een goede balans is tussen horeca en wonen? Welke criteria en afwegingen horen hierbij? Die balans was eerder bereikt, maar nu is er ruimte, waar bestaat deze dan uit? Hoe is vastgesteld, op basis van welke criteria en afwegingen, waar deze ruimte uit bestaat? Hoe betrekt de gemeente de bewoners alhier, anders dan door publicatie van het kader? Waar bestaan hier de door de gemeente genoemde “gezonde” ontwikkelingen uit?

Bescherming Oudegracht, Rak 15

In het OHU 2012 staat de volgende passage op pagina 17:

4. Verruiming terrassenbeleid

1. Waar horeca is toegestaan, is in principe terras toegestaan, zolang het past in het terrassenreglement en zich houdt aan reguliere wet- en regelgeving. Buiten de binnenstad was dit al het geval in OHU 2007; in de binnenstad geldt dit nu ook, met uitzondering van enkele gebieden. Het terrassenreglement is beperkend genoeg en de bepalingen in het OHU 2007 werkten verwarrend. Dit sluit ook aan bij de ambitie van het college om minder regels te stellen. Het OHU zondert enkele gebieden uit, vanwege balans met het woonklimaat:

- Oude Gracht aan de werf, zuidzijde (vanaf Gaardbrug tot en met de Tolsteegbarrière, inclusief de
- Twijnstraat aan de Werf)
- Nieuwegracht aan de Werf (overwegend woongebied)
- Openbaar toegankelijke binnentuinen

Deze expliciete bescherming ontbreekt in zowel het nieuwe kader als in het nieuwe terrassenreglement. Wij zien deze bescherming graag opnieuw opgenomen in het terrassenreglement en het kader.

9. Lessen uit Amsterdam dient Utrecht ter harte te nemen

In het verleden koos Amsterdam voor grote groei van het toerisme, en daarmee de bijbehorende horeca. Inmiddels is Amsterdam zich ook bewust van de nadelen van deze grote groei, en blijkt het moeilijk om het tij te keren. De kosten blijken in de praktijk veel minder op te wegen tegen de baten dan aangenomen. Ook tast het de sociale cohesie en de leefbaarheid ernstig aan, ontwikkelingen die ook in andere steden kunnen worden waargenomen, denk aan Barcelona, Venetië en andere steden.

Ondanks alle publicaties in diverse media, wordt hier in het kader van de gemeente niet of nauwelijks aandacht aanbesteed. Toerisme is weliswaar niet hetzelfde als horeca, maar is onlosmakelijk met elkaar verbonden. De groei van bezoekers hangt immers samen met de groei van toerisme. Het woord toerist lijkt echter bijna vermeden te worden door dit consequent bezoeker te noemen. Is dat bewust, om bijvoorbeeld de associatie met toerisme te vermijden?

Neemt de gemeente de lessen van Amsterdam wel ter harte? Hoe betrouwbaar zijn kosten/baten analyses in Utrecht, als onderzoeksjournalistiek en onderzoek van de Amsterdamse rekenkamer aantonen dat de cijfers in Amsterdam te rooskleurig waren?

Bewoners vragen zich af of beleidmakers zich niet te snel rijk rekenen, en te weinig rekening houden met de verliezen die bewoners daarvoor moeten incasseren. Bewoners voelen zich hierdoor vaak niet goed in hun belang vertegenwoordigd door het college, dat het economisch belang in de vorm van steeds meer toerisme, horeca, uitbreiding winkelgebied, permanente koopzondag, steeds voor het belang van de bewoners lijkt te stellen.

Hieronder een kleine greep uit een stroom van relevante artikelen over dit onderwerp, die uitbreiding van horeca toch ook in een ander licht stellen:

https://www.volkskrant.nl/opinie/opinie-moeten-utrechters-wel-zo-blij-zijn-met-de-snelle-groei-van-hun-stad~a4519666
https://www.volkskrant.nl/reizen/help-de-stad-verzuipt-in-bezoekers-valt-deze-toeristentsunami-te-stoppen~a4509382/
https://www.parool.nl/amsterdam/amsterdammers-zelf-in-actie-tegen-toerismeprobleem~a4498672/
https://joop.bnnvara.nl/nieuws/toeristen-eten-amsterdam-op
https://www.groene.nl/artikel/oprollen-die-rotkoffertjes
http://www.elsevierweekblad.nl/economie/achtergrond/2016/08/wie-profiteren-van-groeiende-toerisme-branch-in-nederland-343756/
http://www.nritmedia.nl/kennisbank/38002/De_mythe_van_het_Amsterdams_toerisme/

Wat doet Utrecht met dit soort onderzoeken, bewegingen en publicaties in het algemeen, en in relatie tot dit kader in het bijzonder?

Conclusie en besluit

Het is niet zo dat het buurtcomité en de buurt per definitie tegen horeca zijn. Integendeel; het “Ledig Erf” alias Tolsteegbrug en -barrière zijn voor velen een vaste uitbreiding van de woonkamer. Restaurants en andere kroegen idem. We gaan graag film kijken in het Hartlooper Complex. We halen ook graag een pizza of hamburger in de afhaalzaken. Uitbreiding kan in sommige gevallen waarschijnlijk ook probleemloos, zie de genoemde voorbeelden van de visboer die wat langer openblijft en een glaasje schenkt. Qua echte horeca is er echter ook een overheersend gevoel van “zo is het wel genoeg”. Dat gaat ook op voor horecavormen met bestelscooters of samenwerkingsverbanden met thuisbezorgers.

Wel zijn er vooral veel vragen, veelal veroorzaakt door vaagheden, tegenstrijdigheden, beweringen en aannames zonder onderbouwing en een eenzijdige benadering van het onderwerp. Het kader is immers buitenproportioneel positief over uitbreiding, en de negatieve aspecten blijven onderbelicht. Belangenafwegingen worden niet uitgewerkt, en termen als balans, leefbaarheid, enz., lijken holle frases te zijn bij gebrek aan uitwerking en concretisering. Uitbreiden van horeca is een doel op zich geworden. Te pas en te onpas wordt gesteld dat bewoners hiervan profiteren, waarbij - in ieder geval in profiel 4 - niet is aangetoond dat er ook concreet behoefte of noodzaak is voor uitbreiding.

Criteria die genoemd worden, worden nu bij gebrek aan budget en/of capaciteit dan wel gebrek aan politiek draagvlak (fietsparkeren), niet of nauwelijks gehandhaafd. Een toename van horeca zal ook gepaard gaan met een toename van fietsparkeren, waarbij de handhaving hierop vrijwel onmogelijk is. Maatregelen zijn daarmee te vaak een papieren tijger. Daarmee is de balans er vaak helemaal niet, laat staan dat het door bewoners wordt gezien als een gezonde ontwikkeling. Integendeel, er is een

grote beweging gaande die zich afzet tegen de groei van horeca. Een dergelijke beweging van voorstanders, anders dan lobbygroeperingen als Centrum Management, is nog niet opgestaan. Uiteraard zijn er ook voorstanders van meer horeca, maar deze lijken in de minderheid te zijn.

De beperkte wijze waarop de gemeente de handhaving realiseert ondermijnt op ernstige wijze het vertrouwen in de gemeente. Het vertrouwen in de handhaving door de gemeente van X, Y en Z als bijvoorbeeld 'onder voorwaarde X, Y en Z' een horeca-vergunning wordt verstrekt is laag. Dan is de begrijpelijke verdediging van de buurt: geen extra horeca. Want als de extra horeca er onder de toegezegde voorwaarden komt, blijken die voorwaarden in de praktijk een wassen neus. Zo werd er in het recente verleden ook niet of nauwelijks opgetreden tegen de overlast op straat van de Boothill Saloon. Het naastgelegen café "Lijn 4" laat duidelijk zien dat het wel anders kan. Proactieve handhaving blijft echter uit.

Een toename in horeca betekent ook een toename in het aantal leveranciers. In combinatie met de toename in pakketbezorgers, heeft dat ook gevolgen voor de leefbaarheid in de straat. Niet is gebleken dat deze gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt, en objectief zijn meegenomen in de genoemde balans. Steeds vroegere bevoorrading, vooral van versproducten, heeft gevolgen voor bewoners en hun slaap.

Wij roepen daarmee de gemeente op om in het algemeen:

- ✓ het kader in balans te brengen door zowel negatieve als positieve aspecten gelijkwaardig te behandelen;
- ✓ het kader te ontdoen van holle frases en ongeloofwaardige beweringen en te kiezen voor feitelijke en zakelijke presentatie van de situatie;
- ✓ duidelijk te maken wat onder leefbaarheid wordt verstaan, welke criteria daar aan verbonden zijn en de daarmee verbonden balans;
- ✓ uit te gaan van op onderzoek gebaseerde feiten, en niet van onduidelijke stellingen en/of aannames;
- ✓ meer aandacht aan handhaving te besteden, dit ook uit te werken, maar er ook budget beschikbaar voor te hebben. Geen uitbreiding zonder handhaving en het budget om dit uit te voeren;
- ✓ handhaving structureel en proactief uit te voeren, en niet alleen na klachten;
- ✓ in de vorige horecanota stond dat er geen terrassen mogen komen op de Oudegracht ten zuiden van de Gaardbrug, dit ontbreekt, wij verzoeken u dat opnieuw op te nemen;

en in het geval van Profiel 4, de Twijnstraat en omstreken:

- ✓ de vragen te beantwoorden in het bovenstaande, en dit nader uit te werken in het kader;
- ✓ transparant te zijn over de afwegingen die zijn gemaakt inzake de uitbreiding van horeca ten opzichte van de belangen van bewoners;
- ✓ geen beweringen te doen of stellingen te poneren over de buurt zonder de bron te vermelden;
- ✓ niet te doen of bewoners of "de Twijnstraat" uitbreiding willen, als niet aantoonbaar is dat bewoners en ondernemers zich daar ook werkelijk en masse voor hebben uitgesproken;
- ✓ de uitbreiding en/of verzwaring van de horeca, anders dan additionele horeca, in te trekken als niet aangetoond kan worden dat dit inderdaad noodzakelijk is, en er daadwerkelijk sprake van een goede balans tussen horeca en wonen is;
- ✓ te streven naar draagvlak door bewoners en ondernemers actiever te betrekken;
- ✓ nieuwe voorstellen op het gebied van uitbreiding pas te doen, als bijvoorbeeld de handhaving op de bestaande problemen (bezorgscooters, fietsparkeren - ook in autovakken - en illegale uitstallingen, vuilnisbakken, enz.) onder controle zijn;
- ✓ thans af te zien van nieuwe ontwikkelingslocaties met betrekking tot het zuiden van de Twijnstraat en de Oudegracht 427 (zie onder 8).

Wij kijken met belangstelling uit naar uw reactie. Deze zienswijze is opgesteld door het buurtcomité Twijnstraat en omstreken, en medeondertekend door de volgende bewoners en/of ondernemers.

Buurtcomité Twijnstraat en omstreken

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted] Twijnstraat
Twijnstraat
Twijnstraat
Twijnstraat aan de Werf
Twijnstraat aan de Werf
Twijnstraat aan de Werf

Naast het buurtcomité, onderschrijven de volgende bewoners en ondernemers de zienswijze expliciet:

[redacted], Twijnstraat aan de Werf
Oudegracht
, Oudegracht
, Twijnstraat
, Twijnstraat
, Twijnstraat
, Twijnstraat
Oudegracht
Twijnstraat aan de Werf
Twijnstraat aan de Werf
Twijnstraat
Twijnstraat aan de Werf
Twijnstraat aan de Werf
, Oudegracht
, Twijnstraat
Tolsteegbarrière Twijnstraat
, Twijnstraat
Twijnstraat aan de Werf
, Twijnstraat
, Oudegracht
, Twijnstraat aan de werf
, Wijde Doelen
, Twijnstraat aan de Werf
Twijnstraat
, Twijnstraat aan de Werf
, Nauwe Watersteeg
Oudegracht
, Oudegracht
, Twijnstraat
, Wijde Watersteeg
, Twijnstraat
, Twijnstraat aan de Werf
, Twijnstraat aan de Werf
, Wijde Doelen
, Oudegracht
Oudegracht
Twijnstraat
Tolsteegbrug

Voor de volledigheid melden wij u dat wij ook twee reacties hebben ontvangen die positief waren over het horecakader, het betreft de uitbater van een small hotel aan de Oudegracht en de uitbater van een horecagelegenheid aan de Oosterkade. 1 bewoner heeft aangegeven zich gematigd positief te staan, maar de zienswijze daarom niet ondersteund.

Buurtcomité Twijnstraat en omstreken

[redacted]

[redacted]

Bijlage - overzicht van food en horeca in de buurt, en voormalige functie bij omzetting in laatste jaren

Soort	Naam	Omschrijving	Adres	Was eerst:
Food	STACH	Mini supermarkt	Twijnstraat 1	Kledingzaak
Food	Pizzeria La Delizia	Afhaalzaak	Twijnstraat 13	
Food	Gall & Gall	Drankenhandel	Twijnstraat 2 B	
Food	Albert Heijn Biostore	Supermarkt	Twijnstraat 16	Snuisterijenwinkel
Food	Visjes	Visboer	Twijnstraat 24	Fietsenhandel
Food	Grapedistrict	Drankenhandel	Twijnstraat 26	Uitzendbureau
Food	Vlaamsch Broodhuys	Bakker	Twijnstraat 34	Kledingzaak
Food	Bananas Foodshop	Afhaalzaak	Twijnstraat 39	
Food	EkoPlaza	Supermarkt	Twijnstraat 46	Witgoedzaak
Food	De Bierverteller	Drankenhandel	Twijnstraat 47	Kledingzaak
Food	Olijffie	Afhaalzaak	Twijnstraat 51	Bloemenzaak
Food	Keurslagerij Frans van Vuuren	Slager	Twijnstraat 52	
Food	*Voorheen Versbakkerij Stellaard*	*Nog niet bekend*	Twijnstraat 53	
Food	Mister Sushi & Miss Wok Express	Afhaalzaak	Twijnstraat 55	Dierenwinkel
Food	Meneer Smakers	Afhaalzaak	Twijnstraat 62	Bank
Food	Pers Polis 2	Groenteboer	Twijnstraat 63	
Food	Da Portare Via	Afhaalzaak	Twijnstraat 65	
Food	Kazerij Stalenhoef	Kaasboer	Twijnstraat 67	
Food	IJs en Zopie	Afhaalzaak	Twijnstraat 79	
Food	A bert Heijn	Supermarkt	Twijnstraat 8	
Horeca	Museumcafé Centraal	Cafe-restaurant	Nicolaaskerkhof 10	Museumwinkel
Horeca	Saowapa sushi & Thaise catering	Afhaalzaak	Nicolaasstraat 1	Snuisterijenwinkel
Horeca	Hotel Oudegracht	Hotel	Oudegracht aan de Werf 409 C	Opslag
Horeca	Eetcafe De Poort	Cafe-restaurant	Tolsteegbarrière 2	
Horeca	Café Ledig Erf	Cafe	Tolsteegbarrière 3	
Horeca	Louis Hartlooper Complex	Cafe-restaurant	Tolsteegbrug 1	
Horeca	Cafetaria Tang	Snackbar	Twijnstraat 19	
Horeca	KEEK - Kunst en Eerlijke Koffie	Lunchroom	Twijnstraat 23	
Horeca	Cafe Lijn 4	Cafe	Twijnstraat 3	
Horeca	Yum Saap	Restaurant	Twijnstraat 40	
Horeca	Cafe Stichtse Taveerne	Cafe	Twijnstraat 43	
Horeca	B&B Het Museumkwartier	Hotel	Twijnstraat 47	
Horeca	*Voorheen Boothill Saloon*	*Nog niet bekend*	Twijnstraat 5	
Horeca	ZIES	Restaurant	Twijnstraat 58	Bank
Horeca	Chambres de Charme	Hotel	Twijnstraat 69	
Horeca	Sector 3	Bakker	Twijnstraat 7	Videotheek
Horeca	Bar-Grillroom Alexandria	Snackbar	Twijnstraat 75	
Horeca	STAEL	Restaurant	Twijnstraat 9	
Horeca	De Heeren van Leeuw	Restaurant	Twijnstraat aan de Werf 4	
Horeca	Bar & Grill Speck	Restaurant	Ledig Erf 10	Nieuwbouw
Horeca	Stelios Kitchen & Bar	Restaurant	Ledig Erf 36	Nieuwbouw
Horeca	Orloff aan de kade	Restaurant	Oosterkade 18	Onbekend
Horeca	Broei	Restaurant	Oosterkade 24	Onbekend
Horeca	Gare du Sud	Restaurant	Oosterkade 30	Onbekend
Horeca	Japanese Don Dining KOUNOSUKE	Restaurant	Westerkade 27	
Horeca	Druk - Koffie Leute	Lunchroom	Westerkade 30	Drukkerij

Uitsluitend per e-mail

[redacted]
Nieuwegracht
[redacted]

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie
T.a.v. Marco van Dijk
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 10 november 2017

Betreft: Zienswijze Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017

Geachte heer van Dijk,

Ik wend mij tot U als een van de bewoners wonend in de nabijheid van Sonnenborgh en andere locaties waar alleen additionele horeca is toegestaan naast zaalverhuur.

In het voorgenomen Ontwikkelingskader Horeca Utrecht ("**OHU**") wordt uitbreidingen voorgesteld van het aantal plaatsen in mijn woongebied waar horeca zal worden toegelaten waaronder die van Sonnenborgh en de Leeuwenberg.

Los van wat in andere zienswijzen ten aanzien van mijn woonkwartier naar voren wordt gebracht (en die ik ondersteun) beoog ik in deze zienswijze twee deelaspecten met een meer algemene strekking onder de aandacht brengen die in het beleidsplan aan de orde gesteld zouden moeten worden en die niet of zeer ontoereikend en onbevredigend behandeld worden. Dat betreft:

1. de (vaak zware) horeca-activiteiten in het kader van zaalverhuur door cateraars;
2. de op dit moment reeds ernstig tekortschietende handhaving.

Ik zal dit toelichten aan de hand van wat er rond Sonneborgh gebeurt.

Sonnenborgh presenteert zich als een "museum/sterrenwacht" en wordt in stand wordt gehouden door de "stichting Museum Sonnenborgh" met subsidie van de UU en anderen. De stichting heeft de (steeds kennelijker) noodzaak haar subsidies aan te vullen met de opbrengsten van zaalverhuur. Dat is goed te merken. De bestemming van het gebouw is C-O 1, dat wil zeggen een culturele functie met additionele horeca en met als additionele gebruiksfuncties zaalverhuur en kantoor (Gebouw 1).Ter plaatse is dus alleen (de culturele instelling ondersteunende) zogenaamde additionele horeca toegestaan en zaalverhuur, behalve in gebouw 1 waar naast de hoofdfunctie alleen kantoorgebruik is toegestaan. Er is ook toestemming voor een beperkt terras. In de kelder van het complex bevindt zich een ruimte met een uitgang in het Zocherpark. Die kelder en andere delen van het complex wordt ter beschikking gesteld voor verhuur aan derden.

Wat gebeurt er in feite? Er worden grote (dans)feesten gehouden die zich niet meer beperken tot de kelder. Ook in gebouw 1 (uitsluitend tot kantoor bestemd) worden (ongeoorloofd) grote feesten georganiseerd met veel lawaai. Er is een grote toename van over de voetpaden van het kwetsbare rijksmonumentale Zocherpark (ongeoorloofd) af en aanrijdende leveranciers en de parkeerdruk op straat neemt hand over hand toe. Er is reclame aan de gevel van het gebouw bevestigd (zonder krachtens de monumentenwet vereiste vergunning). De beneden-uitgang van de kelder en het aangrenzende park wordt (ongeoorloofd) gebruikt voor bevoorrading (overdag) en (ongeoorloofd) als toegang en rookterras (meestal 's-avonds). Auto's worden (ongeoorloofd) geparkeerd voor en achter (beneden aan) het complex. Het (ongeoorloofd) openstaan van de deuren van de beneden-toegang teneinde het park (ongeoorloofd) als rookterras te kunnen gebruiken veroorzaakt vaak hinder in de vorm van van binnen komend (hard) lawaai en luidruchtige aanwezigheid van bezoekers van het evenement. Er vinden recent aan dit monument verbouwingen plaats in het kantoor die in combinatie met de feesten die daar gehouden worden doen vermoeden men bezig is zalen en kantoorruimten (ongeoorloofd) aan het museum te onttrekken ten behoeve van een steeds

duidelijker commerciële horeca exploitatie. Dit vermoeden wordt gevoed door het zwijgen van de directie over de werkzaamheden.

Onze conclusie is dat de bestaande activiteiten op Sonnenborgh aldus in veel opzichten in strijd zijn met wetten, verordeningen en de vigerende bestemming van zowel park als het gebouwencomplex. Het gebruik van voetpaden in het park voor de bevoorrading en parkeerdoeleinden is in strijd met de vigerende bestemming van het Zocherpark en in strijd met de wegenverkeerswet nu dat park is aangewezen als voetgangersgebied. De parkeerdruk is ernstig toegenomen en het bezoekerslawaai eveneens.

Het gegeven voorbeeld leidt tevens tot een andere observatie. Op locaties met de bestemming CO-1 wordt additionele horeca toegestaan (en meestal een terras) en vrijwel onveranderlijk zaalverhuur. In de praktijk betekent het dat culturele instellingen de exploitatie van de zalen en de ondersteunende horeca in handen geven van een commercieel bedrijf, meestal een cateringbedrijf. Ten behoeve van de cateringactiviteiten worden daarnaast of als uitbreiding op de bestaande faciliteiten hele keukens en tapinrichtingen geïnstalleerd of ten behoeve van een feest of andere partij tijdelijk geïnstalleerd. Zodoende kunnen warme verstrekkingen worden aangeboden en vinden er feesten en partijen plaats die in naam besloten zijn, maar feitelijk algemeen toegankelijk zijn, terwijl de cateraar in feite een complete horecafunctie faciliteert. Ik moet aannemen dat er dan een situatie ontstaat waarin geoordeeld moet worden dat er sprake is van een zelfstandige uitoefening van de horeca los van de hoofdfunctie van de verhurende instelling; Van dit soort constructies is zeer kennelijk ook sprake in Sonneborgh. In feite wordt hier horeca in de categorie B/A2 uitgebaat onder het mom van additionele horeca en zonder regulering van bijvoorbeeld bedrijfstijden, geluids- en verkeershinder en de vele regels en voorzieningen waaraan de vergunningplichtige horeca moet voldoen. De gemeente doet hier niets tegen.

Mij is bekend dat deze problematiek op veel plaatsen speelt en aanleiding geeft tot veel overlast en hinder bij omwonenden. Universiteitsmuseum, Fundatie van Renswoude en Leeuwenbergh zijn andere locaties in mijn buurt die ik ken en waarmee ik ervaringen he of heb gehoord. Het siert het Universiteitsmuseum, dat zij in overleg met de omwonenden zelf maatregelen heeft genomen opdat de overlast binnen redelijke perken ligt en blijft liggen, maar andere instellingen en zeker ook Sonnenborgh staan niet open voor deze problematiek. Sonnenborgh ontkent iedere verantwoordelijkheid.

De omwonenden hebben de afgelopen jaren regelmatig en het laatste jaar in toenemende mate geklaagd over deze misdragingen en hebben daar bij de gemeente geen of in een enkel opzicht hooguit een eenmalige handhavingspoging voor terug gezien, zonder enig effect. Het lijkt wel of de gemeente zich van haar eigen regelgeving hier niets aantrekt en haar functie als handhaver en beschermer van rijksmonumenten niet uitoefent.

Mijn conclusie is dat het concept OHU2017 in de twee genoemde opzichten tekort schiet:

- Het zou passend zijn dat de OHU de problematiek van overlast de horeca-activiteiten van cateraars in aan hen in beheer gegeven of ter beschikking gestelde lokaliteiten adequaat adresseert en maatregelen voorstelt die de omvang van de functies die daar georganiseerd worden en de overlast die daar van te verwachten is beteugelt, zodanig dat daarop effectief gehandhaafd kan worden.
- Het zou passend zijn als de OHU uitgebreid aandacht besteed aan de handhaving, uiteenzet hoe de gemeente moet omgaan met de door haar zelf gestelde regels en vaststelt dat uitgangspunt moet zijn dat geen afspraken gemaakt kunnen worden die in strijd met wet en regelgeving zijn en maatregelen voorstelt om te voorkomen dat overtreding oogluikend wordt toegestaan. Een ontheffings- (of vrijstellings-) beleid zou uiteengezet moeten worden en criteria dienen gesteld te worden voor het verlenen van ontheffingen, inclusief een tijdige (persoonlijke) kennisgeving aan de omwonenden en andere kennelijke belanghebbenden met een adequate inspraakmogelijkheid.

- De huidige handhaving schiet tekort zodat, los van de voorgestelde uitbreiding van horeca en de uitbreiding van het daarbij horende toezicht, meer budget beschikbaar hoort te komen voor het bestaande toezicht. Het lijkt daarbij onontkoombaar dat de gemeente speciale ambtenaren met ruime opsporingsbevoegdheden inzet om sluikhoreca en ongewenste nevenpraktijken tegen te gaan en daartoe ook meer budget beschikbaar stelt.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van verdere ontwikkelingen.

Hoogachtend,

Zienswijze 092

4 november 2017
Utrecht.

Geachte dames en heren,

Hierbij een aanvulling op mijn handtekening bij de petitie.

De overlast die het gevolg is van de uitbreidende horeca benoem ik hieronder.

Horeca in een pand, geeft „terras" op de stoep. De stoep is voor voetgangers bedoeld!

Thuisbezorgers hebben hun fietsen op de stoep. (voor voetgangers?)

Van de 99 huisnummers zijn er in middels 33 keer horeca! Is dat variatie in het aanbod?

Neem Amsterdam als voorbeeld.

Ze weten niet hoe de overlast teruggedrongen kan worden.

Laat het in Utrecht niet gebeuren!

Ik woon al 42 jaar aan de Voorstraat en ben actief meedenker aan o.a. de herinrichting van mijn Straat!

Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0 (versie december 2017)

Thema in Omgevingsvisie	betreft de volgende beleidsnota's	datum	door
Bedrijventerreinen	Bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012	22 maart 2012	gemeenteraad
Bodem, grondwater en ondergrond	Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4'	14 september 2017	gemeenteraad
	Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond 2016	26 november 2015	gemeenteraad
Bomen	Bomenbeleid Utrecht, verbeterde regelgeving voor beheer, behoud en ontwikkeling van bomen	11 maart 2009	gemeenteraad
Detailhandel	Ontwikkelingskader detailhandel 2012	5 juli 2012	gemeenteraad
Energiebeleid	Energieplan Utrecht	14 januari 2016	gemeenteraad
	Duiding van het college bij het energieplan	14 januari 2016	gemeenteraad
	Visie op de warmtevoorziening in Utrecht	2 november 2017	gemeenteraad
Erfgoed	Beheer van de chaos der eeuwen, 2004	2 september 2004	gemeenteraad
	Erfgoedagenda	2 april 2013	College
Gevaarlijke stoffen, externe veiligheid	Nota externe veiligheid	13 maart 2007	College
Geluid	Geluidnota 2014 - 2018	11 mei 2014	College
Gezondheid	Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2015-2018, Bouwen aan een gezonde toekomst, een uitnodiging aan de stad	3 september 2015	gemeenteraad
Goederenvervoer	Kwaliteitsnet Goederenvervoer	5 maart 2007	gemeenteraad
	Actieplan goederenvervoer	7 april 2015	College
Groen	Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden'	1 mei 2007	gemeenteraad
Hoogbouw	Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht'	13 januari 2005	gemeenteraad
Horeca	Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020	20 mei 2010	gemeenteraad
	Actualisatie marktruimte hotelnota	3 februari 2015	College
	~~Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2012~~	~~7 juni 2012~~	~~gemeenteraad~~
	Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018	<datum>	gemeenteraad
Koers	Ruimtelijke Strategie Utrecht	8 december 2016	gemeenteraad
Openbare Ruimte	Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte	22 december 2016	gemeenteraad
Parkeren	Nota Stallen en parkeren	28 maart 2013	gemeenteraad
Speelruimte	Geef jeugd de ruimte! (Nota Speelruimte Utrecht 2009)	14 april 2009	gemeenteraad
Sport	Sportnota 2017-2020 Utrecht sportief en gezond	22 december 2016	gemeenteraad
Verkeer en mobiliteit	Ambitiedocument Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar	3 juli 2012	gemeenteraad
	Nota Slimme routes, Slim regelen, Slim bestemmen	26 mei 2016	gemeenteraad
Water	Plan gemeentelijke watertaken Utrecht, 2016-2019	25 juni 2015	gemeenteraad
Welstand	Welstandnota De schoonheid van Utrecht, 2004	24 juni 2004 vastgesteld, 30 april 2015 geactualiseerde versie vastgesteld	gemeenteraad
Werken in de woning	Vitale Stadswijken: functiemenging in woonwijken	25 april 2013	gemeenteraad
Wonen	Actualisering woonvisie Utrecht	4 juni 2015	gemeenteraad
	Actieplan Middenhuur	7 december 2017	gemeenteraad
Woningsplitsing- en omzetting	Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten	26 november 2015	gemeenteraad
Woonboten	Nota woonbotenbeleid	6 december 2005	College
	Notitie Behouden van historische schepen	8 december 2015	College
Woonwagens	Nota Toekomst woonwagenlocaties Utrecht	11 juli 2013	gemeenteraad

voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Kalfsvel, W.J.L. (Wilbert)
Kenmerk	4891612/a
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Economie

Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Short Stay

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 Particuliere vakantieverhuur onder voorwaarden toe te staan binnen de woonbestemming, waarbij spelregels worden gehanteerd met betrekking tot een maximaal aantal nachten per kalenderjaar en een maximaal aantal personen per verhuring.

2 Akkoord te gaan met de volgende definitie voor Short Stay: Short Stay is het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning van enkele weken tot een half jaar.

3 Nieuwe Short Stay initiatieven alleen toe te staan bij transformatie van niet-wonen functies of bij nieuwbouw en in niet in bestaande woningen.

4 Het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Short Stay vast te stellen.

5 Het Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur & Short Stay op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht, versie 1.0', het overzicht 'Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0' en de internetpagina https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De loco-burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen Mr. drs. V. Everhardt

Conclusie commissie

Gemeente Utrecht

Bijlages
Voorstel: Voorstel_9358
Bijlage: Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Short Stay
Bijlage: Beleidsregels particuliere vakantie verhuur
Bijlage: Beleidsregels Short Stay
Bijlage: Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0 (december 2017)

Eerdere besluitvorming
Behandeling in de combistaf EZ/Wonen heeft plaatsgevonden op 4 december 2017 in aanwezigheid van Paulus Jansen.

Uitvoering

Gemeente Utrecht

Context

Steeds meer toeristen kiezen ervoor hun vakantie niet in een hotel door te brengen, maar een woning van een particulier te huren. Ook in Utrecht zien we momenteel een sterke groei van deze particuliere vakantieverhuur. Via webplatforms zoals Airbnb, Wimdu en HomeAway kunnen particulieren incidenteel hun woning tegen betaling aanbieden aan toeristen. Met name de particuliere verhuur via het platform Airbnb is de afgelopen jaren sterk gegroeid.
Naast de groei van het toerisme neemt ook de vraag naar niet-toeristisch tijdelijk verblijf toe. Door internationalisering en flexibilisering van de arbeidsmarkt groeit de behoefte aan flexibel wonen en verblijven door bijvoorbeeld expats. Deze tijdelijke verhuur van woningen tussen de twee weken en 6 maanden noemen we short stay. Het gaat hier uitdrukkelijk niet om verblijf in hotels voor een langere periode zoals bij de formule van bijvoorbeeld The Student Hotel. Daarbij gaat het om een hotelfunctie op een hotelbestemming. In de hotelsector wordt dan over het algemeen gesproken over extended stay.

Gevolg van deze ontwikkelingen is dat naast het verblijf in hotels steeds meer mensen gebruik maken van bestaande woningen om voor een kortere tijd in te verblijven. Daarbij kan het dus gaan om een kort verblijf van enkele dagen door toeristen / zakelijke bezoekers (particuliere vakantieverhuur) of om een langer verblijf van enkele maanden tot een jaar, bv. door expats (short stay). De huizenbezitters en de vastgoedmarkt spelen in op deze toegenomen behoefte aan kort verblijf. Steeds vaker vragen zij naar de regels die in Utrecht gelden voor particuliere vakantieverhuur en/of short stay. Omdat deze ontbreken hebben we nu beleid opgesteld om duidelijkheid te verschaffen en grenzen te stellen aan het faciliteren van dit tijdelijk verblijf. Deze grenzen zijn nodig om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in onze stad, andere belangen onder druk komen te staan. Daarbij gaat het om het belang van een gelijk speelveld voor hoteliers enerzijds en aanbieders van shortstay en vakantieverhuur anderzijds (onder andere op het gebied van de afdracht van toeristenbelasting), (brand-) veiligheidseisen en het voorkomen van illegaal gebruik van een woning als hotel, de bescherming van de schaarse Utrechtse woningvoorraad en ten slotte het voorkomen van achteruitgang van de leefbaarheid in de wijken (zowel door overlast als door verdwijnen van vaste bewoners met binding met de buurt).

In een aantal rondetafelgesprekken heeft de gemeente diverse stakeholders uit de stad geconsulteerd en besproken onder welke voorwaarden de gemeente vakantieverhuur en short stay mogelijk wil maken.
De concrete spelregels voor particuliere vakantieverhuur en short stay zijn uitgewerkt in bijgevoegde beleidsregels. Het college heeft deze beleidsregels vastgesteld onder voorbehoud van de vaststelling van het beleidskader Particuliere vakantieverhuur en Short Stay door uw raad. Ten aanzien van particuliere vakantieverhuur kiest de gemeente voor het stellen van een maximum van 60 nachten verhuur per jaar. We sluiten hierbij aan bij de de lijn in andere grote steden zoals Amsterdam en Rotterdam. Voor de definitie van het aantal personen hanteren we een omschrijving waarbij het risico op overlast voor de woonomgeving (buren) beperkt is.
Het beleid voor particuliere vakantieverhuur en short stay zal na een jaar worden geëvalueerd. De Universiteit van Utrecht levert de komende twee jaar halfjaarlijkse rapportages over de ontwikkeling en het gebruik van Airbnb in de stad. De eerste rapportage is in een afrondende fase en wordt na oplevering ter informatie naar de raad gezonden.

Beslispunt

1 Particuliere vakantieverhuur onder voorwaarden toe te staan binnen de woonbestemming, waarbij spelregels worden gehanteerd met betrekking tot een maximaal aantal nachten per kalenderjaar en een maximaal aantal personen per verhuring.

Argumenten

1.1 Hiermee komt de gemeente tegemoet aan de toenemende vraag van bezoekers naar

toeristisch verblijf in een woning en de wens van bewoners om hun woonruimte (onder voorwaarden) beschikbaar te stellen.
We zien ook in Utrecht een toenemende behoefte naar verblijf in woningen door toeristen. Bewoners spelen hier graag op in. Deze vorm van verblijven past goed bij het gekozen Utrechtse toeristisch profiel "Live like a local".

1.2 Hiermee houdt de gemeente de stad leefbaar en wordt overlast tegengegaan.
Een relatief kleine groep verhuurders verhuurt zeer frequent waardoor de leefbaarheid in de directe omgeving onder druk kan komen te staan. In de beleidsregel Particuliere Vakantieverhuur heeft het college criteria opgenomen waaronder particuliere verhuur wordt toegestaan als de raad het kader heeft vastgesteld. Met het vaststellen van de regels geeft de gemeente aan dat structurele verhuur van de woning aan toeristen niet toegestaan is. De spelregels met betrekking tot vakantieverhuur worden duidelijk gecommuniceerd. Ook worden omwonenden gewezen op de mogelijkheid klachten /overlast te melden. De gemeente gaat klachten/overlast monitoren en handhaven.

1.3 De voorwaarden voor particuliere vakantieverhuur worden uitgewerkt in lijn met het beleid van andere grote steden, zoals Rotterdam en Amsterdam.
Dit bevordert eenduidigheid in de grote steden. Belangrijke voorwaarde is de maximale verhuurtermijn van 60 nachten. Uitgaande van een gemiddelde vakantie van bewoners van 25 dagen, een aantal weekenden en overige feestdagen stellen we de bovengrens op 60 nachten per jaar. Meer vinden we gezien het risico op overlast en ontwrichting van de sociale cohesie niet wenselijk. Voor de definitie van het aantal personen hanteren we een omschrijving waarbij het risico op overlast voor de woonomgeving (buren) beperkt is.

1.4 Vastleggen van voorwaarden/regels geeft duidelijkheid.
Na vaststelling van het kader door de raad zijn in de beleidsregels concrete voorwaarden opgenomen. Door het vastleggen van voorwaarden wordt het zowel voor de verhuurders als omwonenden duidelijk wat er in Utrecht toegestaan is. Buren kunnen vermoedens van structurele verhuur (= illegaal hotel) of overlast melden, zodat de gemeente kan handhaven.

1.5 Vastleggen van voorwaarden/regels biedt de mogelijkheid om tot een overeenkomst met Airbnb (en evt. andere platformen) te komen.
Eerdere gesprekken in het kader van een Citydeal tussen Utrecht, Rotterdam en Den Haag met Airbnb zijn vastgelopen omdat de steden niet hebben vastgelegd onder welke voorwaarden vakantieverhuur van woningen is toegestaan. Zodra dit is vastgelegd, heeft de gemeente een basis om het gesprek met Airbnb, het grootste online platform, weer op te starten.

Kanttekeningen

1.1 Als de gemeente voorwaarden/regels vaststelt zal (op termijn) de druk op de uitvoering (toezicht en handhaving) toenemen.
De stad groeit en verandert en nieuwe (digitale-) trends, zoals de opkomst van de deeleconomie, vinden ook hier plaats. De gemeente verwacht dat hierdoor een groter beroep wordt gedaan op toezicht en handhaving in de stad. Om de kwaliteit van de vergunningverlening, toezicht en handhaving op het huidige niveau te waarborgen, is het noodzakelijk dat de uitvoeringscapaciteit meegroeit met de stad. Financiering hiervan is deels meegenomen in het referentiekader Leidsche Rijn en moet deels nog beschikbaar worden gesteld bij het nieuwe groeikader (waarmee de verdere groei van de stad wordt geaccommodeerd).

Beslispunt

2 Akkoord te gaan met de volgende definitie voor Short Stay: Short Stay is het structureel

aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning van enkele weken tot een half jaar.

Argumenten

2.1 Met deze vorm van tijdelijke bewoning vult de gemeente het 'gat' in regelgeving tussen toeristisch verblijf in een hotel en wonen.
Kort (toeristisch) verblijf wordt gefaciliteerd in een hotel of vindt plaats via particuliere vakantieverhuur. Bij verblijf langer dan een half jaar in een woning is er sprake van een reguliere woonsituatie.
Bij verblijf langer dan een half jaar in een hotel is er niet per definitie sprake van wonen, maar lang verblijf in een hotel.
De criteria zijn door het college vastgelegd in beleidsregels.

Beslispunt

3 Nieuwe Short Stay initiatieven alleen toe te staan bij transformatie van niet-wonen functies of bij nieuwbouw en in niet in bestaande woningen.

Argumenten

3.1 Short stay mag niet gefaciliteerd worden in de bestaande (krappe) woonvoorraad.
Utrecht kent een zeer krappe woningvoorraad. We willen voorkomen dat door de groeiende behoefte aan Short Stay voorzieningen woningen onttrokken worden aan de woonvoorraad.

3.2 Teveel short stay kan de leefbaarheid in woonbuurten aantasten.
Door veel short stay units in woonbuurten kan de leefbaarheid onder druk komen te staan.

Kanttekeningen

3.1 Er zijn momenteel al short stay units gerealiseerd in Utrechtse woningen.
Short Stay ondernemers hebben aangegeven momenteel al woningen te gebruiken ten behoeve van short stay verhuur. Regelgeving hiervoor ontbreekt echter, waardoor een short stay vergunning niet mogelijk is en niet aangevraagd kan worden. Voor de bestaande situaties wil de gemeente legalisatie mogelijk maken. De concrete spelregels voor deze legalisatie heeft het college uitgewerkt in beleidsregels.

Beslispunt

4 Het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Short Stay vast te stellen.

Argumenten

4.1 Met het beleidskader speelt de gemeente in op bestaande trends en ontwikkelingen met betrekking tot het tijdelijk verblijven in de stad.
Met dit beleidskader draagt de gemeente bij aan een gezonde groei van de stad en speelt de gemeente in op nieuwe trends met betrekking tot tijdelijk verblijf. Dit doet de gemeente faciliterend waar mogelijk, door ruimte en regels te bieden. Daar waar noodzakelijk, doet de gemeente dit meer sturend om een prettige leefbaarheid voor bewoners te waarborgen en de woningvoorraad te beschermen. Met deze aanpak werkt de gemeente aan een aantrekkelijk en gezond woon-, werk- en ondernemersklimaat dat aansluit bij veelgevraagde voorzieningen zoals tijdelijke verblijfsaccommodaties.

Beslispunt

5 Het Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur & Short Stay op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht, versie 1.0’, het overzicht ‘Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0’ en de internetpagina https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie.

Argumenten

5.1 Hiermee blijft de omgevingsvisie actueel.
In de Utrechtse Omgevingsvisie staat per thematisch beleidsonderwerp aangegeven wat de hoofdlijnen van het beleid zijn. Door het vaststellen van het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Shortstay moet ook dit gedeelte van de Utrechtse omgevingsvisie worden aangepast.

Raadsbesluit

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Kalfsvel, W.J.L. (Wilbert)
Kenmerk	4891612/a
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Economie

Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Short Stay

besluit

1 Particuliere vakantieverhuur onder voorwaarden toe te staan binnen de woonbestemming, waarbij spelregels worden gehanteerd met betrekking tot een maximaal aantal nachten per kalenderjaar en een maximaal aantal personen per verhuring.

2 Akkoord te gaan met de volgende definitie voor Short Stay: Short Stay is het structureel aanbieden van zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning van enkele weken tot een half jaar.

3 Nieuwe Short Stay initiatieven alleen toe te staan bij transformatie van niet-wonen functies of bij nieuwbouw en in niet in bestaande woningen.

4 Het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Short Stay vast te stellen.

5 Het Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur & Short Stay op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht, versie 1.0’, het overzicht ‘Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0’ en de internetpagina https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

Particuliere vakantieverhuur en short stay

Prettig verblijf!

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

REGELGEVING PARTICULIERE VAKANTIE VERHUUR & SHORTSTAY

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Beleidskader
    a. Short Stay
    b. Particuliere Vakantieverhuur
3. Toelichting per Onderwerp
    a. 3.1. Short Stay
    b. 3.2. Particuliere vakantie verhuur
4. Juridisch Kader & Handhaving
5. Communicatie
6. Monitoring

1.Inleiding

Groei & belang toerisme

De toerismesector wordt steeds belangrijker voor de Nederlandse economie. In 2016 was de sector goed voor bijna 75,7 miljard euro aan toeristische bestedingen en 3,9 procent van het bruto binnenlands product, zes jaar eerder was dat nog 3 procent. Vooral het inkomend toerisme is gegroeid. In 2016 gaven buitenlandse toeristen 21 miljard euro uit in Nederland, bijna 7 procent meer dan in het jaar daarvoor. In de eerste helft van 2017 is het toerisme in Nederland (aantal hotelovernachtingen) weer met 34% gestegen.
Deze groei is ook in Utrecht terug te zien. Het aantal hotelovernachtingen in de eerste helft van 2017 steeg eveneens met 34%, dankzij zowel buitenlandse als binnenlandse verblijfsgasten. Ook zien we het aantal overnachtingen in woningen bij particulieren sterk toenemen.
Vanaf 2014 is de werkgelegenheid in de toeristische sector flink gestegen, namelijk van 12.600 naar 14.500 fte (2016). Een grotere groei dan verwacht sinds het door de raad vastgestelde "Perspectief Toerisme 2020. Live like a local" (2015), waarin de doelstelling was om in 2020 13.400 fte te bereiken. Vandaag de dag genereert het toerisme 10 procent van onze wereldwijde economie en wereldwijd is 1 op de 10 banen een toeristische baan. Ook in Utrecht merken we dat bezoekers ons steeds beter weten te vinden. Utrecht is een geliefde stad en wordt geprezen om de historische binnenstad, haar lokale en eigentijdse karakter en de prettige sfeer. Dit zien we terug in het verblijfstoerisme en de toename van de werkgelegenheid.

Groei vakantieverhuur en shortstay

Steeds meer toeristen kiezen ervoor hun vakantie niet in een hotel door te brengen, maar een woning van een particulier te huren. In Utrecht merken we een sterke groei van deze particuliere vakantieverhuur. Via webplatforms zoals Airbnb, Wimdu en HomeAway kunnen particulieren incidenteel hun woning tegen betaling aanbieden aan toeristen. Met name de particuliere verhuur via het platform Airbnb is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Daarbij zien we voor Utrecht de laatste twee jaar niet alleen een groei in aantallen, maar ook in professionaliteit. Het deel van de aanbieders dat commercieel (veelvuldig) woningen verhuurt, neemt toe.

Naast de groei van het toerisme neemt ook de vraag naar niet-toeristisch tijdelijk verblijf toe. Door internationalisering en flexibilisering van de arbeidsmarkt groeit de behoefte aan flexibel wonen en verblijven door bijvoorbeeld expats en internationale studenten.

Gevolg van al deze ontwikkelingen is dat naast het verblijf in hotels, small hotels en bed & breakfasts, steeds meer mensen gebruik maken van bestaande woningen om voor een kortere tijd in te verblijven. Daarbij kan het dus gaan om heel kort verblijf van enkele dagen, door toeristen of zakelijk bezoek of om een langer verblijf van enkele maanden tot een jaar, door expats, internationale medewerkers van bedrijven of internationale studenten. De huizenbezitters en de vastgoedmarkt spelen in op deze toegenomen behoefte aan kort verblijf. Steeds vaker worden gehele woningen voor korte periodes verhuurd. Dit gebeurt op verschillende manieren:

- Short Stay: De eigenaar verhuurt de woning structureel voor korte periodes van enkele weken tot een half jaar en staat niet zelf op het adres ingeschreven[1].
- Bed & Breakfast: De eigenaar verhuurt een deel van de woning (tot max 40% of 5 bedden in 2 kamers) structureel aan toeristen, waarbij de eigenaar zelf is ingeschreven op het adres.
- Particuliere vakantieverhuur: De eigenaar verhuurt de gehele woning incidenteel voor een korte periode aan toeristen of andere bezoekers van de stad, waarbij de eigenaar hoofdhuurder zelf ingeschreven staat op het adres, maar meestal niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring (en verhuurt bijvoorbeeld tijdens zijn vakantie).

<u>Uitgangspunten Beleidskader:</u>
Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in onze stad is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die wij in de Ruimtelijke strategie Utrecht hebben vastgelegd. Voor specifiek vakantieverhuur hebben wij bij de actualisatie van de hotelnota aangegeven dat we het particuliere aanbod van kamers en appartementen als een vernieuwende toevoeging op het reguliere Utrechtse verblijfsaanbod zien, passend bij de aard en het karakter van een stad als Utrecht, waarin de toerist zich kan onderdompelen in de lokale cultuur.

Wij willen echter wel grenzen stellen aan het faciliteren van dit tijdelijk verblijf. Deze grenzen zijn nodig om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in onze stad, andere belangen onder druk komen te staan. Daarbij gaat het om bescherming van de schaarse Utrechtse woningvoorraad, het voorkomen van achteruitgang van de leefbaarheid in de wijken (zowel door overlast als door steeds meer verdwijnen van vaste bewoners met binding met de buurt), het garanderen van veilige verhuur en ten slotte het belang van een gelijk speelveld voor hoteliers enerzijds en aanbieders van shortstay en vakantieverhuur anderzijds,onder andere op het gebied van de afdracht van toeristenbelasting, (brand-) veiligheidseisen en het illegaal gebruik van een woning als hotel.

Dit beleidskader geeft deze grenzen aan. De uitgangspunten voor dit kader zijn:
- Faciliteren groeiende behoefte aan tijdelijke, flexibele huisvesting (expats, internationale studenten, tijdelijk personeel).
- Faciliteren vakantieverhuur als kleinschalige aanvulling op het reguliere hotelaanbod.
- Beschermen woningvoorraad ten behoeve van bewoners van de stad.
- Voorkomen van overlast (geluid, gedrag, vuilnis).
- Voorkomen van aantasting van de leefbaarheid van de wijk (door teveel bezoekers /tijdelijke bewoners te trekken).
- Voorkomen oneerlijke concurrentie m.bt. reguliere hotelbranche door creëren level playing field m.b.t belasting betalen en naleven regelgeving (Bouwbesluit etc.).
- Voorkomen onveilige verhuur.
- Geen onnodige beperking eigendom (vrijheid verhuur).

[1] NB: Wanneer het niet gaat om een woning, maar om een hotelkamer die voor langere tijd verhuurd wordt aan bijvoorbeeld expats, spreken we van zogenaamde 'extended stay'. Dat onderwerp valt buiten de reikwijdte van dit beleidskader omdat het niet om verhuur van woningen gaat maar om verblijf in hotels.

2. Beleidskader:

Hieronder geven we per onderwerp het beleidskader zoals dat gaat gelden voor beide onderwerpen. In de volgende paragrafen lichten we dit per onderwerp toe:

2.1 Short Stay

Uitgangspunt

Wij willen de bestaande woningvoorraad beschermen en onttrekking van bestaande woningen aan de woningvoorraad ten behoeve van short stay niet toestaan. Wij willen de realisatie van short stay wel toestaan bij transformaties van niet woongebouwen en bij nieuwbouw. In de beleidsregel Short Stay nemen we de voorwaarden op waaronder we short stay toestaan en lichten we deze toe. Hierin is ook een regeling opgenomen voor de bestaande short stay situaties opgenomen.

2.2 Particuliere Vakantieverhuur

- **Uitgangspunt**

  Om particuliere vakantieverhuur in Utrecht kleinschalig te houden, veilig te laten plaatsvinden, klachten te voorkomen en in een gelijk speelveld te laten plaatsvinden, staan we de verhuur van een woning aan toeristen toe onder een aantal voorwaarden. In de beleidsregel Particuliere Vakantieverhuur nemen we de voorwaarden op waaronder we vakantieverhuur binnen de woonbestemming toestaan. Daarnaast gelden op grond van bestaande regelgeving de volgende voorwaarden :
- Er moet toeristenbelasting afgedragen worden. Eenieder die tegen vergoeding de gelegenheid tot overnachting biedt aan personen die niet in Utrecht staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen, is toeristenbelasting verschuldigd. Dit geldt voor hotel- en campingeigenaren, maar ook voor de particulier die zijn of haar (eigen) woning voor overnachting aanbiedt. De grondslag is de overnachtingsvergoeding exclusief eventuele omzetbelasting en overige diensten zoals ontbijt.
- De Vereniging van Eigenaren of eigenaar van de woning moet instemmen met de verhuur. Particuliere vakantieverhuur is alleen toegestaan voor de eigenaar van de woning. Sommige VVE's hebben vakantieverhuur echter in de splitsingsakte verboden. Huurders mogen hun woning bijna nooit aan anderen verhuren. Ook niet op incidentele basis. De regels van het huurcontract zijn hierin leidend. Huurders bij een woningcorporatie moeten de woningbouwvereniging om toestemming vragen.
- De woning moet brandveilig zijn. Bij gelijktijdige vakantieverhuur van meerdere woningen in een pand gelden strengere brandveiligheidseisen. Een woning moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (bijvoorbeeld brandveiligheid). Bij verhuur aan meer dan 4 personen is een melding brandveilig gebruik nodig.

2.3 Bed & Breakfast

Uitgangspunt:
De bestaande Bed & Breakfastregeling bestaat al geruime tijd en werkt prima. We willen deze regeling dan ook in stand laten. Het verschil met Bed & Breakfast en vakantieverhuur is dat bij Bed & Breakfast de eigenaar over het algemeen zelf ook in de woning aanwezig is en toezicht houdt en dat maar een deel van de woning verhuurd wordt. Bij vakantieverhuur is de eigenaar meestal afwezig en wordt vaak de gehele woning verhuurd.

- Bij Bed & Breakfast (B&B) wordt een deel van de woning verhuurd aan toeristen.
- De eigenaar woont zelf in de woning, is ook op dit adres ingeschreven in de Basisregistratie Personen en is in de regel tijdens de verhuring zelf aanwezig.
- Het deel van de woning mag het gehele jaar door verhuurd worden.
- De huurder van de ruimte schrijft zich niet in op het adres.
- De uitoefening van een Bed & Breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.
- Er moet toeristenbelasting afgedragen worden.

3. Toelichting

3.1. Short Stay

Utrecht kenmerkt zich door de snelle groei van het aantal inwoners, een hoog opgeleide bevolking, een gunstige ligging in netwerkend Nederland en innovatiekracht als studentenstad. Wijzigingen in de economische ontwikkelingen leiden tot wijzigingen in de woningvraag. Naast internationalisering, globalisering en flexibilisering van de arbeidsmarkt zien we ook ontwikkelingen als een focus op digitale technologie, veranderend ondernemerschap (meer, kleiner, breder, socialer), meer aandacht voor gezondheid en duurzaamheid en voor creatieve- en deeleconomie.

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (hierna RSU) is bepaald dat we de groei van de Utrechtse bevolking opvangen door inbreiding in bestaande woongebieden waarmee we een compacte stad realiseren met hogere dichtheden. Het uitgangspunt daarbij is gezonde verstedelijking. Dat betekent kwaliteit van de leefomgeving, beperken van overlast, verbeteren gezondheid en voorkomen sociale verloedering. De bestaande stad kenmerkt zich op dit moment door een grote druk op de woningmarkt en stijgende huurprijzen. Wanneer we dan ook de toenemende vraag naar huisvesting van tijdelijk (internationaal) personeel, expats en internationale studenten willen opvangen in de bestaande stad zijn een aantal voorwaarden van cruciaal belang:

Ten eerste mag de toename van tijdelijke huisvesting van expats en internationals in short stay panden niet leiden tot verdere vergroting van de spanning op de woningmarkt en tot verdere prijsopdrijving. Zoals ook aangegeven in de actualisering van de Woonvisie Utrecht, is er immers al een tekort aan huur- en koopwoningen voor veel verschillende doelgroepen (sociale huur, middeldure huur etc.).

Voor wat betreft dit punt wijst de praktijk uit dat het aantal short stay-adressen nu nog niet groot is maar wel gestaag toeneemt. In 2016 waren er ongeveer 250 short stay-appartementen en op basis van gegevens van ondernemers in deze branche verwachten wij voor 2018 een groei naar 350 appartementen. Deze appartementen zijn deels gerealiseerd in woningen en deels in hotels en getransformeerde panden.
In tegenstelling tot Amsterdam[2], is er nog groei te verwachten in het aantal aanvragen voor nieuw te realiseren short staypanden en aanvragen om woningen te mogen omzetten naar short stay en tijdelijk te verhuren. Zeker gezien het feit dat deze tijdelijke verhuur financieel veel aantrekkelijker is dan de reguliere verhuur van woningen.

Ten tweede is het van belang om tijdelijke huisvesting te faciliteren op een manier die de leefbaarheid in bepaalde delen van de stad niet verder onder druk zet. Daarbij gaat het om aspecten als het voorkomen van geluidsoverlast, aanstootgevend gedrag en vervuiling, maar ook op het voorkomen dat bepaalde buurten hun karakter van woonwijk verliezen.

Mensen die voor een aantal maanden tijdelijk ergens wonen bouwen immers geen of minder binding op met een bepaalde straat/buurt en voelen zich niet of minder verantwoordelijk voor het gebruik van de openbare ruimte in die buurt. Als in bepaalde woonwijken veel short staypanden worden gerealiseerd, kan dit dus grote gevolgen hebben voor de manier van samenleven en de kwaliteit van zo'n buurt.

Het aanbod van short stay beperkt zich in Utrecht tot een paar wijken en specifieke buurten, te weten de (omgeving van) de Binnenstad en het centraal station en in het Utrecht Science park. Verhuurders geven aan dat de shortstayers vaak geen auto hebben en een locatie dichtbij OV daarom handig is. Daarnaast zijn ook buurten met sfeervolle locaties zoals multicultureel Lombok populair.
De kans is groot dat de verdere groei van het short stay-aanbod zich voornamelijk in genoemde buurten vestigt en dat daarmee de leefbaarheid in deze buurten te veel belast wordt. Het is dus van belang dat Utrecht de vestiging van nieuwe short stay panden kan reguleren.

Op dit moment is het aantal klachten in verband met woonoverlast in Utrecht nog niet zo groot en hebben deze klachten bijna altijd betrekking op panden die voor een paar dagen per keer aan toeristen worden verhuurd en niet op short staypanden, die vooral door zakelijke klanten gehuurd worden. Anders dan toeristen, veroorzaken zakelijke huurders over het algemeen geen overlast doordat ze meestal hetzelfde leefpatroon hebben als andere bewoners. Om voor de toekomst overlastsituaties te voorkomen is het dus van belang dat short staypanden niet gebruikt kunnen worden voor toeristische verhuur.

Ten derde is van belang dat er een gelijk speelveld geldt voor short stay-verhuurders en hoteliers, wanneer het over een zelfde product gaat. Dat betekent bijvoorbeeld dat:

- De verhuurder, net als een hotelier, de verschuldigde toeristenbelasting afdraagt wanneer hij tijdelijk verblijf biedt aan iemand die niet is ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

[2] Beleidsnotitie Short stay 2014 Amsterdam

- Een woning die als short stay verhuurd wordt moet voldoen aan de eisen waar een woning op grond van het Bouwbesluit en andere regelgeving aan moet voldoen (brandveiligheidseisen).
- Veelvuldige kortdurende verhuur (aan toeristen of andere personen) hoort in principe niet in een woning maar moet onder een hotel/logies functie plaatsvinden met alle daarbij behorende eisen (Horecaverordening, brandveiligheid etc.). Uitzondering hierop is de bestaande Bed & Breakfastregeling, waarbij de eigenaar zelf over het algemeen in de woning aanwezig is.

Terugkoppeling ronde tafelgesprekken

Op 24 januari 2017 hebben we een rondetafelgesprek gehouden met verschillende partners in de stad over short stay. Hiervoor waren uitgenodigd :'Verschillende aanbieders van short stay (waaronder ook hoteliers die ook 'short stay' aanbieden), Economic Board Utrecht, bestuurslid van HOST, manager sleutelkantoor voor Airbnb en verschillende beleidsambtenaren'. Tijdens de bijeenkomst is er gesproken over de volgende thema's:

Definitie short stay, verhuurperiode (minimum en maximum termijn), doelgroep.

Voor wat betreft de definitie van short stay verschilden de ondernemers van mening over het minimum en maximum aantal dagen. Om een duidelijk onderscheid te kunnen maken met korte verhuur aan toeristen, vinden de meeste ondernemers een minimumtermijn van 7 dagen goed (net als in Amsterdam) en een maximum van 1 jaar. Sommige ondernemers wilden meer vrijheid qua verhuurtermijn en geen minimum of maximum opnemen. Over de doelgroep is men eensluidend: bij short stay gaat het echt om de zakelijke bezoeker en niet om toeristen. Ook studenten behoren niet echt tot deze doelgroep omdat hun budget hiervoor onvoldoende is. Als idee wordt geopperd dat de term corporate housing wellicht beter de lading dekt dan short stay.

Vraag en aanbod/ontwikkeling

Zoals eerder aangegeven in paragraaf 1, is de verwachting dat het aantal short stay adressen de komende jaren gestaag zal uitbreiden. Er zijn nu ongeveer 250 appartementen in Utrecht en de verwachting is dat dit aantal stijgt naar 350 appartementen in 2018.
Ondernemers geven aan dat het aantrekken van internationaal talent door zowel bedrijven als onderwijs cruciaal is voor Utrecht en dat het logisch is dat deze stijging ook qua huisvesting gefaciliteerd wordt. Met de toename aan internationaal en tijdelijk personeel en zakelijk bezoek[3] stijgt ook de vraag naar short stay en is het nu een goed moment om duidelijke regels te stellen.

Tabel 2.1 Aantal economisch-actieve internationale werknemers (per 31/12), naar werkregio, 2009-2015

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Utrecht (prov.)	21.300	21.776 (+2%)	25.253 (+16%)	27.270 (+8%)	25.648 (-6%)	27.429 (+7%)	29.388 (+7%)
Utrecht (gem.)	10.365	10.670 (+3%)	11.659 (+9%)	12.111 (+4%)	10.829 (-11%)	12.179 (+12%)	12.948 (+6%)

[3] Tabel uit het tabellenboek Utrecht 2017 bij het rapport 'Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland' van Decisio.

Gewenste regulering en handhaving (per wijk, hoe reguleren)?

Voor alle aanwezige ondernemers geldt dat zij graag duidelijkheid willen in wat er wel en niet mag. Zij willen veilig kunnen investeren en weten waar zij aan toe zijn. Daarnaast gaven ze aan dat voor alle vormen van tijdelijke verhuur waaronder particuliere vakantieverhuur vergelijkbare regels moeten gelden en dus niet alleen voor shortstayaanbieders.

De ondernemers geven aan dat met name de omgeving van het station, het Centrum, de wijken net aan het centrum en de buurt van het Utrecht sciencepark aantrekkelijk zijn voor het vestigen van short stay. De ondernemers willen niet dat short stay op voorhand wordt geweerd in bepaalde wijken en willen niet een verplichting opgelegd krijgen om toestemming van de buurt te krijgen voor het vestigen van short stay. Ook geven zij aan geen leefbaarheidstoets te willen, zoals nu wordt geëist bij het omzetten en splitsen van woningen. De ondernemers zien wel dat het betrekken van de buurt bij projecten positief werkt.

Voor wat betreft handhaving geven de ondernemers aan dat short stay geen overlast geeft vanwege het zakelijk gebruik en daarmee geen bedreiging vormt voor de leefbaarheid. Bovendien reguleert dit systeem zichzelf vanwege het feit dat voor toeristische verhuur geen btw teruggevorderd kan worden. Dus ondernemers zorgen er zelf wel voor dat ze met name zakelijke klanten hebben.
Vanuit de gemeente werd hierbij nog opgemerkt dat leefbaarheid nog andere aspecten heeft dan alleen klachten over overlast. De gemeente moet er voor zorgen (met de vergunningverlening) dat woonbuurten beschermd worden tegen teveel tijdelijke bewoners, die minder binding hebben met de buurt.
Voor wat betreft het maximum aantal personen per appartement is er overeenstemming over max. 4 personen of 1 gezin.

Bescherming woningvoorraad/bestemmingsplan.

Ondernemers zijn het eens over het feit dat het niet goed is om bestaande huurwoningen om te zetten naar short stay. Over de vraag onder welke bestemming short stay gerealiseerd zou moeten worden, zijn de meningen verdeeld. Short stay is eigenlijk geen wonen maar ook geen hotelverblijf. De ondernemers gaven aan dat de bestemming wonen voor de eigenaar van een pand de meeste waarde heeft. Een hotelbestemming vinden zij niet geschikt omdat een hotel een heel andere businesscase heeft dan short stay. Een aantal geeft aan een gemengde functie te willen van logies en short stay.

Beleid andere gemeenten

Maastricht

De gemeente Maastricht heeft ervoor gekozen[4] om d.m.v. een facetbestemmingsplan de functie short stay binnen de woonbestemming actief toe te staan en op te nemen in de bestemmingsplannen. Zij zien een meerwaarde hiervan in relatie tot het tegengaan van leegstand en in relatie tot de compacte stad gedachte doordat hiermee nieuwe functies worden toegevoegd aan de bestaande stedelijke omgeving. Maastricht wil echter voorkomen dat de woningen verhuurd worden aan toeristen en heeft om deze reden een minimumtermijn van 4 weken opgenomen.

[4] Raadsvoorstel 153-2015 bestemmingsplan Short Stay Gemeente Maastricht, 5 januari 2016

De eisen die gelden voor short stay zijn opgenomen in de Leidraad short stay:

- Het gaat om zelfstandige woonruimte, die alleen gestoffeerd en gemeubileerd verhuurd mag worden.
- Verhuur is alleen mogelijk op basis van tijdelijke contracten en/of gebruikersovereenkomsten met een minimale termijn van 4 weken en een maximale termijn van 1 jaar.
- Er mag geen sprake zijn van recreatieve verhuur.

Amsterdam

In Amsterdam wordt short stay gedefinieerd als tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste zeven nachten en maximaal zes maanden. Het is een vorm van verblijf tussen hotel (verblijf gemiddeld 1,7 nachten) en normaal wonen in de zin van de Huisvestingswet (waarvoor minimaal zes maanden wordt aangehouden).

In 2014 besluit het college om geen onttrekkingsvergunningen ten behoeve van short stay meer te verlenen en de bestaande woningvoorraad te beschermen. Het aanbod aan short stay en appartementenhotels[5] is inmiddels voldoende voor de vraag en vanwege de spanning op de woningmarkt en de druk op de leefbaarheid, vindt het college het niet verantwoord om nog meer woningen aan de voorraad te onttrekken. Het quotum werd daarmee op nul gezet en ook de vrijstelling van de vergunningplicht voor nieuwbouw is ingetrokken.
Pas wanneer het aantal appartementen daalt onder de 800, kunnen er weer nieuwe short stay-appartementen worden toegevoegd. De bestaande vergunningen zijn afgegeven voor 10 jaar en blijven de resterende termijn geldig. Amsterdam maakt het ook mogelijk om short stay panden, die ook aan toeristen verhuurd worden om te zetten naar appartementenhotels.

Rotterdam en Den Haag

Rotterdam en Den Haag hebben beide geen specifiek aanvullend beleid voor short stay. Wel is in beide steden een regeling voor Bed & Breakfast. De reden voor het feit dat er nog geen aanvullend beleid is op het gebied van short stay ligt voor Den Haag waarschijnlijk in het feit dat zij als stad het aanbod van short stay willen faciliteren vanwege de grote vraag van internationale werknemers/expats etc.
In Rotterdam is de druk op de woningmarkt veel minder groot dan in Utrecht of Amsterdam en is er ook minder noodzaak om de bestaande voorraad te beschermen.

Conclusie beleid voor short stay

Zoals aangegeven in de commissiebrief van oktober 2016 wil het college de groei van de behoefte aan tijdelijke huisvesting faciliteren. Uit de ronde tafelgesprekken blijkt dat in Utrecht de vraag naar short stay accommodaties nog groter is dan het aanbod en dat er dus nog ruimte (nodig) is voor groei van het aanbod.

Op basis van de ruimtelijke strategie Utrecht kiest het college voor de realisatie van nieuwe accommodaties in de bestaande stad. Vanwege de hoge druk op de woningmarkt en de tekorten aan sociale huurwoningen, middeldure huur en koopwoningen en studentenwoningen is het echter van

[5] Panden die geheel 'short stay' verhuurd worden

belang dat bestaande woningen behouden blijven voor deze doelgroepen. Daarnaast is van belang dat de leefbaarheid in bepaalde wijken (Binnenstad) niet wordt aangetast doordat er teveel short stay accommodaties gerealiseerd worden in woonwijken. Ook is het zeker niet de bedoeling dat short stay accommodaties worden ingezet voor de recreatieve verhuur. Dit hoort immers thuis in hotels en niet in woningen. Ten slotte vragen ondernemers om een level playing field met duidelijke definities en gelijke regels voor gelijke situaties.

3.2. Particuliere vakantieverhuur

In februari 2015 is de hotelnota 'A Room with a View' geactualiseerd en in juni 2015 werd het 'Perspectief Toerisme 2020. Live like a local' vastgesteld. Daarin gaven wij aan dat we social traveling als Airbnb en Wimdu een spannende en vernieuwende toevoeging op het Utrechtse toeristische verblijfsaanbod vinden, passend bij aard en karakter van een stad als Utrecht, waarin de toerist zich nog kan onderdompelen in de lokale cultuur. In 2015 was er van regulering geen sprake, mede omdat Airbnb in Utrecht niet leidde tot overlastsituaties. De klachten zijn inderdaad nog steeds op twee handen te tellen, maar het platform en de afzetmarkt van Airbnb is wel enorm gegroeid. Niet voor niets meldden we in 2015 dat we de marktruimte die initiatieven als Airbnb nemen de komende jaren nauwlettend in de gaten zouden houden en daarbij het effect op de Utrechtse hotelmarkt. Inmiddels is het platform niet meer de nichemarkt waarmee het begon, maar is het een serieuze speler geworden binnen de verblijfsmarkt en een alternatief voor een verblijf in een hotel. Met het volwassen worden van Airbnb neemt ook de behoefte aan duidelijke spelregels toe, oftewel aanvullende regelgeving om het speelveld zoveel mogelijk gelijk te trekken.

In oktober 2016 is de raad geïnformeerd[6] dat het college zowel voor particuliere vakantieverhuur als short stay aanvullende regelgeving zou ontwikkelen. Er is de afgelopen maanden verkend in hoeverre we maatregelen kunnen nemen om tot een gelijker speelveld met de reguliere hotels te komen (bijvoorbeeld door ons als gemeente maximaal in te spannen dat ook alle aanbieders van particulier toeristisch verblijf de door hen verschuldigde toeristenbelasting betalen). Er zijn gesprekken gevoerd met het ministerie, de andere grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Eindhoven), een onderzoeker van de Universiteit Utrecht, gespecialiseerd in het Airbnb vraagstuk, verschillende stakeholders in de stad en intern met een aantal betrokken afdelingen (wonen, belastingen, vergunningverlening en handhaving, experts bestemmingsplannen en omgevingsvergunning).

Uit deze consultatie bleek dat er diverse motieven zijn om de regels op het gebied van particuliere vakantieverhuur aan te scherpen. Over het algemeen wordt gevonden dat particuliere vakantieverhuur kleinschalig mogelijk moet zijn in Utrecht, maar dan wel met duidelijke regels. Het creëren van een level playing field hierbij is voor de hotelsector van groot belang. Ook willen we voorkomen dat de leefbaarheid van bepaalde wijken wordt aangetast en dat er sprake is van onrechtmatige woonruimte onttrekking. Ten slotte willen we veilige verhuur van woningen kunnen garanderen in onze stad, zowel voor bezoekers als voor bewoners.

[6] de commissiebrief 'Particuliere Vakantieverhuur & Shortstay' (kenmerk 16.507567)

Woonvisie:

Er is schaarste op de Utrechtse woningmarkt. In de actualisatie van de woonvisie uit 2015 is aangegeven dat de Utrechtse woningmarkt nog steeds een aantal hardnekkige problemen kent, die in hoofdzaak het gevolg zijn van de populariteit van de stad. Er is een onverzadigbare vraag van nieuwkomers naar woonruimten in alle prijsklassen.

Een woning die structureel verhuurd wordt aan toeristen is niet beschikbaar voor de grote groep woningzoekenden. Gezien de schaarste op de woningmarkt is het niet gewenst dat woningen structureel gebruikt worden als vakantieaccommodatie.

Monitor Hotelmarkt

In 2017 heeft onderzoeksbureau Horwath in opdracht van de gemeente Utrecht een actualisatieonderzoek uitgevoerd naar de Hotelmarkt in Utrecht. Hierbij is ook gevraagd het effect van de particuliere verhuur op de hotelmarkt in kaart brengen. Aan de hoteliers is gevraagd hoe zij het effect van de particuliere vakantieverhuur op hun bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs ervaren. Aangetekend wordt dat het hier deels om subjectieve informatie gaat, namelijk de mening van de Utrechtse hoteliers over het effect van particuliere vakantieverhuur op de hotelmarkt .

Ten aanzien van de bezettingsgraad ziet 60% van de hoteliers een negatief effect en 40% is neutraal. Het effect van vakantieverhuur op de gemiddelde kamerprijs wordt door 44% negatief beoordeeld. 56% van de Utrechtse hoteliers denkt dat er een neutraal effect is.

Ondanks de mogelijke negatieve invloeden van de particuliere verhuur rapporteerde 55% van de hotels in Utrecht in 2016 een hogere bezettingsgraad dan in 2015 en rapporteerde 100% van de hotels een hogere kamerprijs. Voor 2017 verwacht 75% opnieuw een hogere bezettingsgraad en hogere kamerprijzen te behalen. Een concreet negatief effect van short stay en particuliere verhuur is daarmee volgens Horwath feitelijk niet zichtbaar in de hotelresultaten[7]. Inmiddels blijkt uit de resultaten over het eerste halfjaar van 2017 dat de Utrechtse hotels 34% meer bezoekers mochten verwelkomen dan over het eerste halfjaar van 2016. Wel adviseert het bureau een gelijk speelveld te creëren voor de particuliere vakantieverhuurders.

Status Airbnb in Utrecht

Sinds de opkomst van informele vakantieverhuur via Airbnb zijn er veel (beleids)vragen ontstaan over de omvang en impact van het fenomeen op steden en haar toeristisch sectoren. Om deze reden heeft de gemeente aan de Universiteit Utrecht gevraagd om onderzoek te doen naar de omvang en samenstelling van de Airbnb verhuur in Utrecht.

Omdat directe data niet voorhanden zijn, werkt de Universiteit in haar rapport met data verkregen via AirDNA, een Amerikaans bedrijf dat dagelijks informatie van de website van Airbnb haalt. Deze data geven inzicht in de omvang en ontwikkeling van het fenomeen, maar moeten wel voorzichtig worden geïnterpreteerd. Vooral het aantal nachten dat via Airbnb wordt gereserveerd kan in deze data een overschatting zijn van de echte situatie. Zo is uit de data bijvoorbeeld niet makkelijk op te maken of een pand verhuurd is of door de aanbieder tijdelijk geblokkeerd. AirDNA claimt met haar data een

[7] Dat neemt niet weg dat er wel een negatief effect kan zijn. We weten immers niet hoe hoog de bezetting van hotels zou zijn als er geen vakantieverhuur zou plaatsvinden in Utrecht.

nauwkeurigheid van 90-% te kunnen waarborgen, dat wil zeggen dat de gepresenteerde data met 10% kan afwijken van de werkelijke situatie. Aantallen van actieve verhuurders, verdeling tussen gehele woningen en overige listings en trends en ontwikkelingen, informatie over de listings en geografische spreiding kan met een zeer hoge nauwkeurigheid worden weergegeven. Onderstaande samenvatting dient als een inkijk in de omvang en ontwikkeling van Airbnb binnen de grenzen van de gemeente Utrecht, van augustus 2015 tot en met oktober 2017. De jaartotalen van 2016 worden eerst besproken, zodat deze kunnen worden vergeleken met hotelstatistieken. Daarna wordt de ontwikkeling van Airbnb door de tijd bekeken.

De omvang van Airbnb in 2016, in kerncijfers:

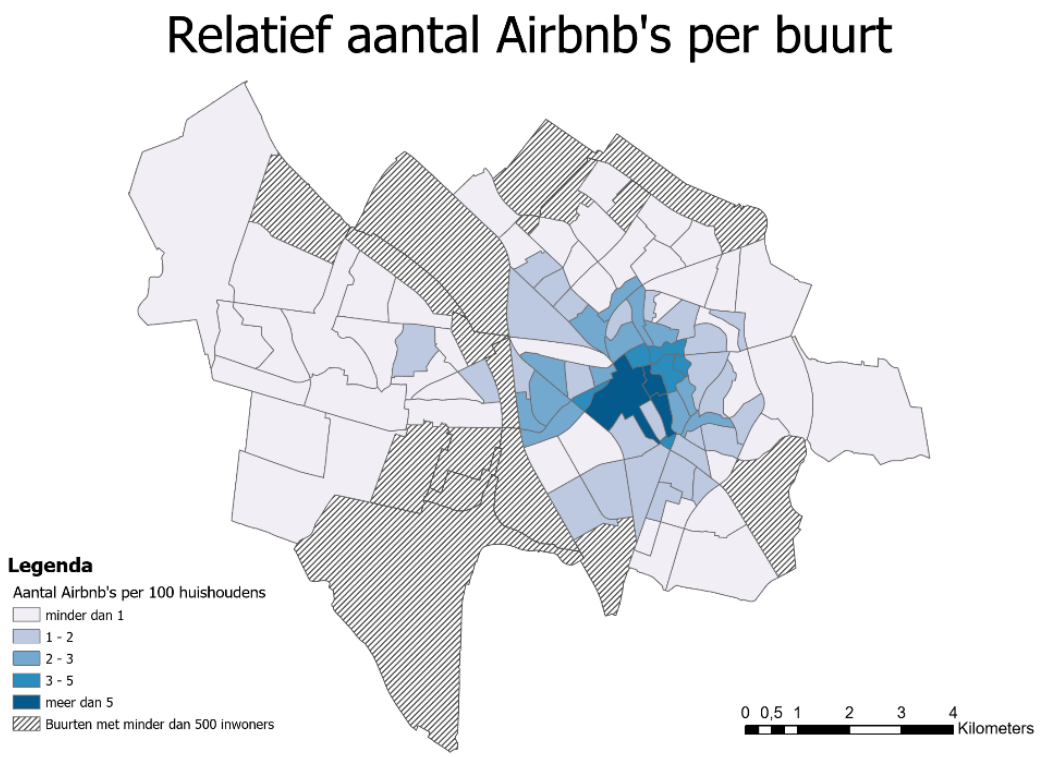
Gehele woningen ten minste 1 keer verhuurd via Airbnb	1155
Totaal boekingen in gehele woningen	13000
Totaal nachten gereserveerd in gehele woningen	53000
Totaal aantal listings ten minste 1 keer verhuurd via Airbnb	1700
Totaal aantal boekingen in alle typen listings	20500
Totaal aantal nachten gereserveerd in alle typen listings	80000

Ongeveer 70% van de actieve listings op Airbnb in Utrecht zijn gehele woningen. Deze zijn goed voor 67,5% van het totaal aantal overnachtingen. In de overige listings (dit zijn gedeelde of privé kamers) bevinden zich ook kamers van officiële Bed and Breakfasts (B&B's) en guesthouses. Deze overnachtingen worden ook in de reguliere toerismestatistieken meegeteld. In totaal werden ongeveer 80.000 nachten gereserveerd in ruim 20.000 boekingen. Dat komt uit op een relatief lange verblijfsduur van 4 nachten. In volledige woningen werden zo'n 53.000 overnachtingen gereserveerd. Het aantal overnachtingen zegt nog niet zo veel over het totaal aantal toeristen dat via Airbnb Utrecht bezoekt, de data geeft geen informatie over het aantal personen per overnachting. Wanneer we uitgaan van een gemiddelde bezetting per beschikbare slaapkamer van 1,5 persoon per reservering (schatting bij gemiddeld intensief gebruikt) en een maximale overschatting van 10 procent in de data* komt dit op een aantal van tussen de 110.000 en 135.000 toeristische overnachtingen via Airbnb in 2016. Hiervan neemt de officiële sector (hostels en B&B's) die kamers aanbiedt via Airbnb zo'n 15.000 toeristische overnachtingen voor haar rekening, wat het totaal brengt op tussen de 105.000 en

120.000 toeristische overnachtingen in de particuliere sector in Utrecht, iets meer dan 15 procent van het totaal aantal toeristische overnachtingen

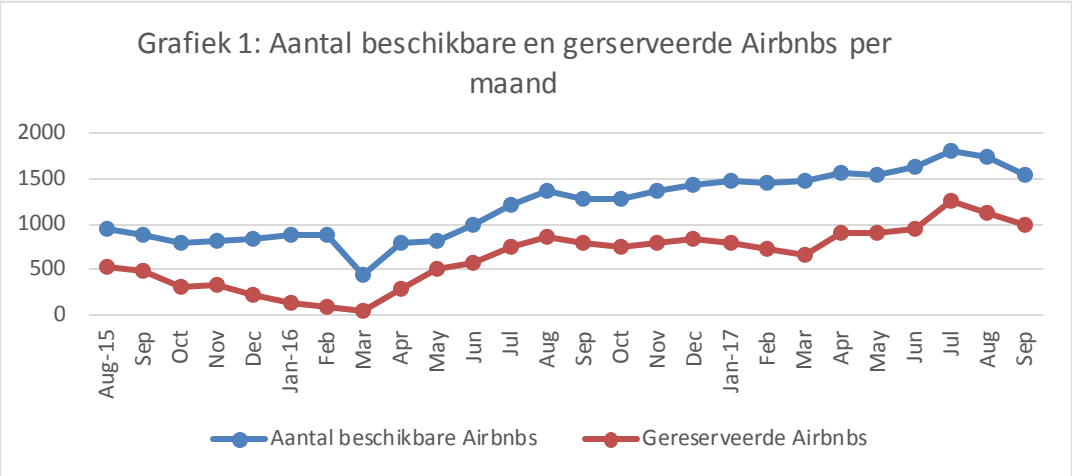
Spreiding van Airbnb over Utrecht

De buurten in het centrum van Utrecht hebben relatief de meeste Airbnb's. In de historische binnenstad zijn er gemiddeld ongeveer 3 Airbnb's per 100 huishoudens, waar de meeste Utrechtse buurten minder dan 1 Airbnb per 100 huishoudens hebben. Toch is ongeveer 80 procent van het Airbnb aanbod te vinden buiten de historische binnenstad, met name in buurten als Lombok, Pijlsweerd, Vogelenbuurt, Rivierenwijk en Wittevrouwen.



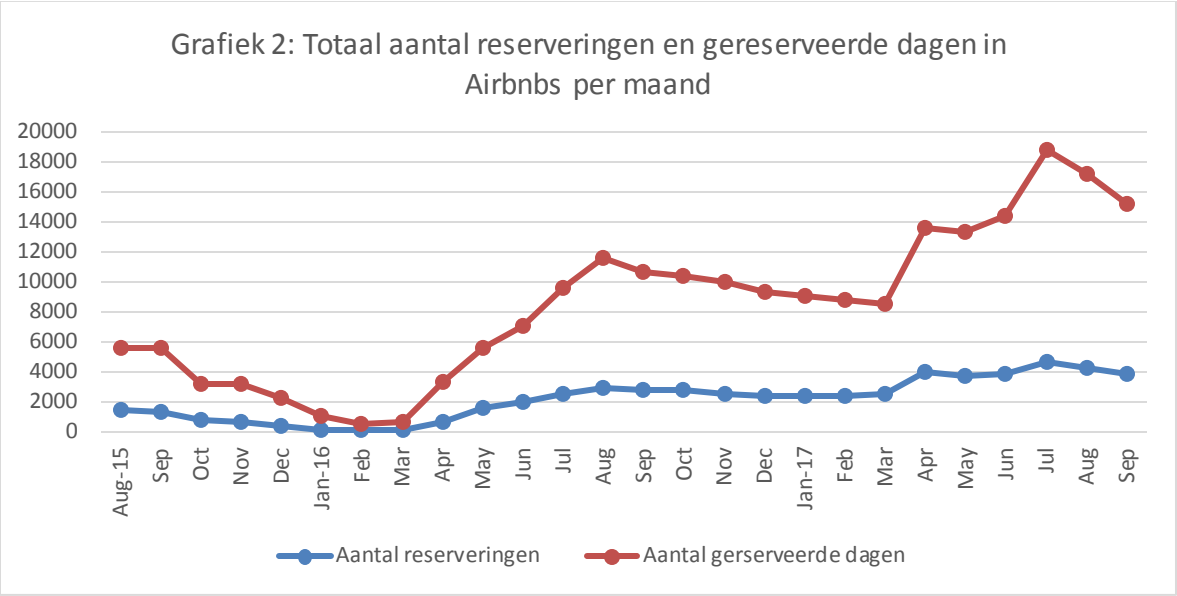
De ontwikkeling van Airbnb van augustus 2015 tot en met september 2017

De ontwikkeling van het gebruik en aanbod van Airbnb laat zien dat zowel de vraag als het aanbod fluctueren door de seizoenen heen, met een dal in de late wintermaanden / vroege lente en een piekperiode in de zomermaanden (Grafiek 1). De daling in de wintermaanden is sterker aanwezig in 2016 dan in 2017, waar slechts een licht dal in het aantal gereserveerde Airbnb's/nachten te zien is. Het aantal gereserveerde Airbnb's schommelt iets sterker dan het aantal actieve Airbnb's. Zeker in de zomermaanden groeien de vraag en het aanbod naar elkaar toe. Dit blijkt ook uit een sterkere groei van het aantal gereserveerde nachten dan het aantal beschikbare Airbnb's (Grafiek 2).

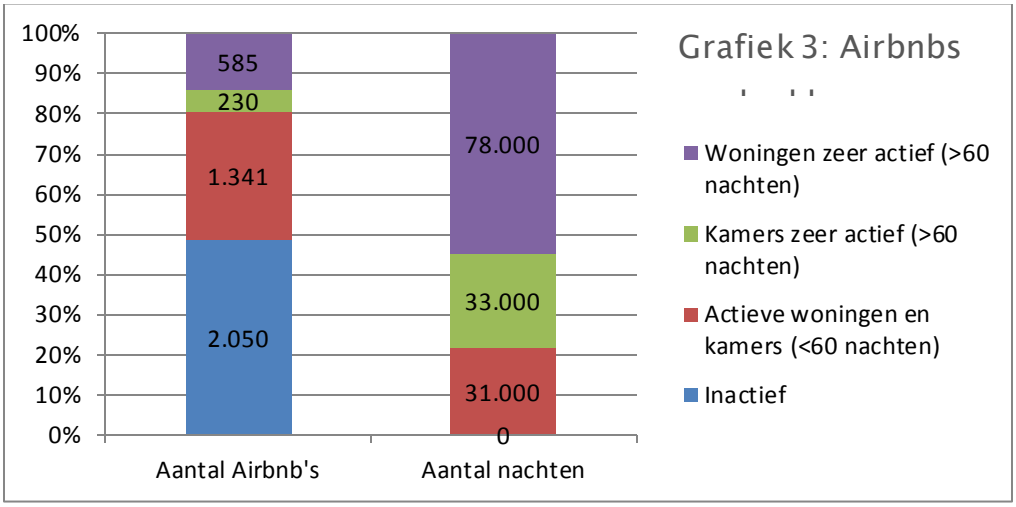


Het aantal beschikbare Airbnb's groeide vanaf maart 2016 tot juni 2017 gestaag, en schommelt in de laatste maanden rond de 1600 Airbnb's (verdeeld over zo'n 1100 woningen en zo'n 500 kamers). Iets meer dan twee derde van deze actieve aanbieders verhuurt daadwerkelijk zijn/haar woning/kamer in een maand waarin deze aangeboden is (zo'n 1000 aanbieders, dit aandeel is licht groeiend).

Een actieve Airbnb wordt in een maand vervolgens gemiddeld 4 keer verhuurd, voor een totale duur van ongeveer 15 dagen. De laatste 12 maanden (okt 2016 t/m sep 2017) werden Airbnb's gemiddeld 60 nachten verhuurd.



De gemiddelde verhuur van Airbnb's laat wel een vertekend beeld zien. Een derde van het actieve aanbod op Airbnb is zeer actief (Grafiek 3). Deze Airbnb's werden de afgelopen maanden meer dan 60 dagen verhuurd. Deze zeer actieve Airbnb's nemen wel bijna 80 procent van het totaal aantal nachten voor hun rekening. Waar minder actieve Airbnb's (tussen 1 en 60 dagen verhuurd) gemiddeld zo'n 25 dagen verhuurd waren in het afgelopen jaar, waren de actieve Airbnb's (meer dan 60 dagen verhuurd) gemiddeld zo'n 130 nachten verhuurd. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de methode van dataverzameling zeer waarschijnlijk voor een overschatting van het aantal nachten zorgt, maar dit neemt niet weg dat een klein deel van de Airbnb's een zeer belangrijk aandeel van het totale particuliere vakantieverhuur voor haar rekening neemt.



Toeristische druk in Utrecht

De onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van het aantal hotelgasten en hotelovernachtingen in Utrecht de laatste jaren. Er is sprake van een duidelijke groei vanaf 2013. Ten aanzien van 2015 is de groei gestopt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat 2015, mede door de start van de Tour de France in Utrecht, een vertekend beeld geeft.

Kerncijfers Toerisme

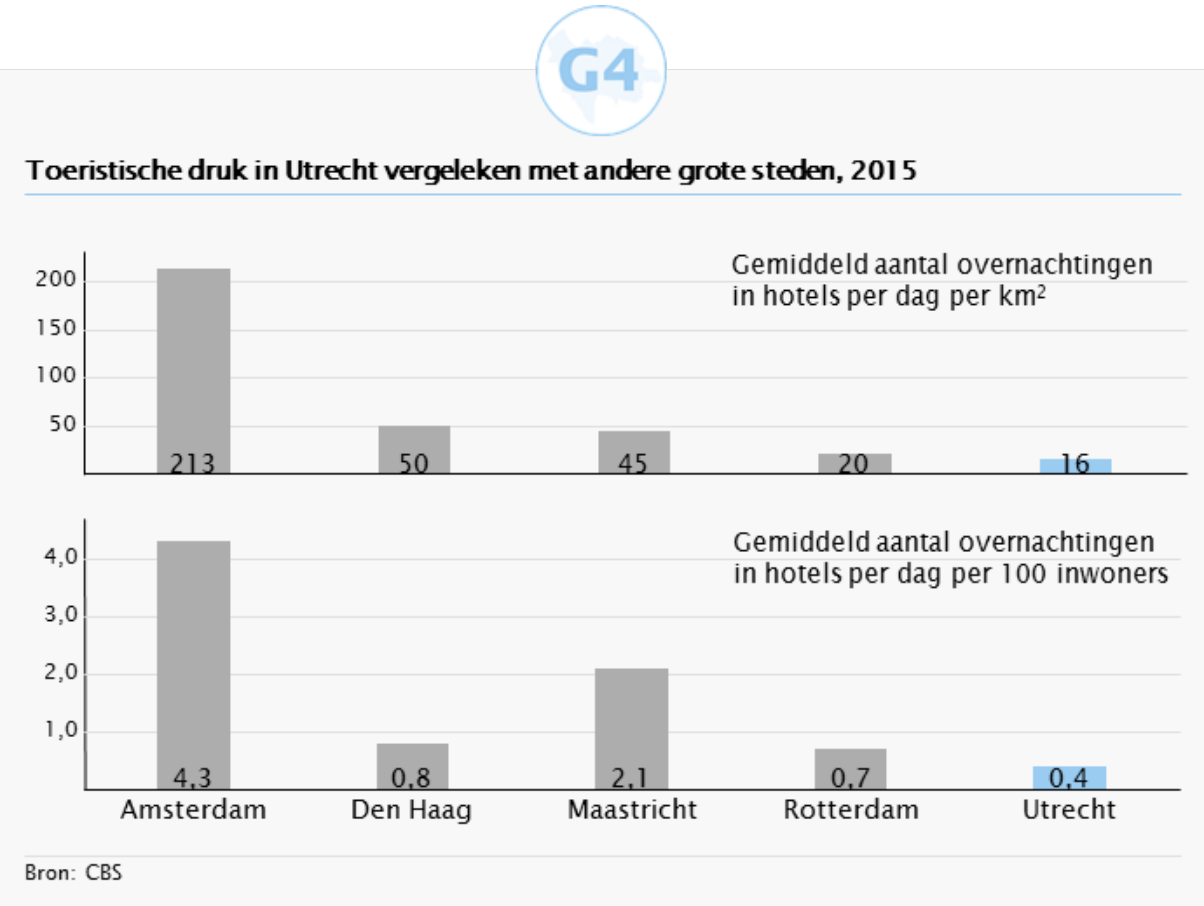
	2013	2014	2015	2016
aantal hotelgasten (incl. zakelijke gasten)	302.000	323.000	355.000	354.000
aantal hotelovernachtingen (incl. zakelijke gasten)	462.000	474.000	542.000	534.000
% zakelijke hotelovernachtingen	56	55	55	64

* Het betreft hier gasten uit Nederland en uit het buitenland, in de volgende logiesvormen: hotels, motels, pensions, appartementen met hoteldienstverlening, jeugdaccommodaties en bed & breakfasts met ten minste 5 slaapplaatsen.
** Voorlopige cijfers.
Bron: CBS

Toerisme heeft invloed op het milieu en de leefomgeving. Deze 'toeristische druk' wordt uitgedrukt in het gemiddelde aantal overnachtingen per dag per vierkante kilometer en in het gemiddelde aantal overnachtingen per dag per 100 inwoners. Per vierkante kilometer telde Utrecht in 2015 gemiddeld 16 overnachtingen in hotels per dag. Dit aantal is vergelijkbaar met Rotterdam (20), maar veel lager dan Amsterdam (213), Den Haag (50) en Maastricht (45). Ook wat betreft het gemiddelde aantal overnachtingen per dag per 100 inwoners scoort Utrecht met 0,4 overnachtingen lager dan Amsterdam (4,3) en Maastricht (2,1), maar vergelijkbaar met Den Haag (0,8) en Rotterdam (0,7).

Dit betreft dus de toeristische druk op basis van het aantal overnachtingen in hotels. Het aantal overnachtingen in particuliere vakantieverhuur accommodaties is hierbij voor zowel Utrecht als de overige grote steden buiten beschouwing gehouden. De daadwerkelijke druk inclusief particuliere verhuur zal dus in alle steden hoger liggen maar blijft in Utrecht relatief laag.

De positie van Amsterdam is hierin exceptioneel te noemen. De toeristische druk op basis van de hotelovernachtingen is in Amsterdam de factor 10 tot 13 keer groter dan in Utrecht.



Rondetafelgesprek :

Op 9 maart 2017 hebben we een rondetafelgesprek gehouden over particuliere vakantie verhuur met verschillende partners in de stad, zoals aanbieders van vakantieruimte in de eigen woning, Utrecht Marketing, wijkraden, bewoners, bed & breakfastverhuurders en hoteliers.
Tijdens de bijeenkomst is er gesproken over de volgende thema's:

- Maximum aantal nachten en aantal personen per verhuring
- Handhaving en regels voor goed gastheerschap
- Onderscheid tussen gebieden/wijken

Over deze thema's wordt door de verschillende deelnemers niet altijd hetzelfde gedacht. Toch konden we aan het eind van de bijeenkomst de volgende conclusies vaststellen: Een groot deel van de aanwezigen heeft begrip voor het voornemen van het college het aantal nachten en personen per verhuring te begrenzen. Veel deelnemers konden zich ook vinden in het voorstel van 60 nachten op jaarbasis en 4 personen per verhuring (of meer mits behorend tot één gezin). Een enkeling vond deze 60 nachten veel en anderen pleiten juist voor meer nachten ('de helft van een jaar minus 1').

Ten aanzien van het goed gastheerschap en handhaving waren de aanwezigen gelijkgestemd: Een meldplicht voor verhuurders zou van waarde kunnen zijn mits deze op een positieve manier wordt ingezet (geen verplichting). Tevens wordt geadviseerd een reglement voor goed gastheerschap op te stellen. Voor het afdragen van toeristenbelasting wordt veel verwacht van een eventuele overeenkomst

met Airbnb zoals in Amsterdam. Het merendeel van de aanwezigen vindt dat de regels voor de hele stad moeten gelden en dus niet op voorhand verschillen per gebied instellen.

Andere gemeenten

In Nederland heeft Amsterdam met afstand de meeste aanbieders en gebruikers van de vakantieverhuur van de eigen woning. Airbnb is verreweg het grootste platform dat woningen voor de particuliere verhuur aanbiedt. Voor Airbnb is Amsterdam wereldwijd gezien ook een belangrijke markt (9e plaats).

Voor zover bekend is Amsterdam momenteel de enige gemeente in Nederland die specifiek beleid voor particuliere vakantieverhuur heeft vastgesteld. Andere gemeenten als Rotterdam en Maastricht werken momenteel aan specifieke regelgeving ten aanzien van particuliere vakantieverhuur.

Beleid Amsterdam

In deze paragraaf gaan we in op het beleid dat de gemeente Amsterdam heeft ingevoerd ten aanzien van particuliere vakantieverhuur.

De gemeente Amsterdam faciliteert de particuliere verhuur van woningen (of woonboten). Echter, deze verhuur is wel aan de volgende regels onderhevig:

- De woning heeft officieel de bestemming 'wonen'.
- Verhuur is uitsluitend mogelijk door de hoofdbewoner (en registratie als zodanig in de Basisregistratie Personen).
- Verhuur voor maximaal 60 dagen per kalenderjaar is toegestaan.
- Uitsluitend incidentele verhuur is toegestaan: bedrijfsmatig en structureel verhuren is verboden. Als de woning of woonboot in totaal meer dan zestig overnachtingen per jaar verhuurd is, gaat de gemeente onderzoeken of er bedrijfsmatig wordt verhuurd.
- Er moet toeristen- en inkomstenbelasting betaald worden over de inkomsten uit vakantieverhuur en inkomsten moeten worden opgeven bij de landelijke Belastingdienst.
- Toestemming van Vereniging van Eigenaren (VVE) of verhuurder is nodig: vakantieverhuur is in principe alleen toegestaan voor de eigenaar van de woning. Sommige VVE's hebben vakantieverhuur in de splitsingsakte verboden. Huurders mogen hun woning bijna nooit aan anderen verhuren. Ook niet op incidentele basis. De regels van het huurcontract zijn hierin leidend.
- Verhuur aan maximaal 4 personen tegelijkertijd.
- De gasten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden: de hoofdbewoner is aansprakelijk voor het gedrag van de gasten. Aangeraden wordt de buren van tevoren over de vakantieverhuur in te lichten.
- De woning moet brandveilig zijn (en bij gelijktijdige vakantieverhuur van meerdere woningen in een pand gelden strengere brandveiligheidseisen).

Met ingang van 1 oktober 2017 heeft Amsterdam de meldplicht ingevoerd. Volgens deze maatregel moeten verhuurders iedere verhuring melden aan de gemeente.

Wanneer de regels voor vakantieverhuur niet nagekomen worden, riskeert de verhuurder een boete, een navordering van toeristenbelasting of zelfs verlies van de woning of woonboot.

Conclusie voor particuliere vakantieverhuur

Particuliere vakantieverhuur past bij een innovatieve en karaktervolle stad als Utrecht waarbij toeristen zich kunnen onderdompelen in de lokale cultuur. Het zorgt voor een stimulans van het toerisme en de lokale economie. Ook voorziet het in de behoefte van de hedendaagse toerist 'to live like a local'. Deze overweging neemt echter niet weg dat particuliere vakantieverhuur negatieve gevolgen met zich mee kan brengen. Het gaat hier om gevolgen voor:

- bewoners van Utrecht / omwonenden van panden die incidenteel particulier verhuurd worden: zij vinden het belangrijk dat de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken niet onder druk komt te staan en willen overlast voorkomen
- hoteliers: zij hechten aan een gelijk speelveld ('level playing field') voor hoteliers en aanbieders van particuliere vakantieverhuur zoals eisen ten aanzien van brandveiligheid en het betalen van toeristenbelasting
- huurders (toeristen) en verhuurders : het is in hun belang dat de verhuur veilig plaatsvindt.
- Gemeente Utrecht: Het is de taak van de gemeente om de schaarse woningvoorraad te beschermen tegen structurele verhuur aan toeristen. De krappe woningmarkt in Utrecht biedt immers geen ruimte voor dit gebruik.. Daarnaast heeft de gemeente tot taak de leefbaarheid en veiligheid te beschermen en dient toeristenbelasting betaald te worden.

4. Juridisch kader & Handhaving

4.1 Juridisch kader

Bestemmingsplan

In Utrecht is het gebruik van woningen als short stay op basis van de geldende bestemmingsplannen niet mogelijk onder een woonfunctie. De bestemming wonen is in het bestemmingsplan dusdanig omschreven dat particuliere vakantieverhuur hier niet onder valt. Zoals eerder aangegeven vinden we particuliere vakantieverhuur wel goed passen bij de stad. Daarom willen we het toestaan mits het voldoet aan de regels zoals hierboven beschreven.

Indien een woning structureel wordt verhuurd ten behoeve van particuliere vakantieverhuur/ short stay of als hotel en geen Bed & Breakfast is of vergunning heeft voor short stay , dan is dat in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente zal het strijdige gebruik handhaven.

Regionale huisvestingsverordening

De Regionale huisvestingsverordening Utrecht bepaalt dat voor woningen met een WOZ-waarde tot 305.000,- een onttrekkingsvergunning nodig is, wanneer de woning wordt onttrokken aan de voorraad. Hiermee wordt gedoeld op situaties waarin een woonruimte niet langer wordt gebruikt ten behoeve van bewoning maar ten behoeve van kantoorgebruik, hotel of nog iets anders. Daarbij bepaalt de Huisvestingswet dat voor het begrip wonen uitgegaan moet worden van het wonen zoals in het normale spraakgebruik wordt gebezigd, volgens een vast patroon met een normaal huurcontract door

een huishouden voor langere tijd, waarbij de kern van het maatschappelijke leven zich in deze woning afspeelt. Om te kunnen spreken van een woonfunctie moet er sprake moet zijn van een zekere duurzaamheid. Deze duurzaamheid is onvoldoende aangetoond wanneer er alleen een inschrijving in de Basisregistratie Personen (Brp) is. De bewoner moet daarnaast ook de intentie hebben om gedurende langere tijd de woning als hoofdverblijf te hebben. In de jurisprudentie wordt deze duurzaamheid aangenomen bij een termijn van 6 maanden of langer.

Bestemming in de akte van splitsing bij een Vereniging van Eigenaren (VvE)
Het gebruik van een appartement kan in strijd zijn met de bestemming in de akte van splitsing van een VvE. Soms is hierin het gebruik als short stay/vakantieverhuur uitdrukkelijk uitgesloten. Ook wanneer dit niet uitdrukkelijk is bepaald, kan het gebruik als short stay/vakantieverhuur in strijd zijn met de bestemming wonen in de akte van splitsing.

Wet aanpak woonoverlast (ASO wet) en APV
Deze nieuwe wet is ingegaan op 1 juli 2017 en geeft gemeenten de mogelijkheid een aantal vormen van overlast voor de woonomgeving tegen te gaan. De wet biedt de mogelijkheid om in de APV een bepaling op te nemen die de burgemeester de bevoegdheid geeft om bestuursdwang of een dwangsom aan de eigenaar, de verhuurder en de huurder op te leggen.

Regeling voor bestaande short stay situaties
Het beleidskader geldt alleen voor situaties die gerealiseerd worden vanaf de inwerkingtreding van het beleidskader. Aan nieuwe initiatieven die niet voldoen aan de toetsingscriteria verlenen we geen medewerking. Voor de bestaande situaties die tot stand zijn gekomen voor 1 januari 2018, geldt een aparte regeling met een beperkte toets. Deze geldt voor een periode van maximaal 1 jaar na in werkingtreding van dit kader.
Dat betekent dat we voor de aanbieders van de bestaande short stay situaties een termijn hanteren van een periode van maximaal 1 jaar, waarin zij de gelegenheid hebben om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen met toepassing van de coulanceregeling en zo nodig een woonruimte-onttrekkingsvergunning (en een woonruimtecompensatiebetaling)[8] aan te vragen. Tevens moet de aanvrager aan de hand van huurcontracten/ gebruikersovereenkomsten aan kunnen tonen dat de situatie van short stay is ontstaan voor 1 januari 2018. Op basis van een leefbaarheidstoets moet blijken of het gebruik van de woning als short stay daadwerkelijk vergund kan worden en -al dan niet tijdelijk en/of voorwaardelijk- kan worden voortgezet. Is dat niet het geval dan dient het gebruik te worden beëindigd. Volgt een aanvraag om vergunning ter legalisatie van een bestaande short stay situatie na het verstrijken van de periode van 1 jaar dan volgt, evenals voor nieuwe situatie, een volledige toets. Aan het verlenen van een omgevingsvergunning en/of onttrekkingsvergunning voor short stay kunnen beperkende voorwaarden in tijdsduur en/of gebruik worden verbonden.
Deze coulanceregeling wordt uitgewerkt in de beleidsregel Short Stay.

4.2 Handhaving
Handhaving vindt plaats op basis van de huidige verordeningen en bestemmingsplannen.
Wanneer short stay planologisch niet is toegestaan binnen de bestemming wonen/niet als aparte bestemming benoemd is of wanneer een woning structureel wordt verhuurd ten behoeve van particuliere vakantieverhuur, dan kan hierop gehandhaafd worden door het opleggen van een last

[8] Een woonruimte-onttrekkingsvergunning is verplicht voor woningen met een WOZ-waarde tot € 305.000,-

onder dwangsom. Wanneer short stay of structurele particuliere vakantieverhuur plaats vindt in een woning met een WOZ-waarde tot € 305.000, - kan ook een bestuurlijke boete worden opgelegd op basis van de regionale Huisvestingsverordening. Dat is dus ook het geval wanneer het om short stay gaat die al voor inwerkingtreding van dit beleidskader is gerealiseerd en waarbij men geen beroep doet op de overgangsregeling.

Wanneer het gebruik als short stay vergund is op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo, maar er wordt aantoonbaar gehandeld in strijd met de vergunningvoorschriften, dan kan een last onder dwangsom worden opgelegd of dan kan de vergunning worden ingetrokken.
Daarnaast treedt de gemeente handhavend op wanneer legale vakantieverhuur of short stay toch leidt tot overlast en klachten over geluid, gedrag, afval etc. Zoals gezegd biedt de Wet Woonoverlast de mogelijkheid om in de APV een bepaling op te nemen die de burgemeester de bevoegdheid geeft om bestuursdwang of een dwangsom aan de eigenaar, de verhuurder en de huurder op te leggen.

De inrichting van toezicht en handhaving staat beschreven in de handhavingsstrategie Huisvesting. Hierin staat dat we handhaven op basis van meldingen.

De verantwoordelijkheid voor het innen van de toeristenbelasting ligt voor Utrecht bij de Belastingsamenwerking Gemeente en Hoogheemraadschap Utrecht (BGHU). Zij schrijven niet gemelde belastingplichtigen aan.

5. Communicatie

Uit gesprekken met alle belanghebbenden blijkt dat zij veel waarde hechten aan duidelijkheid over de nieuwe regels. We zullen het nieuwe beleid daarom ook stadsbreed communiceren via diverse communicatiekanalen. Ook de regels ten aanzien van short stay en de overgangsregeling gaan we duidelijk communiceren naar alle belanghebbenden. Een en ander wordt in een communicatieplan verder uitgewerkt.

Zoals aangegeven is communicatie ook van belang bij toezicht en handhaving. Het is belangrijk dat inwoners signalen of overlast bij ons melden. De informatie die we ontvangen speelt namelijk een grote rol bij het signaleren en opsporen van bijvoorbeeld overlastsituaties en illegale hotels.

6.Monitoring

De ontwikkeling van de particuliere vakantieverhuur in de stad zullen we blijven monitoren. In samenwerking met de Universiteit Utrecht werken we aan een periodieke analyse van de beschikbare gegevens waarmee zowel de groei van het aantal aanbieders, als het aantal nachten dat wordt verhuurd en de locaties in de stad waar dit gebeurt.
Daarnaast zullen we het aantal klachten over particuliere vakantieverhuur in kaart brengen. Ook wordt hierover een vraag opgenomen in de jaarlijkse inwonersenquête.

Ook de ontwikkeling van de short stay panden, zowel de groei als eventuele klachten zullen we in beeld brengen.

De gemeente zal ontwikkeling van particuliere vakantieverhuur en short stay goed volgen en zo nodig de beleidsregels aanpassen wanneer daar aanleiding voor is bijvoorbeeld als blijkt dat de leefbaarheid onder druk komt te staan.

Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur gemeente Utrecht

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;
Gelet op de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1 & artikel 7.1 Wet Ruimtelijke Ordening) en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en het beleidskader Particuliere vakantieverhuur & short stay gemeente Utrecht;
Overwegende dat het in het kader van het verhuren van de eigen (huur-) woning in Utrecht ten behoeve van toeristisch verblijf wenselijk is beleid vast te stellen.
Besluit vast te stellen de Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur, gemeente Utrecht

Artikel 1Definities:

1. Particuliere vakantieverhuur: Verhuur van de gehele woning waarbij de eigenaar de gehele woning incidenteel verhuurt voor een aan toeristen of andere bezoekers van de stad, waarbij de eigenaar / hoofdhuurder zelf ingeschreven staat op het adres, maar meestal niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring.
2. Bed & Breakfast: De eigenaar verhuurt een deel van de woning (tot max 40% of 5 bedden in 2 kamers) structureel aan toeristen, waarbij de eigenaar zelf is ingeschreven op het adres, en in de regel zelf aanwezig is tijdens de verhuring.
3. Gezin: groep van personen die gebonden zijn door een verwantschapsband, en waarin de volwassenen de zorg op zich nemen voor de kinderen.
4. Overlast: Onder overlast wordt in ieder geval bedoeld:
   - ernstige en herhaalde geluid- of geurhinder;
   - ernstige en herhaalde hinder van dieren;
   - ernstige en herhaalde hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in de woning of op het erf aanwezig zijn;
   - ernstige en aanhoudende overlast door vervuiling of verwaarlozing van de woning of het erf;
   - intimidatie van huurders vanuit de woning of op of vanaf het erf.

Artikel 2

Doel van de beleidsregels is aan te geven onder welke voorwaarden het verhuren van woningen ten behoeve van toeristisch verblijf in de stad is toegestaan.

Artikel 3

Particuliere vakantieverhuur wordt passend binnen de bestemming ‘woondoeleinden’ geacht indien:

1. Het aantal nachten verhuur per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten bedraagt en

2. De woning, per verhuring, aan maximaal één gezin dan wel aan maximaal 4 personen verhuurd wordt en

3. Degene die aan toeristen verhuurt als hoofdbewoner op het betreffende voor verhuur aangeboden adres is ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) en

4. De gasten geen overlast veroorzaken voor omwonenden. De hoofdbewoner / verhuurder is aansprakelijk voor het gedrag van de gasten.

Artikel 4
Deze beleidsregels treden een dag na bekendmaking in werking.

Artikel 5
Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Utrecht, gehouden op 19 december 2017,

De secretaris, De loco-burgemeester,

Toelichting op de artikelen

Artikel 3
In dit artikel worden de voorwaarden genoemd waaronder de gemeente particuliere vakantieverhuur toestaat binnen de bestemming ‘woondoeleinden’. Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan valt de particuliere vakantieverhuur niet binnen de woonbestemming en wordt in strijd met het bestemmingsplan gehandeld waartegen handhavend opgetreden kan worden.
Naast deze voorwaarden gelden ook nog een aantal verplichtingen waaraan verhuurders dienen te voldoen zoals de afdracht van de toeristenbelasting. Deze verplichtingen staan genoemd in het beleidskader Paticuliere Vakantieverhuur.

Artikel 3.1

Een woning mag voor maximaal 60 overnachtingen per kalenderjaar verhuurd worden. In de communicatie over de regelgeving tot nu hebben we aangegeven dat vakantieverhuur van de eigen

woning incidenteel is toegestaan. Het begrip ‘incidenteel’ leidt in praktijk tot veel verwarring en is moeilijk te handhaven. Daarom kiezen we nu voor een duidelijk aantal nachten. Hierbij hebben we gekozen bij het een aantal van 60 nachten. De onderbouwing hierbij is het uitgangspunt dat je je woning mag verhuren wanneer je zelf elders verblijft en dat het voor de buren nog aanvaardbaar is. Uitgaande van een gemiddelde vakantie van 25 dagen, een aantal weekenden en overige feestdagen stellen we de bovengrens op 60 nachten per jaar. Meer vinden we gezien het risico op overlast en ontwrichting van de sociale cohesie niet wenselijk.

Bovendien is 60 nachten in lijn met het beleid van andere grote steden als Amsterdam en Rotterdam. We vinden het wenselijk om hier als grote steden met deels dezelfde ervaringen en problematiek samen op te trekken en voor zover mogelijk een eenduidig beleid te voeren.

Artikel 3.2

Een woning mag aan maximaal één gezin, dan wel aan maximaal 4 personen verhuurd worden.
Het risico op overlast voor de woonomgeving (buren) neemt logischerwijs toe naarmate er meer personen in een woning verblijven. Om deze reden willen we een bovengrens stellen aan het aantal personen waaraan je gelijktijdig de woning mag verhuren. Hier is gekozen voor het aantal van 4 personen. Er zijn situaties denkbaar dat een gezin met 3 of meer kinderen hierdoor in de knel komt. In dat geval is verhuring aan meer personen toestaan.

Artikel 3.3

Degene die aan toeristen verhuurt moet als hoofdbewoner op het adres zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Hierdoor wordt voorkomen dat een woning geen hoofdbewoner meer heeft en uitsluitend voor vakantieverhuur wordt gebruikt. Een woning waar geen hoofdbewoner staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen en wordt gebruikt voor vakantieverhuur is feitelijk onttrokken aan de woningvoorraad en wordt daardoor illegaal als hotel gebruikt.

Artikel 3.4

De gasten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden. De hoofdbewoner is aansprakelijk voor het gedrag van de gasten. Aangeraden wordt de buren van tevoren over de vakantieverhuur in te lichten. Op de site van de gemeente Utrecht zullen we een gedragslijn opnemen hoe vakantieverhuurders met de buren om dienen te gaan.

Beleidsregels Short Stay gemeente Utrecht

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;
Gelet op artikel 4:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Beleidskader Particuliere vakantieverhuur & short stay gemeente Utrecht;

Besluit vast te stellen de Beleidsregels Short Stay gemeente Utrecht

Artikel 1 Definities

1. Short stay: Het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aaneengesloten periode van ten minste twee weken en van maximaal 6 maanden.
2. Zelfstandige woonruimte: Woonruimte, al dan niet gestoffeerd of gemeubileerd, met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte en waarvoor een bouw/omgevingsvergunning activiteit bouw is vereist dan wel is verleend (definitie Huisvestingsverordening).
3. Gezin: groep van personen die gebonden zijn door een verwantschapsband, en waarin de volwassenen de zorg op zich nemen voor de kinderen.

Artikel 2

Deze beleidsregels hebben als doel om onevenredige aantasting van de leefomgeving te voorkomen door het gebruik van bestaande woningen als short stay, te voorkomen.

Artikel 3

Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of met de beheersverordening.

Artikel 4

Het college verleent geen vergunning voor gebruik van woonruimte als short stay op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo voor zover het gaat om bestaande woonruimte (peildatum 1 januari 2018). Een vergunning voor gebruik van woonruimte als short stay op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo, kan alleen worden verleend bij transformatie van een niet-wonenfunctie naar short stay of bij nieuwbouw.

Artikel 5

Aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor short stay kunnen beperkende voorwaarden in tijdsduur en/of gebruik worden verbonden.

Artikel 6

De woonruimte wordt per verhuring verhuurd aan maximaal vier personen of aan een gezin.

Artikel 7

De woonruimte voldoet aan de norm NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie voor horizontale en verticale woning scheidende constructies tussen gebruiksruimten.

Artikel 8

1. Per bouwproject is het gemiddeld gebruiksoppervlak per woonruimte minimaal 50m2;
2. Als het grondvlak van een gebouw kleiner is dan 50 m2, mag de woonruimte, in afwijking van de regel onder 1, een kleiner gebruiksoppervlak hebben, onder de voorwaarde dat er een kwalitatief goede woonruimte ontstaat.

Artikel 9

1. De vergunning wordt slechts verleend, als uit de algemene leefbaarheidstoets blijkt dat de leefbaarheid van de omgeving van de woonruimte niet onevenredig wordt aangetast.
2. De algemene leefbaarheidstoets bestaat uit een analyse waarin het gevolg van het gebruik als short stay wordt beoordeeld aan de hand van de volgende elementen:
   - de score van de buurt, wijk of straat op leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor.
   - Een beschrijving van het beeld van de wijk en de mate waarin overlast wordt ervaren in de wijk.
   - Een beschrijving van de nieuwe short stay woonruimte in relatie tot de al aanwezige woningtypen in de straat.
   - Factoren in de directe omgeving die van invloed zijn op de woon- en leefkwaliteit.

Artikel 10

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 4, kan het college wel een vergunning verlenen voor short stay op grond van artikel 2.1 eerste lid sub c Wabo wanneer het gaat om bestaande woonruimte die vóór 1 januari 2018 in gebruik is genomen als short stay.
2. Het college verbindt aan de vergunning, zoals bedoeld onder lid 1 van dit artikel, de eisen zoals bepaald in artikel 6 en 9 uit deze beleidsregels maar niet de eisen uit artikel 7 en 8.
3. Een aanvraag voor een vergunning zoals bedoeld onder lid 1 van dit artikel kan door de eigenaar ingediend worden voor de periode van één jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregels.
4. De eigenaar dient bij de aanvraag aan de hand van huurcontracten, gebruikersovereenkomsten en bankafschriften aan te tonen dat het gebruik als short stay voor 1 januari 2018 is ontstaan.

Artikel 11

Deze beleidsregels treden de dag na bekendmaking in werking.

Artikel 12

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels Short Stay gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Utrecht, gehouden op 19 december 2017,

De secretaris, De loco-burgemeester,

Toelichting op de artikelen

Algemene toelichting

Aanleiding en doel

Op (DATUM) heeft de gemeenteraad het beleidskader Particuliere vakantieverhuur & short stay gemeente Utrecht vastgesteld. Daarin heeft de raad aangegeven de groeiende behoefte aan tijdelijke, flexibele huisvesting (t.b.v. expats, tijdelijk

personeel, internationale studenten) zoveel mogelijk te willen faciliteren, maar niet ten kosten van de leefbaarheid en verdere druk op de woningmarkt. Teveel short stay in bestaande woonwijken kan de druk op de leefbaarheid verder vergroten en kan ervoor zorgen dat de sociale cohesie in een buurt afneemt en bepaalde buurten hun karakter als woonwijk verliezen. Om deze reden staat het college short stay alleen toe bij transformaties en bij nieuwbouw en niet in de bestaande woningvoorraad.
Deze 'beleidsregels short stay gemeente Utrecht' bevatten een uitwerking van dit beleid door de bevoegdheid van het college voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik als short stay op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in te perken voor bestaande woonruimten.

Wanneer woonruimte gebruikt gaat worden als short stay, kan dit op verschillende manieren leiden tot een verhoogde druk op de leefbaarheid. Door veelvuldig verhuur aan steeds wisselende bewoners voor korte periodes, neemt de intensiteit van het gebruik van de woning toe, waardoor de kans op overlast (geluid, gedrag) toeneemt. Daar komt bij dat de wisselende bewoners zich minder verantwoordelijk voelen voor de woning en de buurt dan vaste bewoners, waardoor er risico is op minder zorg voor de woning en afname van de sociale cohesie in de buurt.

Om deze reden worden in deze beleidsregels aan de omgevingsvergunning voor gebruik als short stay aanvullende leefbaarheidseisen gesteld met betrekking tot het aantal personen aan wie verhuurd mag worden, de minimale gebruiksoppervlakte per short stay en de geluidwerendheid. Daarnaast wordt de algemene leefbaarheidstoets die geldt voor splitsen en omzetten van woningen voor deze vergunning verplicht gesteld.

Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijke commissie, de commissie Wijzigingen Woonruimtevoorraad ingesteld. Deze commissie bestaat uit ambtenaren van de organisatieonderdelen VTH en Ruimte (gilde wonen, werken en verblijven). De commissie komt één maal per week bijeen om de aanvragen tot onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming, transformatie (kleinschalig) en short stay te bespreken en daarover aan burgemeester en wethouders een advies uit te brengen. Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning wordt verleend of niet.

Bij overtreding van de voorwaarden die op grond van deze beleidsregels aan de omgevingsvergunning worden gesteld, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten tot het opleggen van een dwangsom (op grond van de Awb en

artikel 2.3 Wabo) of tot intrekking van de vergunning op grond van artikel 5.19 Wabo. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer geconstateerd wordt dat regelmatig verhuurd wordt aan meer dan 4 personen per verhuring.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Lid 1:

Doordat bij short stay sprake is van het steeds kortdurend verhuren van woonruimte (van twee weken tot zes maanden) is er geen sprake van wonen; er is immers geen hoofdbewoner die een duurzaam verblijf van langer dan zes maanden heeft in deze woning. Het structureel gebruik als short stay is dan ook niet passend in de woonbestemming van het bestemmingsplan.

Lid 2

In het geval van short stay is meestal sprake van verhuur van een gestoffeerde en gemeubileerde woonruimte. Om duidelijk te maken dat de beleidsregels Short Stay van toepassing zijn op de verhuur van alle soorten woonruimte (kaal, gestoffeerd en gemeubileerd) is dit in de definitie opgenomen.

Artikel 3

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsvergunning af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze beleidsregels worden alleen toegepast, als burgemeester en wethouders van die bevoegdheid gebruik maken om het gebruik van woonruimte als short stay mogelijk te maken en vergunningverlening niet mogelijk is met de afwijkingsregels van het bestemmingsplan.

Artikel 4

Het college van burgemeester en wethouders wil bestaande woonbuurten beschermen tegen negatieve effecten van short stay, zoals vergrote druk op de leefbaarheid en afname van sociale cohesie (zie ook de algemene toelichting). Om deze reden is het verlenen van een vergunning voor het gebruik van een woonruimte als short stay alleen

mogelijk in het geval van transformatie of bij nieuwbouw en is een vergunning niet mogelijk voor bestaande woonruimte. Wel geeft artikel 9 van de beleidsregels een mogelijkheid om reeds bestaande illegale short stay situaties (ontstaan vóór 1 januari 2018) te legaliseren middels een omgevingsvergunning met beperkte toets.

Artikel 6.

Dit artikel heeft tot doel om te voorkomen dat woonruimten verhuurd worden aan teveel mensen tegelijk. Omdat een gezin kan bestaan uit meer dan 4 personen is deze mogelijkheid toegevoegd.

Artikel 7.

Net als bij splitsen, omzetten onttrekken en transformaties blijven bij wijziging van het gebruik naar short stay sommige bepalingen uit het Bouwbesluit, die zien op een aanvaardbaar geluidsniveau, buiten toepassing. Met dit artikel worden daarom eisen gesteld aan maatregelen om geluid dat zich door de lucht verplaatst te weren, om de kans op geluidsoverlast voor buren te verminderen.

Artikel 8

Dit artikel over de minimale maten van nieuwe woonruimten heeft als doel om te voorkomen dat er te kleine woningen ontstaan in een beperkte ruimte en daarnaast om de fysieke kwaliteit van de woonruimte te garanderen.
Lid 1: De norm wordt zo toegepast dat bijvoorbeeld bij transformatie of nieuwbouw van een pand met een gebruiksoppervlak van 140m2, maximaal twee short stay woonruimten gerealiseerd kunnen worden. Wel betreft de 50m2-norm een gemiddelde per bouwproject. In een pand waar 4 woonruimten gerealiseerd kunnen worden, kunnen dat er dus ook twee van 60 m2 zijn en twee van 40 m2.
Lid 2: In dit lid is een hardheidsclausule opgenomen om wenselijke short stay ontwikkelingen die net niet voldoen aan de norm uit het eerste lid, toch mogelijk te maken. Of de te realiseren woonruimte als een kwalitatief goede woonruimte kan worden aangemerkt, hangt onder meer af van de voorzieningen in de woning en de situatie ter plaatse, zoals geluidhinder en lichttoetreding.

Artikel 9

Met de algemene leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de te realiseren short stay woonruimte in kaart gebracht. Aan de hand van onderstaande vragen wordt onderzocht of de wijk, buurt of straat al onder druk staat

dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.
1. Hoe scoort de buurt/wijk/straat op de leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor? De monitor is ook gebaseerd op de jaarlijkse enquëte die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter om te beoordelen of de leefbaarheid in het gedrang is of niet. De monitor bevat echter een momentopname en is echter onvoldoende om een volledig beeld van de buurt of wijk te krijgen. Daarom wordt bijvoorbeeld ook navraag gedaan bij de wijkregisseur en bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom het pand.
2.Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?
Aan de wijkregisseur wordt gevraagd wat het actuele beeld van de wijk of buurt is en of er klachten en meldingen zijn over de directe omgeving van de woonruimte(n) waarvoor vergunning is aangevraagd. Ook worden eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.
3.Is er sprake van clustervorming?
Clustervorming in bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid. Het is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen al zijn verleend. Daartoe wordt een zogenoemde stippenkaart gebruikt om rondom het pand waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd alle extra woningen waarvoor in het verleden vergunningen zijn verleend in beeld te brengen. Ook de aanwezigheid van buitenruimtes, zoals dakterrassen van aangrenzende woningen wordt betrokken bij de optelsom.
4.Zijn er andere onderwerpen die bij de vergunningverlening moeten worden betrokken?
Hiermee wordt bijvoorbeeld de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops en bij de gemeente bekende probleemgezinnen bedoeld. De aanwezigheid van overlast gevende factoren kan tot gevolg hebben dat er gezien de al aanwezige druk op het woon- en leefklimaat geen ruimte bestaat voor woonruimten die als short stay gebruikt worden.

Artikel 10

Lid 1:Bij inwerkingtreding van het beleidskader short stay en deze beleidsregels zouden bestaande short stay situaties direct illegaal zijn en ook niet meer gelegaliseerd kunnen worden. Artikel 9 geeft de mogelijkheid om gebruik als short stay dat voor 1 januari 2018 gestart is, alsnog te kunnen legaliseren.
Overigens dient voor legalisatie voor panden met een WOZ-waarde tot € 305.000 (prijspeil 2016) naast de omgevingsvergunning ook een woonruimte-onttrekkingsvergunning te worden verkregen op basis van de Regionale

Huisvestingsverordening. Voor deze vergunning hoeft geen financiële compensatie te worden betaald.
Lid 2:Het is niet realistisch om voor deze panden de fysieke leefbaarheidseisen op te leggen uit artikel 7 en 8. Dat zou immers tot ingrijpende aanpassing van de woningen leiden. Wel kunnen de eisen uit artikel 6 en 9 opgelegd worden om de leefbaarheid te beschermen. Op basis van de algemene leefbaarheidstoets moet blijken of het gebruik van de woning als short stay daadwerkelijk vergund kan worden en – al dan niet tijdelijk en/of voorwaardelijk- kan worden voortgezet. Is dat niet het geval, dan dient het gebruik te worden beëindigd.
Lid 3: Volgt een aanvraag om een vergunning ter legalisatie van een bestaande short stay situatie na het verstrijken van de periode van één jaar, dan volgt, evenals voor nieuwe situaties, een volledige toets.

Beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht 1.0 (versie december 2017)

Thema in Omgevingsvisie	betreft de volgende beleidsnota's	datum	door
Bedrijventerreinen	Bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012	22 maart 2012	gemeenteraad
Bodem, grondwater en ondergrond	Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4'	14 september 2017	gemeenteraad
	Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond 2016	26 november 2015	gemeenteraad
Bomen	Bomenbeleid Utrecht, verbeterde regelgeving voor beheer, behoud en ontwikkeling van bomen	11 maart 2009	gemeenteraad
Detailhandel	Ontwikkelingskader detailhandel 2012	5 juli 2012	gemeenteraad
Energiebeleid	Energieplan Utrecht	14 januari 2016	gemeenteraad
	Duiding van het college bij het energieplan	14 januari 2016	gemeenteraad
	Visie op de warmtevoorziening in Utrecht	2 november 2017	gemeenteraad
Erfgoed	Beheer van de chaos der eeuwen, 2004	2 september 2004	gemeenteraad
	Erfgoedagenda	2 april 2013	College
Gevaarlijke stoffen, externe veiligheid	Nota externe veiligheid	13 maart 2007	College
Geluid	Geluidnota 2014 - 2018	11 mei 2014	College
Gezondheid	Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2015-2018, Bouwen aan een gezonde toekomst, een uitnodiging aan de stad	3 september 2015	gemeenteraad
Goederenvervoer	Kwaliteitsnet Goederenvervoer	5 maart 2007	gemeenteraad
	Actieplan goederenvervoer	7 april 2015	College
Groen	Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden'	1 mei 2007	gemeenteraad
Hoogbouw	Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht'	13 januari 2005	gemeenteraad
Horeca	Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020	20 mei 2010	gemeenteraad
	Actualisatie marktruimte hotelnota	3 februari 2015	College
	Beleidskader Particuliere vakantieverhuur en short stay	<datum>	gemeenteraad
Koers	Ruimtelijke Strategie Utrecht	8 december 2016	gemeenteraad
Openbare Ruimte	Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte	22 december 2016	gemeenteraad
Parkeren	Nota Stallen en parkeren	28 maart 2013	gemeenteraad
Speelruimte	Geef jeugd de ruimte! (Nota Speelruimte Utrecht 2009)	14 april 2009	gemeenteraad
Sport	Sportnota 2017-2020 Utrecht sportief en gezond	22 december 2016	gemeenteraad
Verkeer en mobiliteit	Ambitiedocument Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar	3 juli 2012	gemeenteraad
	Nota Slimme routes, Slim regelen, Slim bestemmen	26 mei 2016	gemeenteraad
Water	Plan gemeentelijke watertaken Utrecht, 2016-2019	25 juni 2015	gemeenteraad
Welstand	Welstandnota De schoonheid van Utrecht, 2004	24 juni 2004 vastgesteld, 30 april 2015 geactualiseerde versie vastgesteld	gemeenteraad
Werken in de woning	Vitale Stadswijken: functiemenging in woonwijken	25 april 2013	gemeenteraad
Wonen	Actualisering woonvisie Utrecht	4 juni 2015	gemeenteraad
	Actieplan Middenhuur	7 december 2017	gemeenteraad
Woningsplitsing- en omzetting	Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten	26 november 2015	gemeenteraad
Woonboten	Nota woonbotenbeleid	6 december 2005	College
	Notitie Behouden van historische schepen	8 december 2015	College
Woonwagens	Nota Toekomst woonwagenlocaties Utrecht	11 juli 2013	gemeenteraad

voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Voortman, M.L. (Maarten)
Kenmerk	4209416
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 Naar aanleiding van de zienswijze van Wijn & Stael Advocaten in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport;

2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze in het vaststellingsrapport;

3 Geen exploitatieplan vast te stellen;

4 Het bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,	De loco-burgemeester,
Drs. G.G.H.M. Haanen	Mr. drs. V. Everhardt

Conclusie commissie

Gemeente Utrecht

Bijlages
Voorstel: Voorstel_9365
Bijlage: Bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat
Bijlage: Verbeelding bp F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat
Bijlage: Vaststellingrapport Bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat
Bijlage: Besluit hogere waarde bp F.C. Donderstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat
Bijlage: Omgevingsvergunning F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat
Bijlage: Weblink bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Eerdere besluitvorming
- november 2015 collegebesluit startdocument;
- januari 2017 collegebesluit Bouwenvelop;
- februari 2017 gesloten anterieure overeenkomst.

4 december 2017 is de vaststelling van het bestemmingsplan besproken in de Staf WGRO.

Uitvoering
Vervolgprocedure
Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in De Brug, het Stadsblad, de Staatscourant en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Gemeente Utrecht

Context

Doel en beschrijving herontwikkeling
Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijbehorende gebouwen. Het Rijksmonument aan de F.C. Dondersstraat krijgt een woonfunctie, het gebouw op het binnenterrein wordt verbouwd naar 4 woningen en er worden nieuwe woningen gebouwd aan de Cornelis Evertsenstraat en Bleyenburgstraat. De bestaande bebouwing aan de Cornelis Evertsenstraat wordt gesloopt. Met deze herontwikkeling blijft het monumentale gebouw behouden en wordt leegstand voorkomen. Het betreft het realiseren van 55 woningen in een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. Onder de nieuwbouw komt een tweelaagse stallingsgarage voor 80 auto's.

De Cornelis Evertsenstraat wordt heringericht waardoor de bruikbaarheid en de uitstraling van de openbare ruimte verbetert en verkeer en verblijf beter met elkaar in balans worden gebracht. Ook worden er nieuwe bomen in de straat geplant. Daarbij wordt 'werk met werk' gemaakt door aan te sluiten bij de maatregelen in het kader van het project aanpak wateroverlast Zeeheldenbuurt.

Overzicht voorgaande fasen
Driestar BV is sinds 2011 eigenaar van het complex dat de afgelopen jaren verhuurd werd aan de Hogeschool Utrecht. Sinds de zomer van 2015 staat het leeg en wordt het antikraak bewoond. Begin 2015 heeft Driestar de gemeente Utrecht verzocht medewerking te verlenen aan de herontwikkeling. In november 2015 heeft het college hiervoor een startdocument vastgesteld en in vervolg hierop is in de eerste helft van 2016 een participatietraject gestart met omwonenden.

Naar aanleiding van de participatie zijn er aanpassingen in de plannen gedaan. Een groep van omwonenden blijft zorgen uiten over de herontwikkeling en tijdens de consultatie van de bouwenvelop zijn dan ook 45 inspraakreacties ingediend. Met diverse planaanpassingen naar aanleiding van deze reacties heeft het college in januari 2017 een bouwenvelop vastgesteld dat de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aangeeft voor de herontwikkeling. De commissie Stad en Ruimte is in januari 2017 met een brief geïnformeerd over de vastgestelde bouwenvelop en het daarbij doorlopen participatietraject.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze. In het vaststellingsrapport is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Belangrijke punten uit de zienswijze zijn dat de nieuwe bebouwing voor extra schaduwwerking zorgt, het profiel van de Cornelis Evertsenstraat smaller wordt en waarbij bomen worden gekapt en de nieuwbouw iets dichter op bestaande woningen komt te staan dan de huidige bebouwing. Daarnaast stellen omwonenden dat hun privacy minder wordt als gevolg van het woongebruik op het binnenterrein aan de achterzijde van bestaande tuinen en wordt overlast verwacht door autoverkeer en parkeren.

Coördinatie Omgevingsvergunning
De procedure van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouw', 'Afwijken van de bestemming', 'Wijzigen van een monument', 'Vellen van een houtopstand' en 'Aanleggen of wijzigen uitrit'. De vergunning met kenmerk HZ_WABO-16-24366 wordt na vaststelling van het bestemmingsplan verleend.

Coördinatie Besluit hogere waarden
Burgemeester en wethouders hebben hogere waarden vastgesteld (kenmerk HW 1138) voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (Wet geluidhinder). De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege railverkeer over de Oosterspoorbaan.

Vervolgprocedure
Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in De Brug, het Stadsblad, de Staatscourant en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Beslispunt

1 Naar aanleiding van de zienswijze van Wijn & Stael Advocaten in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport;

Argumenten

1.1 De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
In de zienswijze wordt verzocht om het plan op diverse punten aan te passen. In reactie op de zienswijze zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd, is het plan nader gemotiveerd en zijn enkele wijzigingen aangebracht in de regels en op de verbeelding. In het vaststellingsrapport is nader ingegaan op de behandeling van de zienswijze en de wijzigingen die hieruit voortvloeien.

Beslispunt

2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze in het vaststellingsrapport;

Argumenten

2.1 Door expliciet in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport is duidelijk dat door de raad een afweging wordt gemaakt over de zienswijzen.

Beslispunt

3 Geen exploitatieplan vast te stellen;

Argumenten

3.1 Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.
Het verhaal van kosten voor deze ontwikkeling is verzekerd via een anterieure overeenkomst. Het gaat om kosten voor planvorming, planschade en een bijdrage aan de herinrichting van de Cornelis Evertsenstraat. De ontwikkelaar zal zelf alle werkzaamheden uitvoeren en betalen om het project te realiseren. Een uitzondering hierop vormt de herinrichting van de Cornelis Evertsenstraat, deze aanpassingen worden door de gemeente uitgevoerd gelijktijdig met werkzaamheden aan het riool in deze straat. Voor het opstellen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden leges betaald.
Daarnaast is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het niet noodzakelijk is een tijdvak of fasering te bepalen en het niet noodzakelijk is om eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 Wro te stellen.

Beslispunt

4 Het bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

Gemeente Utrecht

4.1 Het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling die op een goede wijze in de omgeving wordt ingepast en die aansluit op de geldende beleidskaders.
In januari 2017 heeft het college een bouwenvelop vastgesteld waarin de ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn opgenomen voor deze ontwikkelingslocatie. Het opgestelde plan blijft binnen deze kaders. Het plan met 55 woningen is financieel haalbaar én maakt het tegelijk mogelijk de monumentale bebouwing van een passende nieuwe invulling te voorzien.

4.2 De herontwikkeling past in de ambities van Utrecht om de beschikbare ruimte in de stad efficiënt te gebruiken en kwaliteitsvolle woningbouw binnen de stadsgrenzen te realiseren.
Het realiseren van woningen op deze plek zorgt bovendien voor het behoud van erfgoed en geeft een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte. De Cornelis Evertsenstraat wordt heringericht waardoor de bruikbaarheid en de uitstraling van de openbare ruimte verbetert en verkeer en verblijf beter met elkaar in balans worden gebracht.

4.3 De herontwikkeling van het complex draagt bij aan de gezonde verstedelijking.
De realisatie draagt bij aan de realisatie van de binnenstedelijke groeiopgave van Utrecht. Voor de stad levert dit project woningen op voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen, waar veel vraag naar is in Noord Oost. De vrije sector koopappartementen worden levensloopbestendig gerealiseerd en zijn daarmee geschikt voor bewoning in alle levensfasen. Het programma maakt het mogelijk om de doorstroming te bevorderen van ouderen die graag willen verhuizen naar een passende woning in de eigen buurt.
Het binnenterrein zal groener worden en een ontmoetingsfunctie krijgen voor toekomstige bewoners.
Herontwikkeling betekent een duurzame impuls voor het behoud van het rijksmonument en houdt rekening met de gewenste duurzaamheidsambitie. Met de herontwikkeling wordt leegstand voorkomen en blijft het monumentale gebouw behouden. De nieuwbouwwoningen zorgen voor een aantrekkelijker straatbeeld en scoren goed op het gebied van energieverbruik, dit zonder de monumentale waarden aan te tasten. Er wordt een bijdrage geleverd aan de aanpak van de wateroverlast in de wijk door het afkoppelen van het hemelwater en het vertragen van de afvoer middels het vergroenen van het binnenterrein en het toepassen van groene daken op de nieuwbouw.

4.4 De herontwikkeling past in de ruimtelijke opzet van de wijk en houdt rekening met de belangen van omwonenden.
Er is in 2016 een participatietraject gestart waarbij diverse bijeenkomsten zijn georganiseerd en het concept van de bouwenvelop ter consultatie ter inzage heeft gelegen.Omwonenden hebben vooral aandacht gevraagd voor een goede parkeeroplossing en een inpassing die rekening houdt met privacy, zicht en bezonning waarbij zij zich zorgen maken over de afmetingen van de nieuwbouw die naar hun mening teveel afbreuk zal doen aan de leefbaarheid van de wijk. Ook zijn bouwoverlast, eventuele schade als gevolg van de bouw, en behoud van de monumentale kastanjes op het binnenterrein belangrijke punten van aandacht geweest tijdens de participatie.
Naar aanleiding van de participatie en de consultatie zijn de plannen op verschillende punten aangepast. De kastanjes blijven behouden, zowel het bewoners- als bezoekersparkeren is in een ondergrondse stallingsgarage van 80 parkeerplaatsen opgenomen en er is gekozen geen balkons en dakterrassen te realiseren aan de achterzijde van de nieuwe woningen in verband met privacy van omwonenden. Daarnaast is er een verdieping van het gebouw op de hoek van de Cornelis Evertsenstraat en de Bleyenburgstraat afgegaan en de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat zijn met een meter verlaagd. Hiermee blijven de gevolgen voor de bezonning van de bestaande woningen aan de Cornelis Evertsenstraat beperkt; in de winterperiode zal er op een aantal woningen meer schaduw op de voorgevel vallen, het grootste deel van het jaar blijft de bezonning echter vrijwel onveranderd .

Raadsbesluit

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Voortman, M.L. (Maarten)
Kenmerk	4209416
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

besluit

1 Naar aanleiding van de zienswijze van Wijn & Stael Advocaten in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport;

2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze in het vaststellingsrapport;

3 Geen exploitatieplan vast te stellen;

4 Het bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan

F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Vastgesteld, 11 december 2017

F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Doelstelling 7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.4 Geldende bestemmingsplannen 9
1.5 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 13
2.3 Gemeentelijk beleid 15
2.4 Conclusie 21

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 23

3.1 Ruimtelijke en functionele situatie 23
3.2 Bereikbaarheid en parkeren 24
3.3 Openbare ruimte en groen 24
3.4 Historie en monumentale waarden 25
3.5 Eigendomssituatie 25

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten planontwikkeling en planbeschrijving 27

4.1 Functies 27
4.2 Ruimtelijk 27
4.3 Verkeer en openbare ruimte 29

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 33

5.1 Inleiding 33
5.2 Milieueffectrapportage 33
5.3 Geluidhinder 33
5.4 Geur 34
5.5 Externe veiligheid 34
5.6 Luchtkwaliteit 35
5.7 Bodem 36
5.8 Natuurbescherming 37
5.9 Water 39
5.10 Archeologie 44
5.11 Kabels en leidingen 45
5.12 Bomen 45
5.13 Gezondheid 46
5.14 Duurzaamheid 46
5.15 Conclusies 48

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 49

6.1 Economische uitvoerbaarheid 49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet 51

7.1 Inleiding 51
7.2 Opbouw regels 51

7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken 52
7.4 Artikelsgewijze toelichting 56
7.5 Handhaving 60
Bijlagen bij de toelichting 63

Bijlage 1 Fugro barierewerking parkeerkelder april 2016 65

Bijlage 2 Wareco 2-opinion parkeerkelder juli 2016 109

Bijlage 3 Parkeerbehoefteberekening 117

Bijlage 4 Parkeerdrukmeting 121

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek 127

Bijlage 6 Bodemonderzoek NEN 5740 d.d. 31-08-2010 161

Bijlage 7 Bodemonderzoek NEN5740 (actualiserend) d.d. 21 november 2017 217

Bijlage 8 Bodemonderzoek Asbest in grond NEN5707 d.d. 27 november 2017 261

Bijlage 9 Natuurtoets 305

Bijlage 10 Huismus, gierzwaluw en vleermuisonderzoek 329

Bijlage 11 Bomenrapportage 351

Bijlage 12 Geluidsonderzoek binnenterrein Mobius d.d. 07-12-2017 369

Bijlage 13 Bouwhistorische opname Veerman mei 2015 405

Bijlage 14 Bezonningsstudie SRO 28 november 2017 547

Bijlage 15 Notitie kap bomen Blom Ecologie 29 november 2017 605

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 609

Artikel 1 Begrippen 609
Artikel 2 Wijze van meten 617
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 618

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening 618
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 618
Artikel 5 Wonen 618
Artikel 6 Waarde - Archeologie 620
Artikel 7 Waarde - Beschermd Stadsgezicht 620
Hoofdstuk 3 Algemene regels 621

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 621
Artikel 9 Algemene bouwregels 621
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 622
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 622
Artikel 12 Overige zone - bomenzone 623
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 623
Artikel 14 Overige regels 624
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 625

Artikel 15 Overgangsrecht 625
Artikel 16 Slotregel 625
Bijlagen bij de regels 627

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Driestar BV is sinds 2011 eigenaar van het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijbehorende gebouwen. Een deel van de gebouwen is rijksmonument. Het complex ligt aan de F.C. Dondersstraat en werd de afgelopen jaren verhuurd aan Hogeschool Utrecht. Dit contract is eind 2015 beëindigd.

Voor de toekomst wordt door Driestar ingezet op wonen, waarbij de monumentale bebouwing behouden blijft. Begin 2015 heeft Driestar de gemeente Utrecht verzocht medewerking te verlenen aan deze herontwikkeling. Om het initiatief mogelijk te maken is in november 2015 een startdocument vastgesteld en in vervolg hierop hebben burgemeester en wethouders in januari 2017 een bouwenvelop voor de herontwikkeling vastgesteld. De bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en de openbare ruimte. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de wijk en daarmee vormt de bouwenvelop de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

Het plan voor herontwikkeling van het complex past in de ambities van Utrecht om de beschikbare ruimte in de stad efficiënt te gebruiken en kwaliteitsvolle woningbouw binnen de stadsgrenzen te realiseren. Het realiseren van woningen op deze plek zorgt bovendien voor het behoud van erfgoed en geeft een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte.

1.2 Doelstelling

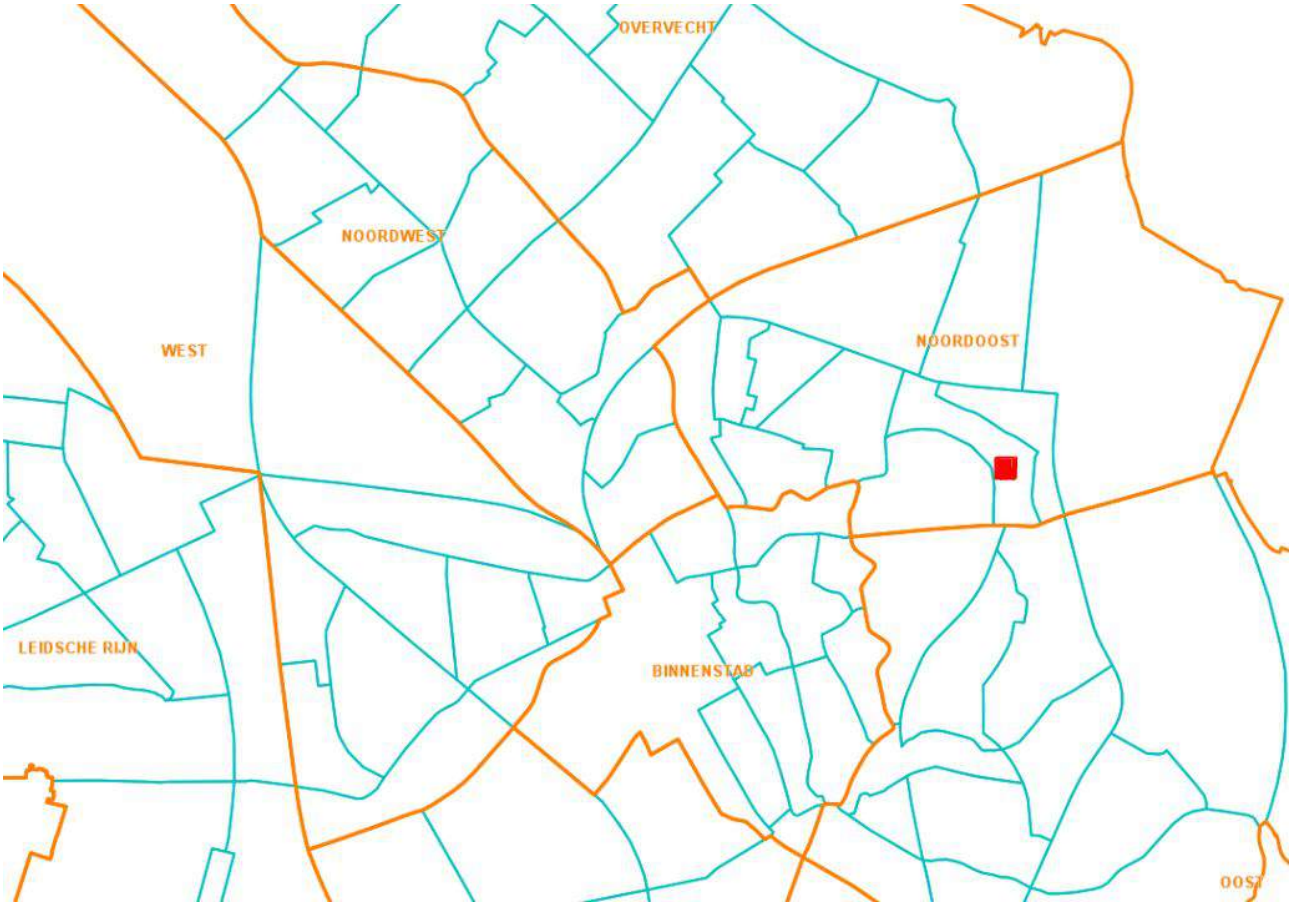
De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de herontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt.

Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente Utrecht, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Zeeheldenbuurt in de Utrechtse wijk Noordoost en bestaat uit het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijbehorende gebouwen en omliggend erf. De Cornelis Evertsenstraat waar een herinrichting is voorzien, maakt ook onderdeel uit van het plangebied. Het plangebied wordt daarmee begrensd door de Cornelis Evertsenstraat, Bleyenburgstraat, F.C. Dondersstraat en de achterzijde van de percelen aan de Alexander Numankade. Het plangebied is circa 7.650 m^2 groot, waarvan circa 5.580 m^2 in eigendom is van Driestar BV en het overige in eigendom van de gemeente Utrecht.


OVERVECHT
NOORDWEST
WEST
NOORDOOST
LEIDSCHE RIJN
BINNENSTAD
OOST

Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt, Huizingabuurt (vastgesteld 29-06-2006, goedgekeurd door GS 06-02-2007). Hieronder worden de voor dit project meest relevante zaken beschreven. Voor het te ontwikkelen terrein geldt de bestemming Maatschappelijke doeleinden waarmee de gronden in hoofdzaak bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen. Het bouwen van hoofdgebouwen kan alleen binnen de aangegeven bouwvlakken. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan op de kaart aangegeven.

De openbare ruimte is bestemd als Verkeer en Verblijf. De gronden zijn onder andere bestemd voor verkeer en verblijf, speelvoorzieningen, afvalinzamelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het plangebied is onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht Utrecht-Oost. In het bestemmingsplan is daarvoor een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Voor het omliggende gebied is een beheersverordening van toepassing (De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen, vastgesteld 27 oktober 2016). Aangezien de ontwikkeling van onderhavig plangebied al in voorbereiding was, is bij de voorbereiding van de beheersverordening onderhavig plangebied uitgesloten, dit zoals met de bolletjeslijn valt af te lezen van onderstaande uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast is voor het grootste deel van Utrecht het 'voorbereidingsbesluit 2016 woningvorming (splitsing) en omzetting' van toepassing. Dit voorbereidingsbesluit heeft de gemeenteraad genomen op 3 november 2016 en daarmee is bepaald dat het verboden is het gebruik van een woonruimte

zodanig te wijzigen dat er meer woonruimten ontstaan of dat zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). Dit voorbereidingsbesluit is ook van toepassing op onderhavig plangebied.

Kaartuitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het kabinet schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. In de structuurvisie worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden, die sterk verschillen met het voorgaande nationaal ruimtelijke beleid. Daarbij wordt het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, staan in de AMvB Ruimte (ook wel bekend als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening – Barro). De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten gemeenten zich houden aan bij AMvB of verordening gestelde regels. Nieuwe of gewijzigde regels moeten binnen een bepaalde termijn in de bestaande bestemmingsplannen worden verwerkt. Dit kan betekenen dat gemeenten bestemmingsplannen moeten aanpassen aan de nieuwe AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is relevant dat in de SVIR wordt gesteld dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor tranformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. De transformatie van het rijksmonument Ooglijdersgasthuis naar wonen en daarnaast het toevoegen van woningen aan het plangebied ter vervanging van de gebouwen die haar functie hebben verloren, sluit aan op de aangehaalde ambities uit de structuurvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede en derde lid) (2017)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en 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 het bestemmingsplan.

Beschrijving behoefte
De behoefte is kort gezegd het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling

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

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

Kwantitatief
Voor de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet is relevant dat in de provincie Utrecht sprake is van een woningbouwtekort. Dit blijkt uit verschillende beleidsnota's en studies. De provincie Utrecht heeft ABF Research gevraagd een prognose te maken van de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens, de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag 2010-2025 met een doorkijk naar 2040. Dit is gevat in het rapport 'Verkenning kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte provincie Utrecht' van februari 2011. 60% van het provinciale tekort bevindt zich in het stadsgewest Utrecht. De oorzaak van de groei van het tekort ligt enerzijds in de sterke groei van het aantal huishoudens in het stadsgewest Utrecht en anderzijds in de lagere groei van de woningvoorraad.

Uit de regionale woningmarktmonitor (BRU, 2013) blijkt 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 40.295) woningen opgenomen voor de perdiode 2013-2028, gebaseerd op mogelijke ontwikkellocaties en verwacht ontwikkeltempo. Er wordt hierbij opgemerkt dat met dit voorgenomen programma het tekort hoog zal blijven, wat in overeenstemming is met de vraag naar woningen die blijkt uit de woningmarktmonitor.

Voor de gemeente Utrecht wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 27.750 woningen. Van dit programma zijn 22.750 woningen in het stedelijk gebied gesitueerd, 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. Buiten de rode contour zijn in de polder Rijnenburg tot 2030 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.

In kwantitatief opzicht is er ruimte voor de beoogde woningbouwontwikkeling van 55 woningen waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Kwalitatief
De kwalitatieve invulling van het bouwprogramma van de gemeente Utrecht wordt bepaald door de inkomensontwikkeling, de woonvoorkeuren en de vraaggestuurde beleidsoptie waarin de woonconsument centraal staat. In de actualisering van de Utrechtse Woonvisie (zie paragraaf 2.3.10) is hier op ingegaan. De vraaggestuurde benadering zorgt voor een nieuwbouwpakket dat de doorstroming optimaliseert waardoor huishoudens ook in de voorraad optimaal worden bediend. Het vraaggestuurde nieuwbouwprogramma toont tussen 2010 en 2025 de grootste toename in het Buitencentrum (28.000 woningen) en het Dorpse woonmilieu (17.000). De overige woonmilieus (Centrumstedelijk, Groenstedelijk en Landelijk wonen) zitten op een omvang rond de 8.500 nieuwbouwwoningen. Binnen het huursegment is het programma voor de middeldure huur het omvangrijkste (19.000), gevolgd door het dure huursegment (13.000). In de koop is de omvang van het duurste segment het grootste (19.000), gevolgd door het middeldure segment (14.000). Wordt het vraaggestuurde programma vergeleken met het pakket gereedgekomen woningen uit het verleden dan zou in de toekomstige nieuwbouw meer aandacht voor de huursector gewenst zijn.

De beoogde her-ontwikkeling van de locatie van het Ooglijdersgasthuis voorziet in een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen. Hiermee wordt aangesloten op een deel van de kwalitatieve vraag in Utrecht en wordt voorzien in een aangetoonde behoefte.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld. Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) gemaakt. Van beide plannen zijn de herijkingen in december 2016 vastgesteld. De structuurvisie geeft aan wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De provincie moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. Het ruimtelijke beleid is gebaseerd op drie pijlers die bijdragen aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de provincie:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave. Waarbij ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk gerealiseerd zal worden. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad kan onder andere worden opvangen door hier rood voor groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

De transformatie van het rijksmonument Ooglijdersgasthuis naar wonen en het toevoegen van woningen aan het plangebied ter vervanging van de gebouwen die haar functie hebben verloren, sluit aan op het provinciale accent op de binnenstedelijke opgave.

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 hoofdambities 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 teneinde 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'.

2.2.3 Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 'Richting Robuust' dat in 2010 is verschenen bevat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht. Het Waterplan 2010-2015 is het regionale waterplan volgens de Waterwet en structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening. Het plan stelt het kader voor de waterbeheerplannen van de waterschappen.

Duurzame en robuuste watersystemen zijn nodig voor het waarborgen van een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. Op basis van een toekomstverkenning zijn drie hoofdthema's onderscheiden:

- Veiligheid: met aandacht voor preventie, gevolgenbeperking en rampenbeheersing bij overstromingen.
- Kwaliteit en kwantiteit: met aandacht voor voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater en water voor natuur.
- Gebruik en beleving: met aandacht voor mooier water, veilig vaar- en zwemwater.

2.2.4 Cultuur- en erfgoednota 2016-2019

De Cultuur- en erfgoednota 2016-2019 'Alles is NU' is in april 2016 verschenen. De provincie staat midden in de maatschappelijke, economische en bestuurlijke dynamiek. In het cultuur- en erfgoedbeleid zijn opgaven geformuleerd aan de hand van trends. De opgaven zijn:

- onderzoeken en ontwikkelen: voor het draagvlak en de draagkracht van culturele instellingen is het essentieel dat zij midden in de samenleving staan, met een open blik kijken naar de ontwikkelingen en de kansen die zich voordoen, met een nieuwsgierige en leergierige houding andere wegen verkennen en samenwerkingsverbanden aangaan;
- hebben en houden: de provincie staat, samen met andere overheden en particuliere eigenaren, voor de maatschappelijke opgave het cultureel erfgoed in stand te houden. Het verankeren van cultuurhistorische waarden in het ruimtelijk beleid is belangrijk;
- promoten en profileren: cultuur en erfgoed zijn publieke waarden, de provincie vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk mensen daarvan genieten en gebruik maken. Initiatieven die ertoe bijdragen erfgoed zichtbaar en beleefbaar te maken worden gestimuleerd;
- kennen en kunnen: investeren in de ontwikkeling van mensen is een belangrijke opgave voor het provinciale cultuur- en erfgoedbeleid.

REGIONAAL

2.2.5 Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!'

Het Waterbeheerplan 'Water Voorop!' voor de periode 2010-2015 van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is op 28 oktober 2009 vastgesteld. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor het waterbeheer in een groot deel van de provincie Utrecht en een klein deel van de provincie Zuid-Holland. Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden in de periode 2010-2015 wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe het waterschap zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

Om goed waterbeheer voor de toekomst veilig te stellen heeft het waterschap een toekomstbeeld opgesteld. Dit gewenste toekomstbeeld ziet er als volgt uit:

- aangescherpte veiligheidsnorm voor waterkeringen voor gebieden die de laatste jaren verstedelijkt zijn;
- waterveilig bouwen in overstromingsgevoelige gebieden;
- herstelde infiltratie van regenwater op de Heuvelrug;
- de Kromme Rijn heeft zijn halfnatuurlijke karakter terug;
- een versterkte functie van waterleverancier voor de eigen regio, de Vecht en het westelijk gebied;
- een robuust en dynamisch watersysteem, waarbij wateroverlast en watertekort binnen maatschappelijk acceptabele grenzen liggen;
- de stedelijke wateropgave is op een zodanige wijze ingevuld dat wateroverlast en slechte waterkwaliteit niet meer voorkomen;
- in het veenweidegebied hebben de agrarische sector, als drager van het landschap, en het waterbeheer, dat gericht is op het voorkomen van bodemdaling, elkaar gevonden.

Het waterschap heeft het toekomstbeeld uitgewerkt in een beleids- en uitvoeringsplan op basis van

de volgende thema's:

1. veiligheid;
2. voldoende water;
3. schoon water;
4. recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Het waterschap heeft, naast de genoemde algemene thema's, een aantal projecten benoemd als vernieuwend, met als doel het toekomstige waterbeheer een impuls te geven:

- veenweidegebied;
- Europese Kaderrichtlijn Water;
- samenwerken in de waterketen;
- (her)ontwikkelen rioolwaterzuiveringsinstallatie Utrecht;
- wateropgave Oude Rijn;
- inrichting Rijnenburg;
- Kromme Rijn Natuurlijk.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei! (2016)

De Ruimtelijke Strategie Utrecht (hierna: RSU) is in 2016 vastgesteld. In de RSU zijn de contouren voor de ontwikkelopgaven van de economische ontwikkelingsgebieden, verdichtingsgebieden en aandachtsgebieden in beeld gebracht.

Utrecht groeit en we willen die groei vooral faciliteren door inbreiding. Belangrijke nieuwe woningbouwlocaties in de stad die daar - naast Leidsche Rijn - aan moeten bijdragen zijn het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. De Binnenstad, het Stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn (Centrum) worden beschouwd als economische hotspots waar we kansen willen creëren en benutten. Tevens willen we de openbare ruimte beter benutten en grotere betekenis geven als de plek waar de stad zich presenteert. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent focussen op bewegen, welbevinden, perspectief op wonen, werk en opleiding, duurzaamheid.

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

2.3.2 Structuurvisie Utrecht 2015-2030

Voor de stad Utrecht is op 1 juli 2004 de Structuurvisie Utrecht 2015-2030 vastgesteld. In de structuurvisie zijn de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de stad Utrecht beschreven. Daarbij wordt uitgegaan van drie kernkwaliteiten van de stad, die in de structuurvisie zijn uitgewerkt in drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuinen.

- De Markt sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving.
- Het Podium sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie.
- De Binnentuin sluit aan bij de kernkwaliteit: de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken.

Van toepassing op het plangebied is het perspectief De Binnentuin. Doelstelling binnen dit perspectief zijn:

- het creëren van een veilige en leefbare omgeving;
- het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad;
- het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu.

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet is hierbinnen passend.

2.3.3 Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting

Het beleid voor het omzetten, vormen en kadastraal splitsen van woningen is in het najaar van 2015 gewijzigd met de vaststelling van de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Daarbij is ook de Huisvestingsverordening aangepast, waarbij een vergunningstelsel is ingevoerd voor het zodanig veranderen van een woning dat meer woningen ontstaan, verder woningvorming genoemd. Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, is besloten om in de lijn van de facetbestemmingsplannen Woningsplitsing I en II in alle bestemmingsplannen een regeling te treffen voor omzetting en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden daarom 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 2015 die gericht is op het beheer van een goede woningvoorraad. In tegenstelling tot deze verordening gelden de regels van het bestemmingsplan voor alle woningen, ongeacht de WOZ-waarde van de woning of de huurprijs.

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

2.3.4 Woonvisie Wonen in een sterke stad 2009-2019 (2010)

De Woonvisie Wonen in een sterke stad 2009-2019 is op 14 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie schetst de kaders van het woonbeleid van de gemeente Utrecht voor de komende 10 jaar. In 2015 is de woonvisie geactualiseerd aangezien de stad en de woningmarkt sindsdien al weer sterk veranderd zijn.

Utrecht is een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken, daarom is de druk op de woningmarkt groot. Deze druk zal de komende jaren blijven. Het voornemen is om door nieuwbouw, aanpassing van de bestaande woningvoorraad en een betere verdeling van de woningen over de verschillende groepen de grootste knelpunten op te lossen. De gemeente Utrecht streeft naar een stad waar iedereen passend, betaalbaar, gezond en toekomstbestendig kan wonen.

In de actualisatie van de woonvisie zijn de punten van het collegeakkoord verwerkt: Bouwen aan een gezonde toekomst, Werken aan werk en Samen maken we de stad. De prioriteiten die daarbij worden gesteld zijn:

- betaalbaarheid;
- aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag;
- voldoende aanbod middeldure huur -, middeninkomens, middeldure vrije sectorhuur;
- duurzame woningvoorraad;
- energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Zoals omschreven in de actualisering van de woonvisie is het uitdrukkelijk geen alomvattende woonvisie, maar benadrukt het vijf prioriteiten. Het is dan ook niet nodig dat elke ontwikkeling geheel op elk van de genoemde prioriteiten aansluit.

Met de herontwikkeling van de planlocatie wordt ingezet op het leveren van een bijdrage aan een duurzame woningvoorraad met aandacht voor energiezuinigheid en kwaliteit van de te realiseren woningen.

Hoewel niet expliciet als prioriteit in de actualisatie van de woonvisie benoemd, blijft het speerpunt uit de woonvisie van 2010 om binnenstedelijk te bouwen waarbij bestaande gebouwen worden getransformeerd tot woonbestemming onverkort de insteek van de gemeente Utrecht. Met de herontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis aan de F.C. Dondersstraat waarbij de monumentale bebouwing behouden blijft wordt hierop aangesloten.

2.3.5 Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' (2007)

Gemeente Utrecht heeft een groenstructuurplan voor de periode 2007-2030 vastgesteld in 2007 ter behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van het stedelijk groen als onderdeel van een kwalitatief hoogstaand woon- en vestigingsklimaat. Het Groenstructuurplan van Utrecht geeft in hoofdlijnen de gebruiksfunctie, de bestemming, de beeldende rol, de ecologische betekenis en het onderhoudskarakter van de groenvoorzieningen in de stad aan. Dit kunnen bestaande voorzieningen zijn of voorzieningen die nog ontwikkeld gaan worden.

De visie voor het stedelijk groen gaat uit van de verbetering van de kwaliteit van het huidige stedelijke groenareaal, het realiseren van groene verbindingen naar de omringende landschappen en uitbreiding van het groene areaal om Utrecht.

De meest kansrijke en belangrijke onderdelen voor de ontwikkeling van de groenstructuur zijn:

1. de ontwikkeling van drie groene recreatiegebieden grenzend aan de bebouwde kom: Utrecht-west (Haarzuilens en het IJsselbos), Noorderpark en Groenraven-oost;
2. het Leidsche Rijn Park als groot binnenstedelijk groengebied;
3. de versterking van het groen in de na-oorlogse wijken Zuilen, Ondiep, Overvecht, Hoograven en Kanaleneiland.

De Biltse Grift en Oosterspoorbaan zijn onderdeel van het Groenstructuurplan. Ze zijn daarin aangeduid als groene verbinding. Het plangebied grenst aan beide gebieden, maar heeft er geen directe invloed op.

2.3.6 Bomenbeleid Utrecht (2009)

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

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

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

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

2.3.7 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.

Voor het plangebied is het beleidsniveau 'behoud' van toepassing. Er wordt uitgegaan van behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard.

Dit betekent primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen. Authenticiteit staat voorop zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen. Uitgangspunt is niet nabouwen maar voortbouwen op de historische context, waarbij "voortbouwen op" zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden. Nieuwe interpretaties zijn daarbij mogelijk.

2.3.8 De Utrechtse Erfgoedagenda (2013)

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

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

2.3.9 Gemeentelijk archeologiebeleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid heeft tot doel bij te dragen aan de historische beeldvorming over Utrecht en zijn bewoners. Om dit doel optimaal te verwezenlijken vervult de gemeentelijke archeologische dienst een actieve rol. In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt afhankelijk van de archeologische waarde, danwel de archeologische verwachtingswaarde zowel naar boven als naar beneden afgeweken van de algemene vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

In de op de gemeentelijke archeologische waardenkaart aangeduide gebieden waar een onderzoeksverplichting geldt, zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning gevraagd kunnen worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen. Binnen deze gebieden gelden voor bepaalde ingrepen en activiteiten een aantal vrijstellingen.

Rijksmonumenten worden niet verstoord. Voor gemeentelijke monumenten geldt een onderzoeksplicht en gelden bouwregels bij elke ontwikkeling. In gebieden met een hoge waarde geldt een onderzoeksplicht en gelden bouwregels bij ontwikkelingen groter dan 25 m^2 en dieper dan 30 cm. Bij ontwikkelingen groter dan 100 m^2 geldt hier tevens een aanlegvergunningsstelsel. In gebieden met een Hoge verwachting verschuiven deze grenzen naar respectievelijk 100 m^2 en 250 m^2 waarbij de diepte in de categorie van 100 m^2 tot 250 m^2 geen rol speelt. In gebieden met een lage verwachting is er een onderzoeksplicht en gelden er bouwregels bij ontwikkelingen groter dan 250 m^2, in deze gebieden is er een aanlegvergunningsstelsel bij ontwikkelingen groter dan 5000 m^2. Indien er in een gebied geen verwachting is gelden er geen nadere eisen of regels.

De onderzoeken in het gebied hebben enkele tientallen nederzettingsterreinen uit de IJzertijd tot de Late Middeleeuwen opgeleverd. Voor een deel zijn deze verwerkt in de Archeologische Monument Kaart (AMK) die door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) wordt bijgehouden (zie bijlage). De status van de terreinen op de AMK, met uitzondering van wettelijk beschermde of te beschermen terreinen, is niet bepalend of beperkend voor het gemeentelijk beleid inzake de bescherming van archeologisch erfgoed. Voor het plangebied zullen de archeologische waarden de komende maanden zoveel mogelijk in samenspraak met de RACM worden gedigitaliseerd en geclassificeerd volgens het instrumentarium dat de gemeente in de bestemmingsplannen zal kunnen gebruiken voor de bescherming van archeologisch erfgoed. Op dit moment wordt dit instrumentarium aangepast naar de nieuwe eisen van de nieuwe wet.

De aanwezigheid van enkele tientallen archeologische terreinen in een goeddeels ongestoord landschap is voor het gebied van de Oude Rijn ten westen van Utrecht bijzonder te noemen. Om die reden heeft de RACM het gebied rond het Haarpad en de Joostenlaan (gelegen tussen Parkweg, Thematerweg, het dorp Vleuten en het kasteelpark De Haar) in het kader van het landinrichtingsproject Haarzuilens in zijn totaliteit als beschermenswaardig bestempeld. Het is de bedoeling om grote delen ervan na inrichting voor te dragen voor wettelijke bescherming op grond van de Monumentenwet. Dit betekent dat voortgezet agrarisch gebruik mogelijk zal zijn, maar met beperkingen ten aanzien van de bodembewerking (niet dieper dan de bestaande bouw voor, in de praktijk 30 cm).

Conclusies

- nieuwe functies zullen verenigbaar moeten zijn met duurzaam behoud van de archeologische resten in de bodem;
- in het algemeen moet bij vergunningaanvragen (voor beschermde monumenten en eventueel in het kader van een aanlegvergunningenstelsel) worden uitgegaan van behoud van de bestaande maaiveldsituatie (of beperkte ophoging), aanzienlijke beperkingen ten aanzien van bodemingrepen (hooguit kleinschalige verstoringen in de bovenste 30 cm) en handhaving van het grondwaterpeil.

2.3.10 Nota Stallen en Parkeren (2013)

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Hiermee is het nieuwe parkeerbeleid van kracht. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

2.3.11 Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)

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

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

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

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

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

2.3.12 Plan Gemeentelijke Watertaken 2016 - 2019

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

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

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

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

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

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

a. De Binnentuinen: deze categorie bevat een subcategorie “laag” met een basis van 9 meter en

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

Het plangebied is volgens de Hoogbouwvisie gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als 'binnentuinen'. In dit gebied kunnen accenten worden gezet, bijvoorbeeld een gebouw met bijzondere architectuur of met een afwijkende bouwhoogte (tot circa twee keer de hoogte van omliggende bebouwing). In de Hoogbouwvisie wordt in dit verband onder meer vermeld dat een logische plek voor het aanbrengen van een wijkaccent bijvoorbeeld is op een zichtlijn of beter nog; daar waar zichtlijnen samenkomen.

In het plangebied is sprake van het rijksmonumentale Ooglijdersgasthuis met een bestaande hoogte tot 35 meter. De nieuwe bebouwing op de hoek van de Cornelis Evertsenstraat en Bleyenburgstraat krijgt een hoogte van maximaal 13 meter. Op het dak van de appartementen wordt een liftopbouw gerealiseerd met een bouwhoogte van 14,23 meter. In het bestemmingsplan is daarvoor bepaald dat in het midden van het dak een bouwhoogte van maximaal 14,3 meter is toegestaan.

Dit is in beperkte mate een afwijking van de bestaande bebouwing op die locatie. De bestaande woningen aan de Bleyenburgstraat (noordzijde) en Cornelis Evertsenstraat hebben een nokhoogte van 12,48 respectievelijk 12,90 meter. De hoekbebouwing is ten opzichte van de gemiddelde hoogte van de bebouwing in de omgeving dus nauwelijks hoger en passend in de omgeving.

In paragraaf 4.2 staat aangegeven dat gebouwdeel 2 een terugliggende opbouw krijgt (1 appartement) en dat de totale bouwhoogte ter plaatse maximaal 18 meter mag bedragen, wat als ruimtelijk passend wordt beschouwd op deze locatie.

Vast staat dat de herontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de Hoogbouwvisie.

2.4 Conclusie

Ten aanzien van het plangebied wordt geconcludeerd dat de herontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het plangebied is onderdeel van de Zeeheldenbuurt. De buurt bestaat uit gevarieerde bebouwing (veelal herenhuizen) uit de 19e en 20e eeuw in een opzet van halfopen bouwblokken.

De Zeeheldenbuurt is hoofdzakelijk een woonbuurt. Andere functies komen vooral voor langs de Biltstraat. Het Ooglijdersgasthuis is daarin een uitzondering. Tot 1990 was het complex in gebruik als oogziekenhuis. Vanaf 1990 werd het complex gebruikt door het Institute for Life Sciences & Chemistry (Hogeschool Utrecht). Sinds oktober 2015 zijn zij verhuisd naar De Uithof en is het complex verlaten.

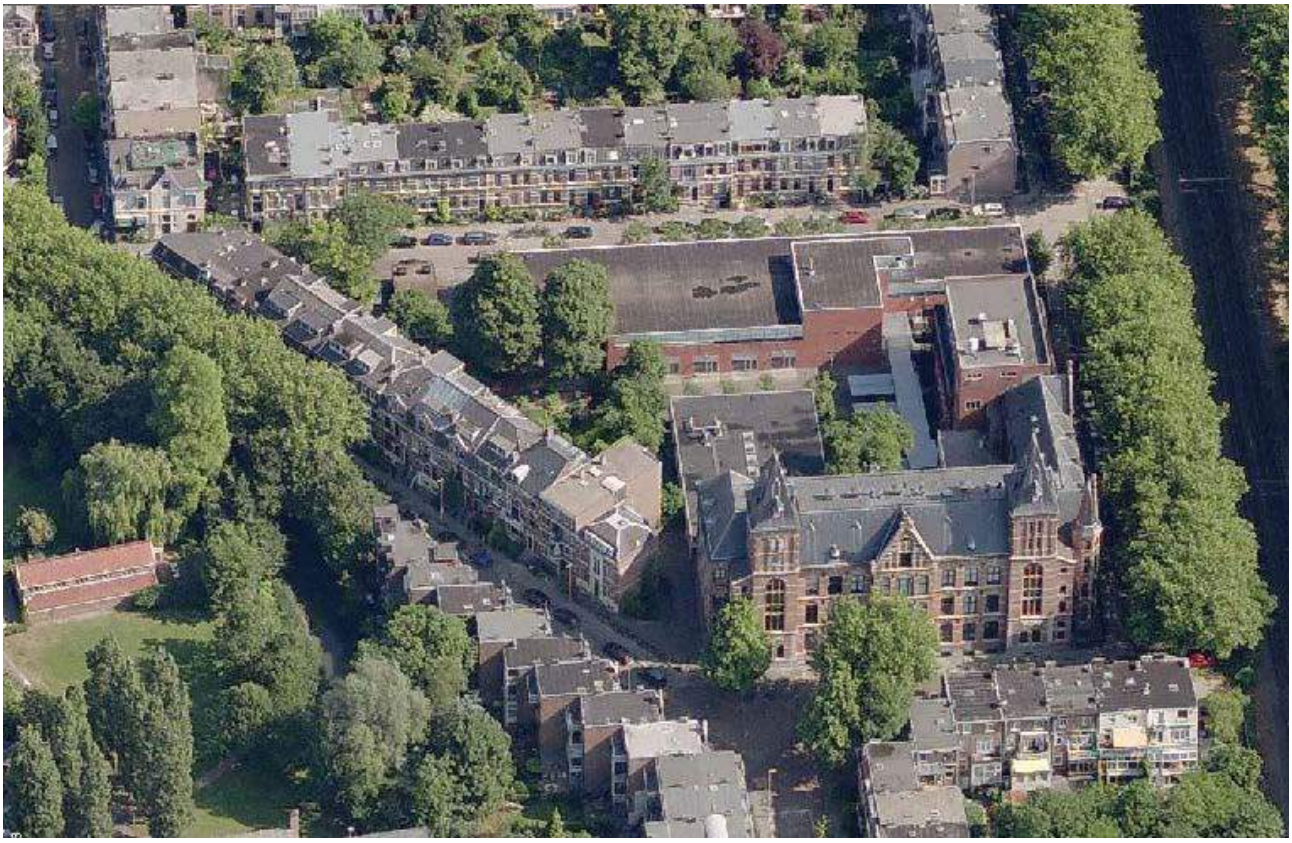
Het complex bestaat uit gebouwen uit verschillende bouwperioden. Het gebouw van het voormalig Ooglijdersgasthuis is daarin het meest uitgesproken. Het dateert uit 1892. De prominente ligging op de kop van de F.C. Dondersstraat en de rijke detaillering in de architectuur bepalen sterk het bijzondere karakter. Het gebouw wisselt in hoogte en is overwegend 3 bouwlagen met kap, met hogere torentjes op de hoeken. Een latere uitbreiding aan de Bleyenburgstraat (1938) heeft een hoogte van 3 bouwlagen op een souterrain. Beide gebouwen zijn rijksmonument.

Op het binnenterrein is een laboratorium gebouwd. Het bestaat uit twee bouwlagen (gedeeltelijk verdiept). De bouwhoogte is circa 5 meter. Dit ‘paviljoen’ heeft door het vele glas een zeer open uitstraling. Het gebouw heeft geen beschermde status, maar is cultuurhistorisch wel waardevol.

Aan de Cornelis Evertsenstraat staat een gebouw uit 1990, gebouwd voor de Hogeschool Utrecht. De buitenzijde heeft een gesloten karakter, de toegang ligt aan de achterzijde. De hoogte is overwegend 2 bouwlagen (circa 7 meter). Aan de straatkant is er groen met bomen op eigen terrein. Naast het gebouw, zowel aan de Cornelis Evertsenstraat als aan de Bleyenburgstraat staat een transformatorhuisje prominent aan de straat. Het geeft deze plekken een anoniem karakter.

Onderdeel van het halfopen bouwblok is een rij herenhuizen langs de Alexander Numankade. Ze hebben een hoogte van afwisselend 2 en 3 bouwlagen met souterrain en een kap. De tuinen van deze woningen grenzen aan de achterzijde aan het terrein van het voormalig Ooglijdersgasthuis.

Aan de overzijde van de Cornelis Evertsenstraat staan eengezinswoningen van 2 bouwlagen met souterrain en een kap. Goot- en nokhoogte zijn circa 8 en circa 11 meter. Aan de straatzijde is er een smalle voortuin.



Luchtfoto van het plangebied

3.2 Bereikbaarheid en parkeren

De locatie is alleen bereikbaar vanaf de Biltstraat via de F.C. Dondersstraat. De Alexander Numankade en Cornelis Evertsenstraat zijn eenrichtingverkeer. Door afsluitingen tussen wijkdelen van potentiele routes zijn doorgaande autobewegingen niet mogelijk en heeft de woonwijk een autoluw karakter en een snelheidsregime van 30 km/u. Parkeren rondom de locatie vindt plaats op straat, veelal aan twee kanten van de weg. Door de smalle straten wordt hier en daar ook deels op de stoep geparkeerd, zoals in de Cornelis Evertsenstraat. Voetpaden zijn hierdoor beperkt bruikbaar en toegankelijk. In het gehele gebied geldt betaald parkeren. De parkeerdrukmeting toont aan dat er een hoge parkeerdruk is in het gebied, met name ‘s avonds en ‘s nachts.

3.3 Openbare ruimte en groen

De openbare ruimte in de Zeeheldenbuurt heeft een stedelijk karakter. In tegenstelling tot het noordelijk deel van de Zeeheldenbuurt, hebben de woningen in het zuidelijk deel vaak voortuinen. Bomen in de straat komen wisselend voor.

Er zijn verschillende elementen die bijdragen aan het groene karakter van de omgeving van het Ooglijdersgasthuis. Naast de voortuinen ontleent de directe omgeving zijn karakter ook aan de bomen in de Cornelis Evertsenstraat, die op het binnenterrein en langs de Oosterspoorbaan en Biltse Grift. Een uitgebreidere beoordeling van alle bomen in het plangebied is opgenomen in Bijlage 11 van de Bijlagen bij de toelichting. In paragraaf 5.12 wordt verder ingegaan op de bomen en hoe daarmee wordt omgegaan in relatie tot het plan.

De Cornelis Evertsenstraat heeft een breedte van circa 3.50 meter (eenrichtingverkeer) met aan weerszijde ruimte voor parkeren (circa 1.50 meter). Geparkeerde auto’s aan de zuidzijde staan regelmatig gedeeltelijk op de stoep. De maatvoering van de parkeerruimte voldoet niet aan de standaard zoals die in Utrecht worden gehanteerd voor een goede inrichting van de openbare ruimte.

3.4 Historie en monumentale waarden

Het complex ligt in het Rijksbeschermd Stadsgezicht Utrecht Oost. Het uitgangspunt in deze gebieden is dat continuïteit wordt nagestreefd en geen rigoureuze transformatie. Voor dit gebied is daarom een bestemmingsplan opgesteld waarin de cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd.

Het oorpronkelijke hoofdgebouw van het Ooglijdersgasthuis (1892-1894) en een latere uitbreiding (1938-1939) zijn rijksbeschermd monument. Het geheel is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een ziekenhuis in neo-renaissancestijl met zorgvuldige detailleringen.

Tevens vanwege het specifieke doel als ziekenhuis voor ooglijders en vanwege de verbondenheid met professor F.C. Donders, destijds voor de ooggeneeskunde van bijzondere betekenis. Stedenbouwkundig draagt de markante situering op de kop van de F.C. Dondersstraat bij aan het monumentale karakter.

Aan de achterzijde van het hoofdgebouw is in de jaren 1960 een paviljoen gerealiseerd. Het stamt uit de bouwtijd (1964 e.v.) en is cultuurhistorisch van waarde. De gevels zijn opgebouwd uit open en gesloten elementen binnen een raster van kolommen en uitstekende randen. De gevelstructuren bezitten hoge monumentwaarde, omdat het het laatste intacte relict is van de opzet van het gebouw. In 1990 is er een onderzoeksgebouw aan de Cornelis Evertsenstraat gerealiseerd. Dit gebouw heeft geen bouwhistorische waarde.

Ten behoeve van de planvorming is in mei 2015 een uitgebreide bouwhistorische opname door het bureau Bouwhistorie Veerman opgesteld. Deze bouwhistorische opname is toegevoegd als Bijlage 13 van de Bijlagen van de Toelichting.

3.5 Eigendomssituatie

De aanwezige bebouwing en het grootste deel van het plangebied is eigendom van Driestar BV. De openbare ruimte is eigendom van de gemeente Utrecht. In de Cornelis Evertsenstraat liggen kadastraal eigendom en grens openbaar-privé niet gelijk. Het voetpad ligt gedeeltelijk (wisselend van 0.50 tot 0.85 meter) op eigendom van Driestar BV.

Hoofdstuk 4 Uitgangspunten planontwikkeling en planbeschrijving

4.1 Functies

De hoofdfunctie wordt wonen. Er komen eengezinswoningen aan de Cornelis Evertsenstraat en in het voormalig laboratorium op het binnenterrein. In de nieuwbouw op de hoek Cornelis Evertsenstraat-Bleyenburgstraat en in het monumentale complex komen appartementen. Aanvullend zijn andere functies mogelijk, passend in de regels voor aan-huis-verbonden-bedrijven. Alle woningen zullen worden gerealiseerd in het koopsegment.

4.2 Ruimtelijk

Er wordt ingezet op een versterking van de ruimtelijke opzet van het bouwblok en aansluiting bij het monumentale karakter van de omgeving. De nieuwe bebouwing wordt zodanig ingepast dat er geen onevenredig nadelige gevolgen zijn voor bewoners ten aanzien van privacy en bezonning. Om de schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd (Bureau SRO d.d. 28 november 2017) die is opgenomen als Bijlage 14 van de Bijlagen bij de toelichting. Uit de studie blijkt dat afhankelijk van het tijdstip en de zone waarin de omliggende bebouwing zich bevindt, het ontwerp zowel verbeteringen als verslechteringen ten opzichte van de bestaande situatie veroorzaakt.

De nieuwe woningen aan de Cornelis Evertsenstraat en Bleyenburgstraat krijgen een open en uitnodigende uitstraling en dragen daarmee bij aan een sociaal veilige straat. De monumentale panden blijven afzonderlijk herkenbaar. Het binnenterrein krijgt als open en groene ruimte betekenis voor alle toekomstige bewoners en is alleen voor hen toegankelijk.

Bebouwing

• De hoofdbebouwing is gesitueerd binnen de aangegeven bouwvlakken.

• Aanbouwen zijn ondergeschikt en hebben een hoogte van maximaal 1 bouwlaag (vloerpeil eerste verdiepingsvloer).

• Overige bebouwing zoals bergingen is beperkt mogelijk en moet passen in de beeldkwaliteit voor het binnenterrein.

Ooglijdersgasthuis

• De monumentale bebouwing wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor wonen. Aanpassingen aan de binnen- en buitenzijde worden gedaan in overleg met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.

• Gebouwdeel 2 krijgt een opbouw (1 appartement). De bouwhoogte ter plaatse van deze terugliggende opbouw bedraagt maximaal 18 meter.

• Wanneer geen bouwhoogte is aangegeven, geldt de huidige hoogte of de hoogte die in het bestemmingsplan is toegestaan.

• De bestaande centrale toegangen aan de F.C. Dondersstraat en Bleyenburgstraat blijven behouden voor de toekomstige appartementen.

Eventuele nieuwe erfscheidingen worden zorgvuldig ontworpen passend bij de karakteristiek van de monumentale bebouwing.

• De zijgevel van het rijksmonument aan de Bleyenburgstraat is ontworpen als ‘eindgevel’. Om de monumentale waarden van het pand te behouden blijft het nieuwe hoekgebouw visueel ‘los’ van dit gebouw.

• De ondergeschikte en transparante ‘tussenbouw’ tussen rijksmonument en hoekgebouw ligt terug ten opzichte van de gevels van beide aangrenzende gebouwen. De maximale hoogte is die van het

vloerpeil van de eerste verdieping (circa 6 meter).

Eengezinswoningen (Cornelis Evertsenstraat)

• De eengezinswoningen krijgen aan de voorzijde een hoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap. De maximale goot- en nokhoogte zijn 7 en 10 meter waarmee ze lager zijn dan de woningen aan de overkant. Afdekking met een kap is aan de voorzijde verplicht. Aan de achterzijde hebben de woningen een hoogte van maximaal 3 bouwlagen.

• Aan de achter- en zijkant van de woningen zijn kleinschalige aanbouwen mogelijk. De hoogte is maximaal 1 bouwlaag (circa 3 meter).

• De overgang tussen privé- en openbare ruimte wordt in samenhang met de nieuwe woningen en herinrichting van de straat verder uitgewerkt.

• De invloed op privacy van omwonenden moet zo klein mogelijk zijn. De woningen hebben hun buitenruimte op begane grond. Op de verdieping zijn geen balkons en dakterrassen toegestaan.

Hoekbebouwing (hoek Cornelis Evertsenstraat en Bleyenburgstraat)

• Uitgangspunt voor de hoekbebouwing is dat er zowel naar de Cornelis Evertsenstraat als naar de Bleyenburgstraat open en uitnodigende gevels aan de straatzijde komen.

• De maximale bouwhoogte is 3 bouwlagen met teruggelegen 4e bouwlaag waarbij de bouwhoogte maximaal 10 en 13 meter bedraagt. Ter plaatse van de beoogde liftopbouw in het midden van het dak van de appartementen is de bouwhoogte 14,3 meter.

• Het nutsgebouwtje aan de Bleyenburgstraat wordt verwijderd.

• De hoofdtoegang ligt op een zichtbare plaats aan de straat.

• De ingang naar de ondergrondse stallingsgarage moet bescheiden van omvang zijn. Op eigen terrein moet opstelruimte zijn voor voertuigen die de garage verlaten.

Paviljoen (op het binnenterrein)

• De bouwhoogte van het paviljoen wordt niet gewijzigd. De maximaal toegestane hoogte in het bestemmingsplan blijft gehandhaafd (5 meter) en de huidige installaties op het dak worden verwijderd.

• De woningen zijn bereikbaar via het binnenterrein. Opgangen naar de verhoogde entrees van woningen liggen binnen het bestaande volume.

• De gevel grenzend aan de achtertuinen van woningen aan de Alexander Numankade wordt royaal naar binnen geplaatst. Primaire leefruimtes (zoals woonkamers) zijn op het binnenterrein (oostzijde) georiënteerd. Zo wordt privacy van aanwonenden zoveel mogelijk gerespecteerd.

• Aanpassingen aan het gebouw kunnen plaatsvinden met behoud van het karakter van het gebouw.

Binnenterrein

De ambitie voor het binnenterrein van het Ooglijdersgasthuis is het vergroenen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor komen de monumentale waarden van het complex beter tot hun recht en wordt ontmoeting tussen de bewoners gestimuleerd. Het binnenterrein is (afsluitbaar) privéterrein en is alleen toegankelijk voor de nieuwe bewoners. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid op het binnenterrein en richting omwonenden.

• Bij het ontwerp van het binnenterrein is gezocht naar een goede balans en interactie tussen privé- en collectieve ruimte.

• De nieuwe inrichting en het gebruik van het binnenterrein sluit op een goede manier aan op de aangrenzende tuinen van de Alexander Numankade.

• De huidige tuinmuur blijft behouden. Eventuele aanpassingen daaraan worden uitgewerkt in overleg met belanghebbende omwonenden.

• Met extra bebouwing aan de rijksmonumenten is zeer terughoudend omgegaan om het geheel een open en groen karakter te laten houden. Bergruimte is daarom ook binnen de hoofdbebouwing

ingepast.

• De kastanjes blijven behouden en worden ingepast in de nieuwe situatie. De hemelboom wordt gekapt. Daarvoor wordt een nieuwe boom op het binnenterrein teruggeplant.

Beeldkwaliteit bebouwing

Er is aangesloten bij de karakteristiek van de bebouwing in de omgeving. Op het niveau van het bouwblok zijn kenmerkend de parcellering en geleding in de gevel, eenduidige kapvormen en een kaprichting parallel aan de straat. Op de kleinere schaal gaat het vooral om compositie van de gevel. De kenmerkende verfijning en detaillering in de architectuur in de omgeving komt tot uitdrukking door toepassing van hoogwaardige en duurzame materialen zoals baksteen. De nieuwe grondgebonden woningen en hoekbebouwing zijn straks in beeld familie van elkaar in een samenhangend ontwerp.

4.3 Verkeer en openbare ruimte

Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij het uitwerken van de ontwikkeling was dat het parkeren in de nieuwe situatie goed dient te functioneren. In 2015 is door Goudappel Coffeng een rapportage opgesteld waarin de parkeerbehoefte van de planontwikkeling goed in beeld is gebracht. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 3 van de Bijlagen bij de toelichting.

Voor de herontwikkeling van de planlocatie is rekening gehouden met de auto- en fietsparkeernormen uit de nota Stallen en Parkeren zone B1: stedelijk gebied met betaald parkeren. De parkeernormen in dit gebied zijn:

- woningen > 130 m2 bvo 1,11-1,50 *

- woningen 80-130 m2 bvo 1,02-1,40 *

* inclusief 0,3 pp bezoekersparkeren.

Er wordt een tweelaagse ondergrondse stallingsgarage voor auto’s gerealiseerd (geheel verdiept) onder de nieuwe bebouwing. Deze is bestemd voor bewoners én bezoekers. Deze garage is bereikbaar vanaf de Bleyenburgstraat. Voor het stallen van fietsen van bewoners is in het plan voldoende ruimte op eigen terrein gereserveerd zodat het openbaar gebied daar niet mee belast wordt. Bezoekers moeten de fiets op een zichtbare plek nabij entrees kunnen stallen, bij voorkeur ook op eigen terrein. Er worden geen stallingsvoorzieningen in de openbare ruimte geplaatst. Voor het fietsparkeren bij de woonfuncties wordt conform het Rijksbouwbesluit Artikel 4.31 voorzien in de bergruimte of in een gelijkwaardige oplossing.

Uit de parkeerdrukmeting van Goudappel Coffeng van april 2017, opgenomen als Bijlage 4 van de Bijlagen bij de toelichting, blijkt dat met de gekozen parkeeroplossing de parkeercapaciteit in het omliggende openbaar gebied aanzienlijk verbetert. Er is hiermee na functiewijziging sprake van een acceptabele parkeersituatie rondom het plangebied.

Het verkeer zal worden afgewikkeld via de F.C. Dondersstraat. Gelet op de aard en omvang van de planontwikkeling is de verwachting dat dit aantal goed te verwerken zal zijn. Ten aanzien van de verkeersintensiteit is gerekend met de kencijfers van het CROW (CROW ASVV uit 2012 en CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie publicatie 317). De realisatie van de 55 woningen zal leiden tot circa 275 verkeerbewegingen per dag (5 ritten per woning). Wanneer dit aantal verkeersbewegingen afgezet wordt tegen het aantal verkeersbewegingen welke de Hogeschool van Utrecht genereerde is geen sprake van een significante toename.

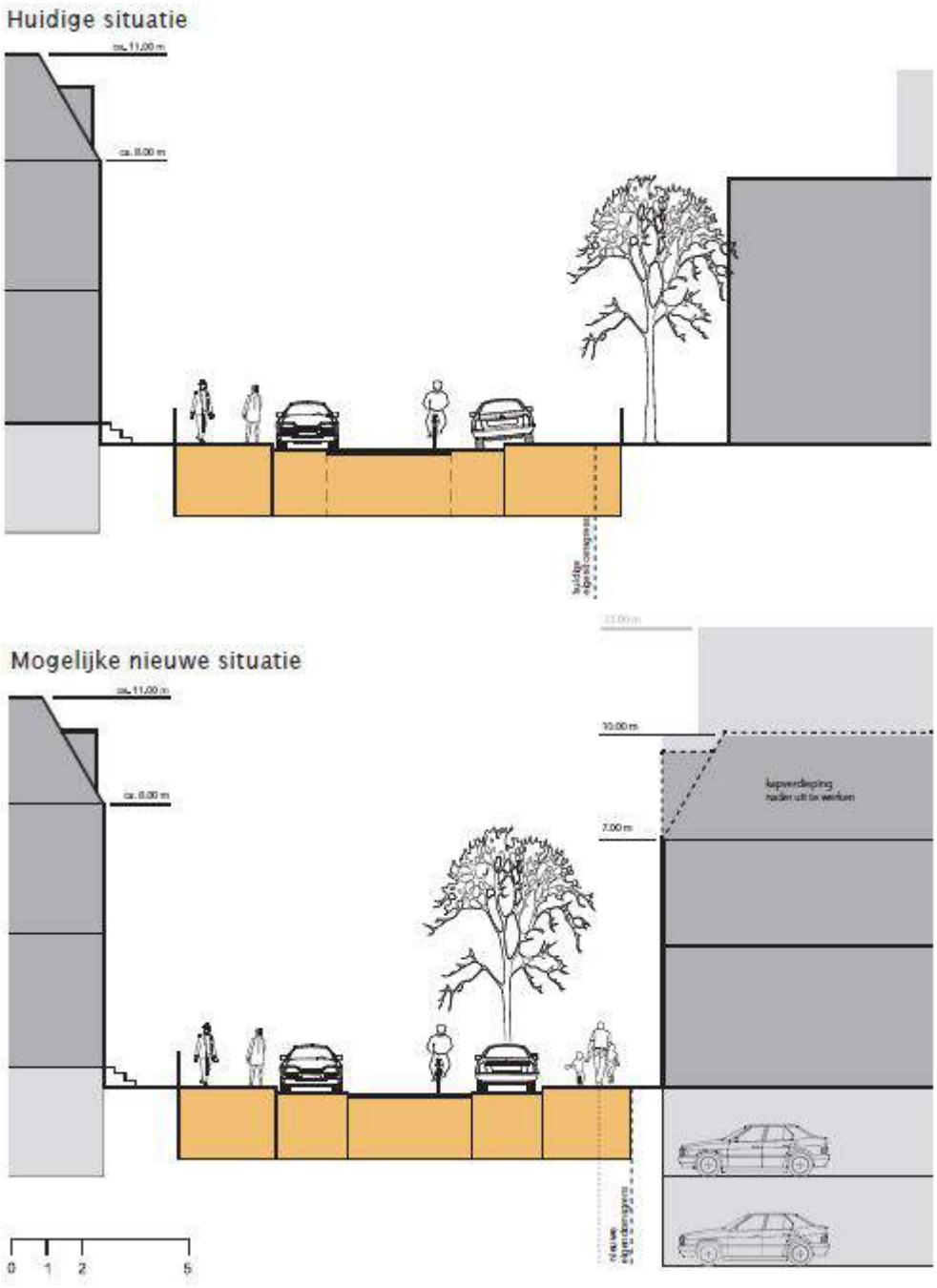
Door Goudappel Cofffeng is berekend dat de parkeerbehoefte van de school op basis van 1418 studenten 135 parkeerplaatsen was. Uitgaande van 16,4 verkeersbewegingen per 100 studenten was er sprake van circa 232 verkeersbewegingen per etmaal. Dat is een zeer beperkte toename in verhouding tot het totaal aantal verkeersbewegingen van de FC Dondersstraat (max 1000 mvt etmaal) die nauwelijks effect heeft. Per saldo is er geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen over de dag en het omliggende wegennet kan de toename als gevolg van deze ontwikkeling prima verwerken.

Openbare ruimte en groen

De openbare ruimte in de Zeeheldenbuurt wordt intensief gebruikt, voornamelijk voor parkeren. De maatvoering van parkeervakken in de Cornelis Evertsenstraat is krap. Onderdeel van het project is aanpassing van het profiel zodat een veilige en overzichtelijke situatie ontstaat met een goede

balans tussen parkeren en ruimte voor voetgangers en fietsers.

De Cornelis Evertsenstraat wordt heringericht conform onderstaand principeprofiel. De definitieve maatvoering wordt bepaald bij de uiteindelijke uitwerking en uitvoering.



De straat behoudt het karakter van een 30 km/uur-straat. De bomen op eigen terrein grenzend aan de Cornelis Evertsenstraat kunnen door de positie van de ondergrondse stallingsgarage niet behouden blijven. Er wordt ingezet op nieuwe bomen in de straat na herinrichting. Aantal en plaats van de bomen zal later worden bepaald in relatie tot het aantal te realiseren parkeerplaatsen en het aan te leggen hemelwaterriool.

De breedte van het voetpad voorlangs de nieuwe woningen heeft een breedte van tenminste 2,5 meter. Dit is een veelvoorkomende breedte van voetpaden in de omgeving. Tussen de parkeerplaatsen wordt op diverse plekken voldoende ruimte gelaten voor voetgangers om over te steken.

In de Bleyenburgstraat worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst. Ook is hier ruimte voor aanplant van één boom, waarmee de boomstructuur langs de Oosterspoorbaan wordt versterkt.

Inrichting en beheer

Voor de technische eisen voor bomen, groen, verlichting en afvalinzameling geldt het Handboek openbare ruimte. Bij herinrichting van de Cornelis Evertsenstraat wordt de bestrating afgestemd op de Kadernota Openbare Ruimte (in voorbereiding). De ambitie ten aanzien van de materialisering is om gebakken klinkers voor de rijbaan en de parkeerhavens toe te passen. Dit draagt bij aan het monumentale karakter en sluit aan bij de inrichting van een groot deel van de straten in de directe omgeving.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieueffectrapportage

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

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

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

De activiteit, in hoofdzaak het realiseren van 55 woningen, valt ruim beneden de gestelde drempelwaarden van het Besluit m.e.r., waardoor geen sprake is van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Dit betekent wel dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De milieueffecten van de herontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis waarbij het overgrote deel van de bestaande bebouwing blijft behouden, zijn onderzocht in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. De resultaten daarvan zijn beschreven in de verschillende paragrafen van Hoofdstuk 5. Daaruit kan worden geconcludeerd dat kan worden uitgesloten dat dit bestemmingsplan belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Er geldt daarom geen m.e.r-plicht, geen m.e.r.-beoordelingsplicht en ook is het niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluidhinder

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Voor het initiatief is door Van der Boom in maart 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5). In de omgeving van het plangebied bevinden zich wegen en spoorlijnen. Gezoneerde industrieterreinen zijn nabij deze locatie niet aanwezig.

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Sartreweg (wegverkeer) en in stedelijk gebied (zie artikel 1 Wet geluidhinder, begripsbepaling) alsmede in de geluidzone van de Oosterspoorbaan (railverkeer). De geluidsbelasting ten gevolge van de Sartreweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet.

Artikel 4.10 Besluit geluidhinder biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurgrenswaarde tot maximaal 68 dB voor railverkeer. De geluidsbelasting vanwege de Oosterspoorbaan gaat die waarde niet te boven. Het plaatsen van schermen langs de Oosterspoorbaan is gezien de benodigde lengte en hoogte financieel

ondoelmatig. Bovendien is de werkelijke geluidsbelasting als gevolg van het verdwijnen van het doorgaande treinverkeer over de Oosterspoorbaan aanzienlijk lager dan op basis van de vigerende Geluidproductieplafonds.

Conclusie
Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt een procedure hogere grenswaarden doorlopen.

5.4 Geur

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m^3) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen). Dit soort bedrijven bevindt zich niet binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan. Kleinere bedrijven zoals horecavestigingen, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld.

Binnen het plangebied is geen sprake van industriële geurhinder en gelet op de aard van de functie wonen zal het realiseren van woningen in het plangebied geen geurhinder voor de omgeving opleveren.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige 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 de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10-6). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10-6 als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van gebouwen ten behoeve van nieuwe woningen. Daarmee is sprake van de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten.

Stationaire bronnen
In de omgeving van het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen aanwezig.

Mobiele bronnen

Rijkswegen

Op ongeveer 1 km ten oosten van het plangebied ligt de rijksweg A27. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen is het Basisnet Weg van belang. Over de rijksweg A27 worden volgens het Basisnet Weg gevaarlijke stoffen vervoerd. De 10-6 contour van deze weg bedraagt 0 m voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt eveneens buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor deze weg, een nadere onderbouwing kan daarom achterwege blijven.

Spoorlijnen

Op ongeveer 1,5 km ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht – Amersfoort. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is het Basisnet Spoor van belang. Beide spoorlijnen zijn niet opgenomen in het Basisnet Spoor. Er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over beide spoorlijnen.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM2,5. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM10 wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM2,5 wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO2 en PM10 betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 ìg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen

onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. De NIBM-grens bij de categorie woningbouwlocaties bedraagt 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2). Een (netto) toename van 55 woningen zoals voorzien in het voorliggend bestemmingsplan is daarmee in ieder geval NIBM.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse van de planontwikkeling verzet zich niet tegen de nieuwe ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

5.7 Bodem

5.7.1 Bodemkwaliteit

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- Bodembescherming
  Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en/of calamiteiten.
- Bodemsanering
  Ernstig verontreinigde locaties dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de (toekomstige) bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging.
- Bodembeheer
  Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning, een functiewijziging of aan- dan wel verkoop dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht te worden. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelfs een bodemsanering noodzakelijk is voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

De resultaten van het onderzoek dienen bij de in te dienen bouwaanvraag te worden overlegd voor deze in behandeling wordt genomen. Hierbij dient te worden aangetoond dat de grond ter plaatse geschikt is voor de uitoefening van de functie. In het gemeentelijk bodeminformatiesysteem AV Besure is onderzocht of in het gebied ernstige gevallen van bodemverontreiniging aanwezig zijn.

- Relevante informatie uit bodeminformatiesysteem over historisch bodemgebruik.
- Zijn er in het plangebied verontreinigde locaties aanwezig
- Aangeven wat bekend is van bodemkwaliteit, wat is gesaneerd, wat eventueel potentieel risico is vanwege huidig gebruik.

5.7.2 Toetsing

Door Hofstede cs Milieuadviseurs is in augustus 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied conform NEN 5740 (zie Bijlage 6). De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de bodem bestaat tot 0,5 à 1,5 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder ligt tot op omstreeks 3,0 meter diepte laag klei en veen. Onder deze deklaag komt tot waarschijnlijk grote diepte zand voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,2 tot 2,0 meter beneden het maaiveld;

- zintuiglijk zijn aan de grond geen afwijkingen aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Wel is soms een puinbijmenging aanwezig en is in één boring een puinlaag aangetroffen. Bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen;

- in de boring met de puinlaag is in de grond een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. Voor het overige zijn in de grond niet tot hooguit licht verhoogde gehalten aangetroffen van de geanalyseerde stoffen;

- in het grondwater zijn van de geanalyseerde stoffen geen of hooguit licht verhoogde concentraties gemeten.

Uit het verkennend bodeonderzoek komen geen belemmeringen voor eigendomsoverdracht naar voren. De geconstateerde lichte en heel incidenteel sterke bodemverontreiniging leidt niet tot risico's of gebruiksbeperkingen. De vastgestelde bodemkwaliteit wijkt niet noemenswaardig af of is voor wat de toplaag betreft beter dan wat de Gemeente voor dit deel van Utrecht als algemeen aanduidt.

Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie als zeer klein beoordeeld.

Er zijn geen bezwaren ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging. De milieuhygiënische bodemkwaliteit lijkt ondanks dat de rapportage ouder dan 5 jaar is over het algemeen geschikt voor het beoogde gebruik. De bodem is in verband met de aanwezigheid van een puinbijmenging en aanwezige bebouwing uit de 60-er jaren, asbestverdacht. Bovendien is plaatselijk, dieper dan 1 meter –mv, een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. Omdat het onderzoek tevens ouder is dan 5 jaar moest een actualiserend onderzoek worden uitgevoerd wat ook voldoet aan de NEN5707.

Het actualiserend onderzoek conform NEN 5740 is door Hofstede cs Milieuadviseurs uitgevoerd, zie rapportage d.d. 21 november 2017 die als Bijlage 7 is toegevoegd aan de Bijlagen van de Toelichting. Samengevat blijkt uit deze rapportage dat in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging is vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige- of toekomstige terreingebruik. De grond die vrijkomt bij de realisatie van de parkeerkelder kan elders enkel worden geaccepteerd op basis van een formele partijkeuring conform AP04. Een dergelijke keuring kan echter pas worden uitgevoerd na de sloop van de gebouwen.

Tevens is door Hofstede cs Milieuadviseures een verkennend onderzoek naar asbest in grond uitgevoerd wat voldoet aan de NEN 5707. Uit de rapportage d.d. 28 november 2017 blijkt dat er geen indicatie is voor bodemverontreiniging door asbest. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 8 van de bijlagen bij de Toelichting. Op het noordelijk deel van het terrein zal de bebouwing worden gesloopt en een ondergrondse parkeerkelder worden aangelegd. Er zal hier, na sloop, aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de vrijkomende grond.

Gelet op de bevindingen en gelet op de omvang van het project met bijbehorende exploitatie kan worden uitgesloten dat in het geval het toch nodig blijkt te zijn dat (plaatselijke) saneringen uitgevoerd moeten worden, daarmee dusdanig hoge kosten gemoeid zijn dat dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onder druk zou kunnen zetten.

5.8 Natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

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

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

Beschermde gebieden
Natura 2000-gebieden

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

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

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

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

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

Toetsing

Door Laneco is in maart 2015 (update april 2017) een quick scan natuurtoets uitgevoerd (zie Bijlage 9).

Natura 2000

Het plangebied te Utrecht ligt middenin de bebouwde kom op ruim 5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Het gecultiveerde plangebied heeft geen enkele relatie met dit Natura 2000-gebied en de beoogde werkzaamheden zijn lokaal van aard. Effecten van de werkzaamheden op de Natura 2000-gebieden kunnen gezien de afstand worden uitgesloten.

Ecologische hoofdstructuur/Nationaal Natuurnetwerk

Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS/NNN. De EHS wordt niet aangetast. Het dichtstbijzijnde EHS/NNN-gebied, de Voordorpse Polder, ligt op circa 1100 meter ten oosten van het plangebied, aan de oost-kant van de rijksweg A27. Door het uitvoeren van de werkzaamheden op ruime afstand van de EHS gaat geen oppervlakte aan EHS/NNN verloren. Daarom kunnen negatieve effecten op de EHS vanwege de lokale aard van de ingreep worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet (nu Wet Natuurbescherming) dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van soor-ten door activiteiten worden aangetast.

De meeste mogelijk voorkomende beschermde soorten als egel, mol, kleine marterachtigen, muizen en spitsmuizen vallen onder het lichte beschermings-regime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algemene en landelijk geldende vrij-stelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van in-dividuele diersoorten zijn beschermde vogelsoorten, gierzwaluw en huismus, en (gebouwbewonende) vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied. Door het uitvoeren van renovatie- en sloopwerkzaamheden worden mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten aangetast.

Voornamelijk het historische hoofdgebouw is door de aanwezigheid van een schuin pannendak en grotere openingen in de daklaag en -rand potentieel ge-schikt voor gierzwaluw en huismus.

Kraamverblijfplaatsen van zolderbewonende vleermuissoorten op de zolder van het hoofdgebouw en in de torens, kunnen op basis van de gerichte zolderinspectie worden uitgesloten. Buiten zolderbewonende soorten, zijn er voor spleetbewonende vleermuizen volop geschikte openingen

aanwezig die toegang verschaffen tot ruimtes in gevels, spouwmuren, achter daklijsten en in de daklaag. Dergelijke ruimtes konden tijdens de quick scan niet worden geïnspecteerd; de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen hier dan ook niet worden uitgesloten.

De bomenrijen aan de oost- en noordkant van het plangebied vormen geschikte lijnvormige structuren die als vliegroute kan fungeren. Aangezien de bomenrijen buiten het plangebied vallen en in het kader van dit project niet worden verwijderd, blijft de geleidende structuur intact en zijn er geen negatieve effecten op vliegroutes te verwachten.

In vervolg op de quickscan van Laneco is door Blom Ecologie, in het kader van de Wet natuurbescherming, een Huismus, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 10).

Huismus

In de periode medio april tot en met medio juli 2016 is onderzoek naar de aanwezigheid van huismus in de gebouwen en op het terrein aan de F.C. Donderstraat 65 te Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in de Soortenstandaard Huismus (RVO, 2014). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de te slopen en verbouwen panden op de locatie geen functie heeft voor huismus. Tevens maakt de planlocatie geen essentieel onderdeel uit van het functioneel habitat. De beoogde sloop en (her)ontwikkeling heeft geen negatief effect op de huismus en leiden derhalve niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Gierzwaluw
In de periode medio juni tot en met medio juli 2016 is onderzoek naar de aanwezigheid van gierzwaluwen in de gebouwen en boven het terrein aan de F.C. Donderstraat 65 te Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in de Soortenstandaard Gierzwaluw (RVO, 2014). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de te slopen en verbouwen panden op de locatie geen functie hebben voor gierzwaluw. Tevens maakt de planlocatie geen essentieel onderdeel uit van het functioneel habitat. De beoogde sloop en (her)ontwikkeling heeft geen negatief effect op de gierzwaluw en leiden derhalve niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Vleermuizen
In de periode medio juni tot en met september 2016 is onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen en boven het terrein aan de F.C. Donderstraat 65 te Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het vleermuisprotocol (NGB, 2013). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de te slopen en verbouwen panden op de locatie geen functie hebben voor vleermuizen. Tevens maakt de planlocatie geen essentieel onderdeel uit van het functioneel habitat van vleermuizen. De beoogde sloop en (her)ontwikkeling hebben geen negatief effect voor vleermuizen en leiden derhalve niet tot overtreding de Wet natuurbescherming.

5.9 Water

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

Inleiding
Door een ruimtelijk plan kunnen de belangen èn het functioneren van het watersysteem en dewaterketen onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen vanwatergerelateerd beleid en beheer door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig, expliciet en evenwichtigte toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijkeonderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoetsworden de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, deafwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder opgenomen.Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling dekansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door debestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijkeconsequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaamen robuust watersysteem vroegtijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

Beleidskader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoerengescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in verschillende beleidsdocumenten verankerd zoals beschreven in hoofdstuk 2 relevant beleidskader.

Bouwplan
Het complex op het terrein van het voormalig Ooglijdersgasthuis is onderdeel vanwoningbouwontwikkeling waarbij de monumentale bebouwing behouden blijft. Door de gemeente is in oktober 2015 een startdocument vastgesteld om deze herontwikkeling, herstemming met appartementen gecombineerd met de bouw van grondgebonden woningen met een ondergrondse parkeergarage, te ondersteunen. Omdat het plan niet past in het geldende bestemmingsplan, moet een planologische procedure worden doorlopen waarvoor een bouwenvelop als kader voor de ruimtelijke en functionele uitgangspunten een passend instrument is. De voorliggende waterparagraaf vormt een ruimtelijke onderbouwing voor alle aspecten binnen de discipline stedelijk water.

Plangebied
Het plangebied 'F.C. Dondersstraat 65' ligt in de Zeeheldenbuurt ten noordoosten van Utrecht,ingeklemd tussen de C. Evertsenstraat aan de noordzijde, de Bleyenburgstraat aan de oostzijde, de F.C. Dondersstraat aan de zuidzijde en de A. Numankade aan de westzijde. Ten zuidwesten van het plangebied, achter de woningen aan de A. Numankade, bevindt zich de Biltse Grift. De C. Evertsenstraat en de Bleyenburgstraat zijn onderdeel van het plangebied. Het plangebied van enkel de ontwikkeling is circa 5.575 m2 groot.

Kansen voor stedelijk water
Een duurzame en robuuste verwerking van hemelwater is een belangrijke pijler van het landelijke en lokale waterbeleid. In het vigerende 'Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht' wordt lokale verwerking van regenwater als een kansrijke en doelmatige maatregel gezien om de doelstelling ten aanzien van de emissiereductie vanuit het gemengd stelsel te behalen. De gemeente Utrecht wil herinrichting van de openbare ruimte benutten om een deel van het afvoerend oppervlak van het gemengd riool af te koppelen en het hemelwater op een duurzame wijze te verwerken. Daarnaast bieden herstructurering en sloop-nieuwbouwprojecten kansen voor afkoppelen.

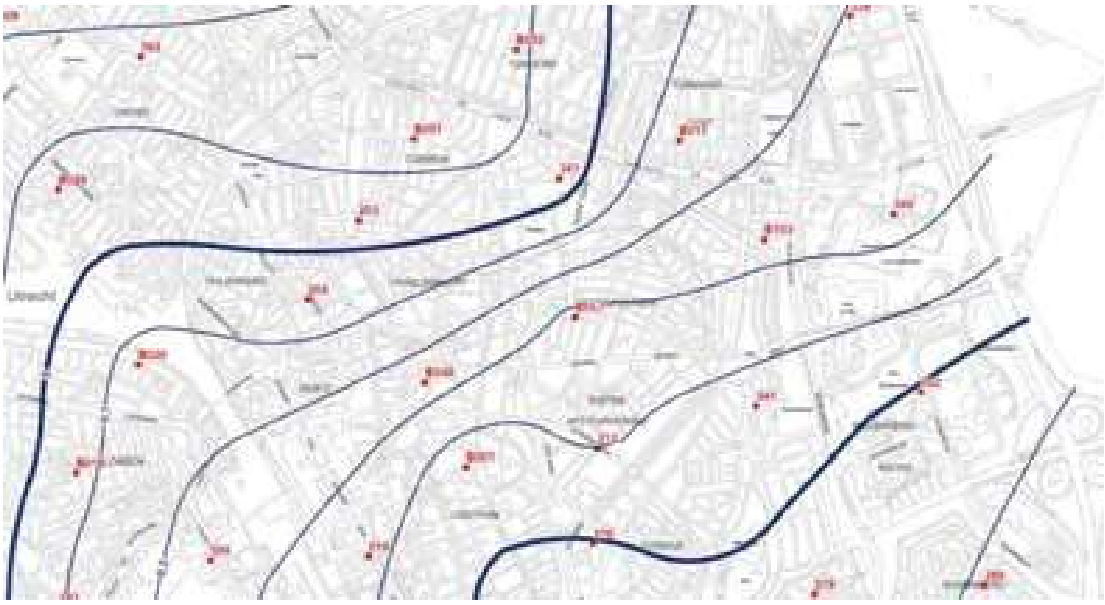
Wateroverlast Zeeheldenbuurt
De voorgenomen herontwikkeling bevindt zich in de Zeeheldenbuurt. Momenteel loopt een informatie en inspraaktraject met de bewoners van de Zeeheldenbuurt vanwege wateroverlast bij hevige regenval. Samen met woningeigenaren zoekt de gemeente Utrecht een oplossing voor de wateroverlast in de souterrainwoningen. Na bewonersavonden, een enquête, juridisch en technisch onderzoek is nu meer duidelijkheid over dit vraagstuk en de vervolgaanpak. De herontwikkeling F.C. Dondersstraat 65 biedt kansen om een bijdrage te leveren om de wateroverlast in de nabije omgeving ervan te verminderen.

Waterhuishouding: Oppervlaktewater
Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich op circa 65 m afstand de Biltse Grift, een historische en karakteristieke watergang met landschappelijke en stedenbouwkundige waarde. De Biltse Grift wordt via de Ridderschapsvaart en de Zilveren Schaats gevoed door de Kromme Rijn Via de Stadsbuitengracht wordt het overtollige water naar de Vecht afgevoerd. De Biltse Grift is een primaire watergang en onderdeel van het peilgebied 'Utrecht binnenstad' met een streefpeil van NAP +0.58 m. Het plangebied ligt in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit waterschap is verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van primaire watergangen. Om goed beheer te kunnen waarborgen, voert het waterschap onderhoudstaken uit en toetst of bij de aanleg van werken ter plaatse van oppervlaktewater en waterkeringen, zowel in kern als in beschermingszones, voldaan is aan de algemene en specifieke criteria.De status van watergangen is van belang voor de breedte van de beschermingszone: een aan een waterstaatswerk grenzende zone -die als zodanig in de legger is opgenomen- waarin ter bescherming van dat waterstaatswerk voorschriften krachtens de keur van toepassing zijn. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt

aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. De breedte van de beschermingszone bedraagt voor primaire watergangen aan weerszijden 5 m vanuit de insteek. Deze beschermingszone is als zodanig in het bestemmingsplan verankerd.

Waterhuishouding: Grondwater
Eerste watervoerend pakket Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet en sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch tweemaal per dag geregistreerd en opgeslagen door dataloggers. De langjarige grondwaterstanden van het 1WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (versie 09-10- 2012). Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied, van zuidoost naar noordwest (de richting van de grondwaterstroming), de volgende gemiddelde seizoensvariatie verwacht (zie de volgende figuur voor de GGG situatie):

- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = NAP +0.15 m;
- gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = NAP +0.30 m.
- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = NAP +0.50 m;



figuur –isohypsen gemiddelde grondwaterstand 1WVP (bron: GU, Grondwatercontourkaart 2012)

Freatisch pakket
De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren.Het is onbekend wat het verloop van het lokale freatische grondwaterregime is. Geadviseerd wordt om dit middels peilbuizen te meten en monitoren over een voldoende lange meetperiode.

Ondergrondse parkeergarage
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een ondergrondse tweelaagse parkeergarage waarvan de constructie deels in het grondwaterregime wordt aangelegd. Constructies (wanden en vloeren) in het grondwaterregime dienen volledig waterdicht te worden uitgevoerd. Structurele beïnvloeding of onttrekking van het grondwater tijdens de gebruiksfase is niet toegestaan.

Bij de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de invloed die bemaling (voor zover van toepassing) kan hebben op het grondwaterregime, archeologische waarden, funderingen van (historische) woningen en eventuele grondwaterverontreinigingen binnen de invloedsfeer ervan. Geadviseerd wordt om een zettingsberekening en –advies op te stellen én om door een onafhankelijke, externe partij een zgn. nulmeting van de gevels van woningen binnen de invloedsfeer van de bemaling te laten verrichten. De realisatie van de ondergrondse parkeergarage

mag niet leiden tot significante grondwaterstandsverandering. De initiatiefnemer van de herontwikkeling heeft daarom onderzoek laten uitvoeren naar de invloed van de ondergrondse parkeergarage op het grondwaterregime.

Drooglegging en ontwateringsdiepte
Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een functie en een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om wateroverlast door overstroming van oppervlaktewater (inundatie), opkomend grondwater of afstromend hemelwater te voorkomen. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveldniveau en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de theoretische ontwateringsdiepte, ten opzichte van het 1WVP en uitgaande van een as-weghoogte van NAP +1.95/+2.15 m (noordzijde), NAP +2.15 (west en oostzijde) en NAP +2.35/+2.40 m (zuidzijde) én een GHG van NAP +0.50 m, circa 1,45-1,85 m. De theoretisch beschikbare ontwateringsdiepte is ruim voldoende ten opzichte van de norm. De drooglegging, het hoogteverschil tussen maaiveldniveau en het waterpeil van het aangrenzend oppervlaktewater, dient conform de norm van het waterschap HDSR en de gemeente Utrecht minimaal 1,0 m te bedragen. Ten plaatse van het plangebied bedraagt de drooglegging, bij een maaiveldhoogte van NAP +2.15 m en een streefpeil van NAP +0.58 m, circa 1,55 m. De theoretisch beschikbare drooglegging ook voldoet ruimschoots ten opzichte van de norm.

Drinkwaterwinning
Het plangebied ligt buiten de contouren van een beschermingsgebied voor drinkwaterwinning.

Waterkeringen
In of nabij het plangebied bevindt zich geen waterkering.

Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een ondergrondse tweelaagse parkeergarage waarvoor bemaling van grondwater noodzakelijk kan zijn.

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningsplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater en de hoeveelheid bemaling 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, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2009). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding.

Watervergunning - Keur
Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld. Indien er werkzaamheden in de beschermingszone plaatsvinden, dient er ook een watervergunning te worden aangevraagd. Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingplichtig in het kader van de Waterwet.

Riolering

Stelseltype

In de straten rondom het plangebied, in de C. Evertsenstraat, de Bleyenburgstraat, de F.C. Dondersstraat en de A. Numankade, bevindt zich een gemengd rioolstelsel uit 1956. Deze riolering maakt onderdeel van het bemalingsgebied 'Kardinaal de Jongweg'. Het riool in de C.Evertsenstraat, de Bleyenburgstraat en een deel in de F.C. Dondersstraat is in 1993 gerelined ('RE') met een 'kous' van glasvezelhars om de technische levensduur te verlengen. Bij een gemengd rioolstelsel wordt het afvalwater samen met het overtollige regenwater met één buis vermengd ingezameld en getransporteerd. Onder werking van de zwaartekracht (vrijverval) wordt het water via het opvoergemaal en de transportriolen in de Kardinaal de Jongweg en de Brailledreef afgevoerd naar de rioolwaterzuivering (rwzi) in Overvecht. Bij hevige neerslag kan de gemengde riolering niet alle neerslag verwerken, de overtollige neerslag wordt -vermengd met afvalwater- via overstorten geloosd op het nabijgelegen oppervlaktewater. Om instromend hemelwater vanaf het omringend terrein bij hevige neerslag met als gevolg wateroverlast in de ondergrondse parkeergarage te

voorkomen, dient vóór de hellingbaan een drempel te worden aangelegd.

Afvoerend oppervlak
Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard (zie luchtfoto), slechts een zeer beperkt deel van het bestaande binnenplein is voorzien van groen. De verwachting is dat als gevolg van de herontwikkeling het verhard oppervlak in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie afneemt (kwalitatief). Dit betekend dat er geen sprake is van een wateropgave voor deze ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd om bij de verdere uitwerking van het plan de daadwerkelijke areaalmutatie en daarmee de afname van verhard oppervlak in beeld te brengen (kwantitatief).

Omgang hemelwater
Conform het voorgenoemde gemeentelijke en waterschapsbeleid dient het hemelwater bij sloopnieuwbouwontwikkelingen zoveel mogelijk lokaal worden verwerkt. Het doel van dit beleid is om versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van verstedelijking te voorkomen én om en de riolering en zuivering minder te belasten met schoon hemelwater.

De gemeente Utrecht wil ruimtelijke ontwikkelingen optimaal benutten om te komen tot een duurzame omgang met het hemelwater. Hiertoe dienen (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthoudenbergen- vertraagd afvoeren' gehanteerd te worden.

Systeemkeuze
Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich op circa 65 m afstand de Biltse Grift. De nabije ligging van dit relatief robuuste oppervlaktewater maakt afkoppelen kansrijk en haalbaar. Door gecombineerd met de herinrichting van de C. Evertsenstraat een separate hemelwaterafvoer aan te leggen (zie figuur 2), is het mogelijk om het hemelwater bij de nieuwbouw gescheiden van het afvalwater in te zamelen, te transporteren en te lozen op het aangrenzend oppervlaktewater. Met het faciliteren van het gescheiden verwerken van deze waterstromen wordt invulling gegeven aan het bovengenoemde beleid en duurzaamheidstreven.

Bovendien vermindert de hydraulische belasting op het gemengde rioolstelsel, reduceert de overstortemissie en verbeterd uiteindelijk de waterkwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater. Gezien de huidige wateroverlast in de nabije omgeving van het plangebied wordt infiltratie van hemelwater ontraden. Door de sleuf van het nieuwe hemelwaterriool te combineren met extra grondverbetering (goed doorlatend zand, eventueel aangevuld met ‘zandpalen’), wordt de horizontale en verticale ontwatering verbeterd en zal de ontwateringsdiepte ter plaatse van de rijbaan toenemen.

Omgang vuilwater
Het huishoudelijke afvalwater -de droogweerafvoer- van de nieuwbouw dient onder vrijverval naar hetbestaande gemengde riool in de aangrenzende straten afgevoerd te worden.Alle nieuwe vuilwaterlozers dienen een aparte huisaansluiting te krijgen. Sinds 1 oktober 2012 wordthet aspect rioolaansluiting geregeld in de Omgevingsvergunning Bouw. Het aansluiten van het riool valtals activiteit onder het Bouwbesluit 2012 (waarin alle technische voorschriften voor riolering zijnovergeheveld vanuit de Bouwverordening en de Aansluitverordening) en daarmee onder de Wabo.De inzamelleidingen voor de HWA en de DWA dienen op eigen terrein te worden aangelegd. De diameter, hoogteligging en de exacte locatie van de aansluitingen dienen afgestemd te worden met Stedelijk Beheer van de gemeente Utrecht.

Conclusie
De toekomstige ontwikkeling 'F.C. Dondersstraat 65’ heeft geen negatief effect op de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt naar verwachting zelfs af. De toekomstige daken en verhardingen kunnen ‘afgekoppeld’ worden waardoor de hydraulische belasting op het gemengde rioolstelsel vermindert, de overstortemissie reduceert en uiteindelijk de waterkwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater verbetert.

Door Fugro en Wareco is onderzoek gedaan naar de aanleg van de parkeerkelder en hierbij zijn de effecten van de aanleg nauwgezet onderzocht. Op basis van deze deskundige onderzoeken is geconcludeerd dat de aanleg van de parkeerkelder realiseerbaar en uitvoerbaar is. Uit de onderzoeken blijkt dat de parkeergarage een zeer beperkt effect heeft op het grondwaterregime. Er zijn dus geen technische redenen om aan te nemen dat de parkeergarage niet zou kunnen worden gebouwd. De uitgevoerde rapportages van Fugro en Wareco zijn respectievelijk als Bijlage 1 en Bijlage 2 toegevoegd aan de Bijlagen bij de Toelichting.

5.10 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 tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Verordening en bestemmingsplan

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

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

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

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

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m^2 en dieper dan 50 cm. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 50 cm. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij

bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Toetsing Cultuurhistorie
Het plangebied ligt in het Rijksbeschermd Stadsgezicht Utrecht Oost. Daarnaast zijn de twee oudste gebouwdelen rijksbeschermd monument. Er is een bouwhistorisch rapport ingediend inclusief waardering van de monumentenwaarden. Dit document dient als kader voor de afweging tussen monumentbelangen en gebruikersbelangen. Dit document wordt ook gebruikt door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Toetsing Archeologie
Volgens de Archeologische Waardenkaart geldt voor een deel van het plangebied een archeologische verwachting (kleur: groen) en voor een deel een hoge archeologische verwachting (kleur: geel). De archeologische verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van stroomruggen in de ondergrond, die door hun relatief hoge en droge ligging van oudsher aantrekkelijk zijn geweest voor bewoning. De hoge archeologische verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van de Biltse Grift, een oude waterweg die omstreeks 1939 is gegraven tussen Utrecht en Zeist. Voor de rest van het plangebied geldt geen archeologische verwachting.

Voor het westelijk deel van het plangebied is een archeologische verwachting. Hier zijn een deel van de eengezinswoningen en ondergrondse stallingsgarage gepland. Er is een archeologievergunning noodzakelijk indien sprake is van bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 1.000 m2 en dieper dan 50 cm.

Voor het westelijk deel van het plangebied geldt tevens een hoge archeologische verwachting. Hier is de herinrichting van de Cornelis Evertsenstraat voorzien. Er is een archeologievergunning noodzakelijk bij bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m2 en dieper dan 50 cm. Voor bodemingrepen in gebieden zonder archeologische verwachting is geen archeologivergunning nodig. Alleen ter plaatse van een deel van de nieuwbouw zal een bodemverstoring dieper dan 50 cm plaatsvinden. De omvang hiervan is maximaal 250 m2. Hiervoor is naar verwachting geen archeologievergunning nodig.

5.11 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen stedelijke hoofdtracés van kabels en leidingen voor. De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande netwerk. In de noordwesthoek van het plangebied staat een transformatorstation ten behoeve van het gehele complex. Dit blijft behouden in de nieuwe situatie.

5.12 Bomen
Er is in opdracht van de initiatiefnemer een bomeneffectenanalyse uitgevoerd door Copijn Boomspecialisten BV. Op het binnenterein bevinden zich twee paardenkastanjes en een hemelboom. De kastanjes zijn al meer dan honderd jaar oud. Ze zijn in zeer goede staat en hebben enkel onderhoudssnoei, groeiplaatsverbetering en plaatsen van dynamische ankers nodig om als veilig beoordeeld te kunnen worden. Verplanten van de bomen is technisch mogelijk, maar niet reëel.

De paardenkastanjes zullen behouden blijven. Er is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd aan de twee kastanjes met als doel te bepalen onder welke randvoorwaarden de bomen ingepast en duurzaam behouden kunnen worden en wat de mogelijkheden en risico’s zijn van de bouw. Het onderzoek in opgenomen in Bijlage 11 Bomenrapportage

Uit het onderzoek blijkt dat de verwachting is dat zich in de nieuwe situatie weinig fysieke beperkingen zullen voordoen en de impact van de bouwwerkzaamheden worden nihil geacht. Er zal wel een aantal maatregelen getroffen moeten worden om de risico’s van schade tijdens de bouw en de reductie van de kroonafmetingen te beperken. Deze betreffen onder andere het herstellen van de balans in de kroon, het plaatsen van een dynamisch anker, het verbeteren van de groeiplaats van de bomen en het toepassen van boombeschermende maatregelen tijdens de bouw.

De hemelboom verkeert nu in redelijke conditie maar zorgt door de beperkte groeiruimte voor wortelopdruk in de bestrating. De kroon van de boom is zeer open en overbelast. Deze zal worden gekapt en dit zal elders op het terrein worden gecompenseerd door een nieuwe boom.

De bomen in het groenstrook voor het gebouw aan de Cornelis Evertsenstraat zijn wisselend van conditie, redelijk en goed. Ze hebben in de huidige situatie een middellange toekomstverwachting.

Ze hebben geen bijzondere meerwaarde in het straatbeeld.

De ligging van de ondergrondse stallingsgarage en van de daarop te bouwen woningen is bepaald op basis van eigendom en de ambitie twee kastanjes op eigen terrein te behouden. Dat maakt dat de bomen aan de zijde van de Cornelis Evertsenstraat niet behouden kunnen blijven. Ze zullen worden gekapt. Bij de herinrichting van de straat zullen in de Cornelis Evertsenstraat nieuwe bomen worden geplant. In Bijlage 11 is de volledige bomeninventariasatie opgenomen.

Uit de notitie van Blom Ecologie d.d. 29 november 2017 en opgenomen als Bijlage 15 blijkt dat de bomen langs de Cornelis Evertsenstraat (10x gewone acacia), Bleyenburgstraat (1x Hollandse linde) en de boom centraal op de planlocatie (hemelboom) op dit moment geen relevante functie hebben voor beschermde flora en fauna.

5.13 Gezondheid

Vanuit gezondheidskundig oogpunt zijn op deze locatie de volgende aspecten van belang: het stimuleren van beweging, groen en ontmoeten en klimaatadaptatie. Groen werkt op verschillende manieren bevorderlijk voor de gezondheid. Het bevordert het algeheel welbevinden, vermindert stress en stimuleert bewegen en ontmoeting. Het toevoegen van woningen moet daarom bijdragen aan een aantrekkelijk woonklimaat voor de buurt als geheel.

Beweging stimuleren
Nabij het plangebied is al een speeltuin aanwezig. Bij de ontwikkeling van het project en de (her)inrichting van de openbare ruimte moet ermee rekening worden gehouden dat de speeltuin goed bereikbaar is voor kinderen en ouders. Om fietsen te stimuleren is van belang dat er voldoende fietsparkeervoorzieningen zijn en dat deze goed en snel bereikbaar zijn. Dit geldt voor toekomstige bewoners en bezoekers.

Groen en ontmoeten
Een groene en aantrekkelijk ingerichte buitenruimte stimuleert ontmoeting. Het binnengebied leent zich goed daarvoor. Aanbevolen wordt aan te sluiten op de wensen van toekomstige bewoners.

5.14 Duurzaamheid

Een duurzame leefomgeving is een leefomgeving waarin bewust wordt omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte en groen. Aanvullend aan de algemene ambities van het Utrechtse gemeentebestuur, worden in deze paragraaf kwantificeerbare uitgangspunten geformuleerd.

Energie
Het beleid van de gemeente Utrecht is vast gelegd in het programma Utrechtse Energie en legt de nadruk op energiebesparing en toepassen van duurzame energie. Bij het realiseren van de nieuwe woningen zal energiebesparing worden verwezenlijkt door het toepassen van de Trias Energetica:

- Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan;
- Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals bodem, wind-, water-, en zonne-energie;
- Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien.

De woningen in het plangebied kunnen worden aangesloten op de stadsverwarming. Nog niet duidelijk is of hiervan gebruik gemaakt gaat worden. De initiatiefnemer gaat onderzoeken welke duurzame alternatieven er binnen het project mogelijk zijn. Van hem wordt verwacht dat hij de gemeente Utrecht inzicht biedt hoe dit project aan de doelstelling van de gemeente Utrecht bijdraagt en waarop de gemaakte keuzes zijn gebaseerd. De toekomstige bewoners zullen middels energielabels over deze keuze worden geinformeerd.

Woningen in bestaande gebouwen
Het toepassen van de Trias Energetica voor de woning in de monumentale gebouwen moet gebeuren zonder de monumentale waarde aan te tasten. Gedacht wordt aan het isoleren van de bestaande daken en kozijnen. De afstemming van energiebesparende maatregelen kent intrinsieke conflikten met de doelstelling bouwdelen te handhaven waarvan tijdens de monumentale waardestelling is bepaald dat deze gehandhaafd dienen te worden. Dit is een integraal proces dat tijdens de uitwerking van het bouwplan op een zorgvuldige wijze zal worden afgewogen.

Nieuwe woningen
Om de doelstellingen van de Trias Energetica toetsbaar vast te leggen wordt voor de nieuwe woningen gestreefd naar een gemiddelde EnergiePrestatie- Coefficient van 0 in plaats van de in het bouwbesluit vastgelegde prestatieeis van 0,4 (vanaf 1 januari 2015).

Klimaatadaptatie en groen
In de omliggende Zeeheldenbuurt is sprake van een verhoogde kans op wateroverlast na langdurige regenval. Om deze reden is het niet wenselijk het hemelwater op het gemengde riool af te voeren. Om dat te bewerkstelligen zijn de volgende maatregelen voorzien:

• Infiltreren van regenwater in de ondergrond door ca. 50% van de bestrating in het binnenterrein te vervangen door groen.

• Vertragen van afvoer van hemelwater door het toepassen van buffering, zoals het beperken van de bestrating op het binnenterrein en het toepassen van groene daken;

• Versnelde afvoer van hemelwater direct naar het open water. Er zal binnen het plangebied een hemelwaterafvoer leidingnet worden aangelegd, zodat in de toekomst de gemeente dit hemelwater direct naar het oppervlakte water kan afvoeren.

Samen met de toevoegen van nieuwe straatbomen zullen deze maatregelen bovendien de leefbaarheid (luchtkwaliteit) verbeteren.

Woningen in bestaande gebouwen
In verband met de vastgestelde monumentale waardestelling van de daken kunnen deze maatregelen niet worden toegepast voor de bestaande gebouwen.

Nieuwe woningen
Een combinatie van een op het zuiden gericht energie opwekkend dak en een extensief groendak wordt toegepast.

Ruimte en hergebruik
Zeker in dit verstedelijkte gebied is open ruimte en groen schaars. In plaats van verdere uitbreiding van de stad, is het beter te kiezen voor het aanpassen en zo nodig verdichten van bestaande stadsdelen. Op deze wijze kan de infrastructuur compact blijven, hetgeen de luchtkwaliteit ten goede komt.

Woningen in bestaande gebouwen
Door afnemende ruimtebehoefte van de Hogeschool Utrecht is dit complex leeg gekomen. De monumentale delen van het complex (bouwdeel I en II) en het paviljoen (bouwdeel III) op het binnenterrein worden getransformeerd naar woningen. Daardoor wordt structurele leegstand voorkomen en blijft de leefbaarheid van de Zeeheldenbuurt op peil. Deze herbestemming en inbreiding past binnen deze gezonde wijze van verstedelijking.

Nieuwe woningen
Het bestaande laboratoriumgebouw aan de Cornelis Evertsenstraat (bouwdeel IV) is ongeschikt gebleken om hier op een efficiënte en kostentechnische haalbare wijze woningen in te maken. Bovendien is de belevingswaarde van dit gebouw, in tegenstelling tot de monumentale gebouwen I en II, laag. Het gebouw wordt vervangen door nieuwe woningen die aansluiten bij het karakter van de buurt. Door onder deze woningen een ondergrondse stallingsgarage te realiseren wordt extra parkeerdruk in de omgeving voorkomen en blijft de aantrekkelijke hoge woonkwaliteit van de omgeving behouden. Door nieuwbouw is het mogelijk optimaal energiezuinige woningen te realiseren.

Materialen
Duurzaam materialen zijn materialen met een beperkte ecologische voetafdruk. Deze waarde wordt bepaald door de toe te passen producten uit te drukken in de milieubelasting tijdens de volledige levensduur van het product, de zogenaamde LevensCyclusAnalyse. Dat geeft een goed beeld van de mogelijke gevolgen voor het milieu. Om op een praktische wijze materiaalkeuze op basis van duurzaamheid voor de bouw inzichtelijk te maken is de MilieuPrestatieGebouwen ontwikkeld.

Woningen in bestaande gebouwen
Met het transformeren van bestaande gebouwen tot woningen wordt een milieuprestatie geleverd, op een niveau dat met sloop-nieuwbouw niet te verwezenlijken is. Dit zal worden aangetoond door ook van tot woningen te verbouwen gebouwdelen een milieuprestatieberekening op te stellen.

Nieuwe woningen
Sinds 1 januari 2013 is het verplicht op basis van Bouwbesluit 2012 bij elke aanvraag van een bouw- of omgevingsvergunning voor elk nieuw gebouw een milieuprestatieberekening uit te laten voeren.

Beoordeling
Voor zowel de nieuwe woningen als de woningen in bestaande gebouwen worden deze duurzaamheidsprestaties verzameld en vastgelegd in een GPR Gebouw berekening (http://www.gprgebouw.nl/).

5.15 Conclusies

In voorliggend hoofdstuk is de voorgenomen ontwikkeling aan de F.C. Dondersstraat getoetst aan de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat geen van deze aspecten een belemmering opwerpen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Utrecht voert voor deze gebiedsontwikkeling geen actief grondbeleid en vervult in die zin een faciliterende rol. De kosten die de gemeente maakt om deze ontwikkeling mogelijk te maken kunnen niet zoals bij een actief grondbeleid worden verhaald via de gronduitgifte. De onderstaande paragraaf beschrijft hoe het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Vervolgens wordt voor deze nieuwe ontwikkeling bekeken in hoeverre er sprake zou kunnen zijn van planschade. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden of het plan economisch uitvoerbaar is.

Het verhaal van kosten voor deze ontwikkeling is verzekerd via een gesloten anterieure overeenkomst. De te verhalen kosten betreffen hier alleen kosten voor planvorming, aangezien de projectontwikkelaar zelf alle werkzaamheden zal uitvoeren en betalen om het project te realiseren. Een uitzondering hierop vormt de herinrichting van de Cornelis Evertsenstraat, de aanpassingen worden door de gemeente uitgevoerd gelijktijdig met de in voorbereiding zijnde werkzaamheden aan het riool in deze straat. De ontwikkelaar levert aan deze herinrichting een financiële bijdrage.

Verder worden de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en alle kosten voor het voeren van mogelijke juridische procedures na het vaststellen van het ruimtelijk besluit verhaald via de leges. De verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt hiermee.

Het zich voordoen van planschade is op voorhand niet met zekerheid uit te sluiten waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Gelet op de bebouwing die al op de locatie aanwezig is en de gebruiksmogelijkheden wordt echter geconcludeerd dat dit de exploitatie van het project niet dusdanig onder druk kan zetten dat dit twijfels zou oproepen ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Kosten die voorvloeien uit eventuele claims zijn niet voor rekening van de gemeente Utrecht. Deze afspraak is opgenomen in de anterieure ontwikkelingsovereenkomst.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het kostenverhaal verzekerd is en dat dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze burgers en belanghebbenden bij het plan zijn betrokken en hoe zij hierop hebben kunnen reageren.

Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwenvelop die aan dit bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegen is samengesteld in samenwerking met de initiatiefnemer. Door initiatiefnemer is onderzocht of binnen de kaders van deze bouwenvelop een haalbare ontwikkeling mogelijk is. Omwonenden hebben meegedacht bij de tot standkoming van de bouwenvelop. In november 2015 is een startbijeenkomst gehouden waarbij de hele Zeeheldenbuurt was uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst werd verteld dat er een ontwikkeling ging plaatsvinden en dat er daarvoor een participatietraject opgezet werd.

Het doorlopen participatieproces

Het participatietraject is in december 2015 gestart. De bijeenkomsten waren bedoeld voor direct omwonenden. De eerste vond plaats in december 2015. Op deze avond kregen omwonenden de mogelijkheid om wensen, zorgen, aandachtpunten mee te geven aan de hand van de belangrijkste thema’s uit de bouwenvelop. De meest genoemde aandachtspunten vanuit de omwonenden waren het parkeren, de bouwmassa, bouwoverlast, mogelijke schade aan woningen en de bomen.

Een aantal suggesties zijn overgenomen in het tussenresultaat dat op de tweede participatieavond is gepresenteerd. Dit waren onder andere het oplossen van zowel bewoners als bezoekersparkeren in de stallingsgarage, en de wijze waarop de herinrichting van de Cornelis Evertsenstraat zal gaan plaatsvinden. Thema gewijs werden de eerste contouren van de bouwenvelop gepresenteerd. Op de tweede participatieavond bleek dat bij een deel van de omwonenden nog niet alle zorgen weggenomen waren. In de maanden april en mei zijn er daarom nog verschillende gesprekken gevoerd met de bewoners van de Alexander Numankade en de Cornelis Evertsenstraat.

Per straat zijn er twee avonden gehouden bij de omwonenden thuis aan tafel waar dieper ingegeaan is op verschillende punten. Ook deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen van de bouwenvelop. De diepte van de nieuwbouw aan de achterzijde is teruggebracht en er zijn

aanpassingen gedaan aan gebouw op het binnenterrein in verband met de privacy.

Ook is er een nader onderzoek opgestart naar de maatregelen die getroffen moeten worden om de bomen te behouden. In september 2016 heeft er nog een gesprek plaatsgevonden met het bewonerscomité Ooglijdersgasthuis.

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Met dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding, in die zin dat geen van de nationale belangen aan de orde zijn.

De provincie merkt op dat het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, die op 20 januari 2017 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Deze herontwikkeling van een bestaande binnenstedelijke functie is niet in strijd met provinciale belangen en schuurt daar ook niet tegen aan. Overeenkomstig provinciaal standpunt is geen nader overleg ex artikel 3.1.1. Bro nodig voor dit plan.

In paragraaf 5.9 van Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden is reeds ingegaan op het overleg met het waterschap.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

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

7.2 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel;
- afwijkingsregels van de gebruiksregels;
- eventueel een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- in een aantal gevallen een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht.

7.2.1 Nadere eisen

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

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

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

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

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken

7.3.1 Inleiding

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

De regeling voor erfbebouwing
Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt gehanteerd als verzamelterm voor uitbreidingen, zoals aan- en uitbouwen, maar ook voor bijgebouwen, overkappingen en andere soorten bouwwerken met een dak bij een hoofdgebouw. Hierbij gaat het nadrukkelijk niet over dakkapellen, dakramen, erf- of perceelafscheidingen, speeltoestellen, vlaggenmasten en (schotel) antennes.

Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op het voorerf en het zijerf dat in een hoeksituatie langs openbaar toegankelijk gebied ligt. Er mag alleen gebouwd worden in het achtererfgebied.

Achtererfgebied
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

De actuele omvang van het hoofdgebouw en de actuele omvang van het perceel bepalen de grootte van het achtererfgebied. Het hoofdgebouw is het gebouw, of gedeelte daarvan, dat gelet op de bestemming uit het bestemmingsplan het belangrijkst is. Bij een woonbestemming is dat de woning

met alle daarbinnen opgenomen ruimten, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, bergruimte en bijkeuken. Een aangebouwde garage of berging, ook al is deze toegankelijk vanuit de woning, maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw als deze in bouwkundig opzicht is af te splitsen. Alleen als een garage of bergruimte geheel binnen de architectuur van de woning is geïntegreerd en niet bouwkundig kan worden afgezonderd, wordt deze gerekend tot het hoofdgebouw.

In bijzondere situaties kan een deel van een omvangrijk kadastraal perceel in het bestemmingsplan een andere bestemming hebben die niet hoort bij het hoofdgebouw en die het verbiedt deze gronden te gebruiken en in te richten ten dienste van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld als er op het perceelsgedeelte een natuur-, bos,- of agrarische bestemming rust). Het kan zijn dat zo'n perceelsgedeelte daarom niet als erf kan worden aangemerkt waardoor er dus ook niet vergunningvrij kan worden gebouwd. Het achtererfgebied ligt achter de lijn die loopt op 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw. Als voorkant geldt de voorgevel. Dit is de gevel aan de voorzijde die bepalend is voor de hoofdmassa van het hoofdgebouw. Aan- of uitbouwen aan de voor- of zijgevel, zoals een erker of serre, blijven buiten beschouwing bij het bepalen van de voorgevel. De voorzijde van een gebouw is meestal de naar de weg gelegen zijde. Meestal is daar de voordeur of hoofdingang gesitueerd. Kelders blijven buiten beschouwing bij het bepalen van het achtererfgebied.

Achtererfgebied

Bebouwingsgebied

Onder meer uit planologisch oogpunt mag een achtererf niet helemaal volgebouwd worden. Om de toelaatbare oppervlakte van een vergunningvrij te bouwen bijbehorend bouwwerk te bepalen, wordt uitgegaan van een zogenoemde 'nulsituatie'. Vanuit die nulsituatie mag een bepaalde hoeveelheid vierkante meters worden bebouwd. Voor die nulsituatie wordt uitgegaan van het

hoofdgebouw zoals dat indertijd volgens de vergunning is opgeleverd. Bij dit oorspronkelijk hoofdgebouw mag in het achtererfgebied een bepaalde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Om de precieze oppervlakte te bepalen wordt gewerkt met het begrip 'bebouwingsgebied'. In onderstaand kader is de omschrijving van het begrip 'bebouwingsgebied' opgenomen.

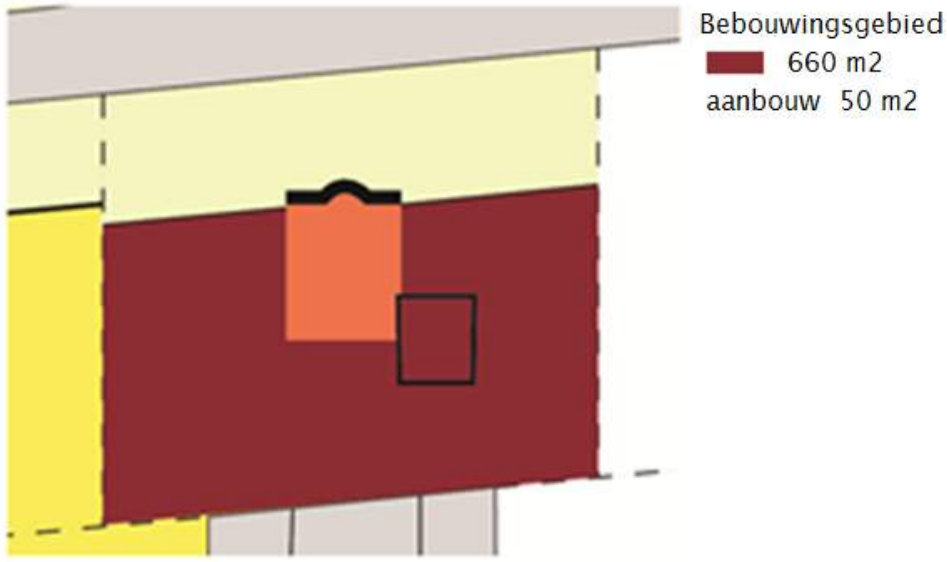
Bebouwingsgebied
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Het bebouwingsgebied bestaat uit het achtererfgebied en daarbij opgeteld de delen van het hoofdgebouw (aan- of uitbouwen of andere uitbreidingen die niet tot het oorspronkelijke hoofdgebouw behoren) die naderhand aan het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn toegevoegd. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw telt dus niet mee.

Met de oppervlakte van het bebouwingsgebied wordt met bebouwingspercentages over gedeelten van het bebouwingsgebied bepaald welke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal bij het oorspronkelijk hoofdgebouw gebouwd mag worden. In onderstaande tabel staat welk maximaal toelaatbaar bebouwingspercentage geldt voor het desbetreffende gedeelte van het bebouwingsgebied.

Oppervlakte per gedeelte van het bebouwingsgebied	Bebouwingspercentage
Gedeelte bebouwingsgebied tot en met 100 m2	50% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 100 m2 tot en met 300 m2	20% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 300 m2 tot en met 900 m2	10% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 900 m2	0% van die oppervlakte

Rekenvoorbeeld:



50% van 100 m^2 = 50 m^2

20% van 200 m^2 = 40 m^2

10% van 360 m^2 = 36 m^2

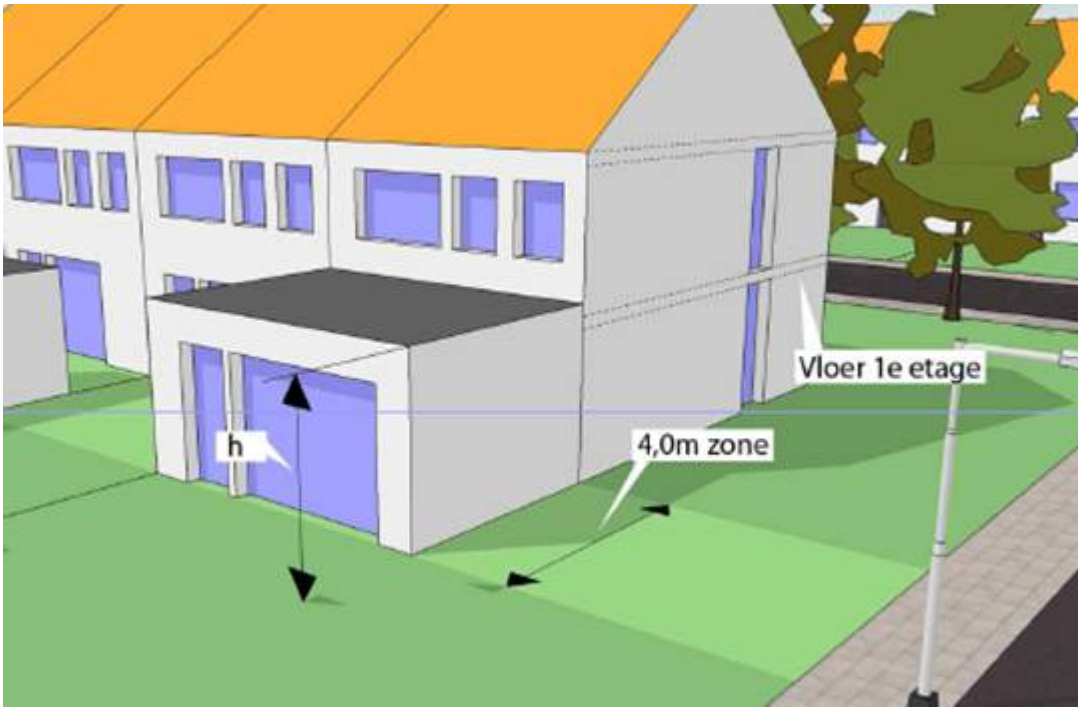
= 126 m^2

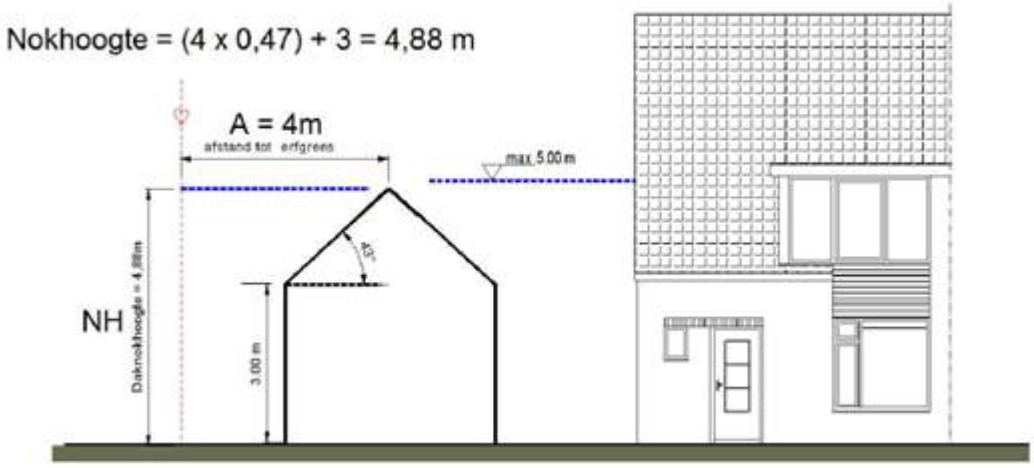
minus aanbouw 50 m^2 = 76 m^2

Op bovenstaand perceel mag er nog 76 m^2 aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

Bouwhoogten
Er is een onderscheid in de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 4 meter vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw en daarbuiten. De hoogte binnen een afstand van 4 meter moet aansluiten bij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw (maximaal 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste verdieping). Binnen deze afstand mag het bouwwerk niet hoger zijn dan het hoofdgebouw en ook nooit hoger dan 5 meter. Voor bijbehorende bouwwerken buiten een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw die hoger zijn dan 3 meter, moet de daknok worden gevormd door tenminste twee schuine dakvlakken. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de daknok mag niet meer zijn dan 5 meter, waarbij verder voldaan moet worden aan de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.

Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw, mag het gebruik gelijkwaardig zijn aan dat van het hoofdgebouw. Bij een woning betekent dat er binnen 4 meter bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken, serre of uitbouw van de woonkamer mag worden gebouwd. Buiten een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw, mag de aanbouw alleen gebruikt worden voor bijvoorbeeld een berging, garage of plantenkas.





7.4 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt per bestemming uitgelegd wat de achtergrond is van een bepaalde bestemming.

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt. Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels vastgelegd.

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

De grotere nutsgebouwen, zoals gebouwen ten behoeve van elektriciteitsvoorzieningen, gebouwen van de stadsverwarming en dergelijke worden in deze bestemming ondergebracht, inclusief de ontsluitingsverhardingen. Deze nutsgebouwen zijn groter dan de nutsgebouwtjes die op grond van de algemene afwijkingsregels kunnen worden toegelaten en worden dan ook vanwege hun omvang apart bestemd op de verbeelding.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied heeft betrekking op verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer met bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen- en waterpartijen. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen.

De Cornelis Evertsenstraat en een deel van de Bleyenburgstraat is in het plangsebied opgenomen met de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Hier is een herinrichting voorzien. De reden dat (delen van) deze straten bij het plangebied zijn getrokken is niet zo zeer de juridische noodzaak om de herinrichting mogelijk te maken, maar meer omdat (vanwege de op handen zijnde ontwikkeling) deze gronden buiten het plangebied van de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen is gelaten en daarmee nu geen actueel juridisch-planologisch voor de gronden van toepassing is.

Artikel 5 Wonen

Het appartementencomplex, de eengezinswoningen en de parkeervoorzieningen met bijbehorende terreinen zijn bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, water, waterberging, voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen. De gebouwen zijn omgeven door een bouwvlak en voorzien van een aanduiding die de maximale goothoogte en bouwhoogte aangeeft.

Aan-huis-verbonden bedrijf
Een onderdeel van de bestemming Wonen is de regeling van de aan-huis-verbonden bedrijven als ondergeschikte functie bij het wonen. Deze regeling maakt een functionele verbreding van de zogenaamde vrije beroepen mogelijk. Voor vrije beroepen heeft de Afdeling bepaald dat deze passen binnen de woonbestemming omdat de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en het gebruik een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Deze jurisprudentie beperkt zich tot de van oudsher vrije beroepen. Omdat er ook andere bedrijfsmatige activiteiten aan huis denkbaar zijn met een eenzelfde uitstraling en ruimtelijk effect is de regeling aan-huis-verbonden-bedrijven opgenomen. Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een aan-huis-verbonden bedrijf om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Dit is geborgd middels de definitie zoals opgenomen in artikel 1 van de planregels. De maximale oppervlakte die voor een aan-huis-verbonden-bedrijf is toegestaan is 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m². Het bedrijf mag zowel in de woning als in de aanbouwen en bijgebouwen worden uitgeoefend. Via een aantal nadere voorwaarden is bepaald dat geen hinder (milieucategorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging als maximum) Ook mag bij een

aan-huis-verbonden bedrijf geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken of belhuizen.. Ten aanzien van verkeersaantrekkende werking en parkeren wordt dit onder het reguliere woongebruik geschaard. Vorenstaande is in overeenstemming met de juridische lijn voor vrije beroepen. Specifiek voor dit bestemmingsplan wordt deze regeling aanvaardbaar geacht omdat er binnen de parkeerkelder zoals deze wordt aangelegd grote restcapaciteit is en deze planontwikkeling tot gevolg heeft dat, gezien de voormalige schoolfunctie, de parkeerdruk in praktijk afneemt. Daar komt bij dat de bedrijfsactiviteiten aan huis veelal uitgeoefend worden gedurende een periode van de dag dat de parkeerdruk laag is (blijkens ook de parkeerdruk meting van Goudappel Coffeng).

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

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

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie

De archeologische waarden en verwachtingen in het plangebied zijn door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie en de specifieke gebruiksregel die verwijst naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg beschermd. Overtreding van het bestemmingsplan is een strafbaarfeit. Op deze manier houdt het bestemmingsplan rekening met de archeologische waarden en verwachtingen conform de Erfgoedwet.

Artikel 7 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

De gronden die met deze bestemming zijn aangewezen zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde. Om dit bereiken is als bouwregel gesteld dat de dakafdekking van een hoofdgebouw niet mag worden gewijzigd, dat de gevel niet mag worden gewijzigd en kunnen nadere eisen worden gesteld.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

Overschrijden bouwgrenzen

Dit artikel regelt de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bouwgrenzen die op de verbeelding zijn aangegeven. Deze bepaling bevordert een flexibele toepassing van bouwgrenzen, omdat die grenzen in een aantal gevallen als te knellend ervaren kunnen worden. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal de gemeente in het geval van een overschrijding van een bouwgrens aan de hand van dit artikel beoordelen of die

overschrijding vergunningverlening in de weg staat.

In het geval van vergunningvrij bouwen is ook de overschrijding van de bouwgrens vergunningvrij, zolang aan de regels van dit lid voldaan worden. Degene die de vergunningvrije bouwactiviteit uitvoert, moet dat zelf beoordelen. Als niet aan dit lid voldaan wordt, moet alsnog een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De gemeente kan ook bij vergunningvrije bouwactiviteiten handhavend optreden als in strijd met dit lid wordt gebouwd.

Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Het artikel neemt de functie over van de vervallen stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening over parkeren. Deze planregel volgt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o.".

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Artikel 9.3 onder a van de planregels regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid (ten tijde van het opstellen van deze toelichting: de Nota Stallen en Parkeren 2013). Binnen de bestemming Wonen is de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen (onder voorwaarden) toegestaan. Uit de begripsbepaling van een aan-huis-verbonden-bedrijf volgt dat het beroep of het bedrijf uitgeoefend moet worden door de bewoner van de woning, waardoor dit niet tot een toename van de parkeerbehoefte leidt. Wanneer een aan-huis-verbonden-bedrijf tot het aantrekken van bezoekers leidt, wordt de parkeerbehoefte als gevolg hiervan opgevangen in het bezoekersdeel behorende bij de norm zoals die van toepassing is voor wonen.

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen. Als gedurende de geldigheid van dit bestemmingsplan het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt als uitgangspunt dat een aanvraag om omgevingsvergunning aan het op dat moment geldende parkeerbeleid wordt getoetst. Daarom bevat lid b een bepaling die bij gewijzigd beleid een afweging over de bij de aanvraag horende parkeereis, zodat gemotiveerd wordt in hoeverre het nieuwe beleid wordt toegepast.

Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting

Het beleid voor het omzetten, vormen en kadastraal splitsen van woningen is in het najaar van 2015 gewijzigd met de vaststelling van de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Daarbij ook de Huisvestingsverordening aangepast, waarbij een vergunningstelsel is ingevoerd voor het zodanig veranderen van een woning dat meer woningen ontstaan, verder woningvorming genoemd, ingevoerd. Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, is besloten om in de lijn van de facetbestemmingsplannen Woningsplitsing I en II in alle bestemmingsplannen een regeling te treffen voor omzetting en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden daarom 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 2015 die gericht is op het beheer van een goede woningvoorraad. In tegenstelling tot deze verordening gelden de regels van het bestemmingsplan voor alle woningen, ongeacht de WOZ-waarde van de woning of de huurprijs.

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet meer in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan. In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats voor

onderkomens als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

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

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

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 Overige zone - bomenzone

In aanvulling op de bescherming die vanuit de Algemene Plaatselijke Verordening wordt geboden, is een aanvullende specifieke regeling opgenomen die een tweetal paardenkastanjes van meer dan honderd jaar oud op het binnenterrein aanvullend beoogt te beschermen voor behoud. Dit gelet op de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit die de bomen hebben voor de locatie.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel regelt dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen. De overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel is een bepaling opgenomen met betrekking tot het realiseren en veranderen van geluidsgevoelige bestemming.

Artikel 15 Overgangsrecht

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

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

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

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht

niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wabo die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

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

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

Artikel 16 Slotregel

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

7.5 Handhaving

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

Doel handhavend optreden

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

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk dan wel gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten

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

Bijlagen bij de toelichting

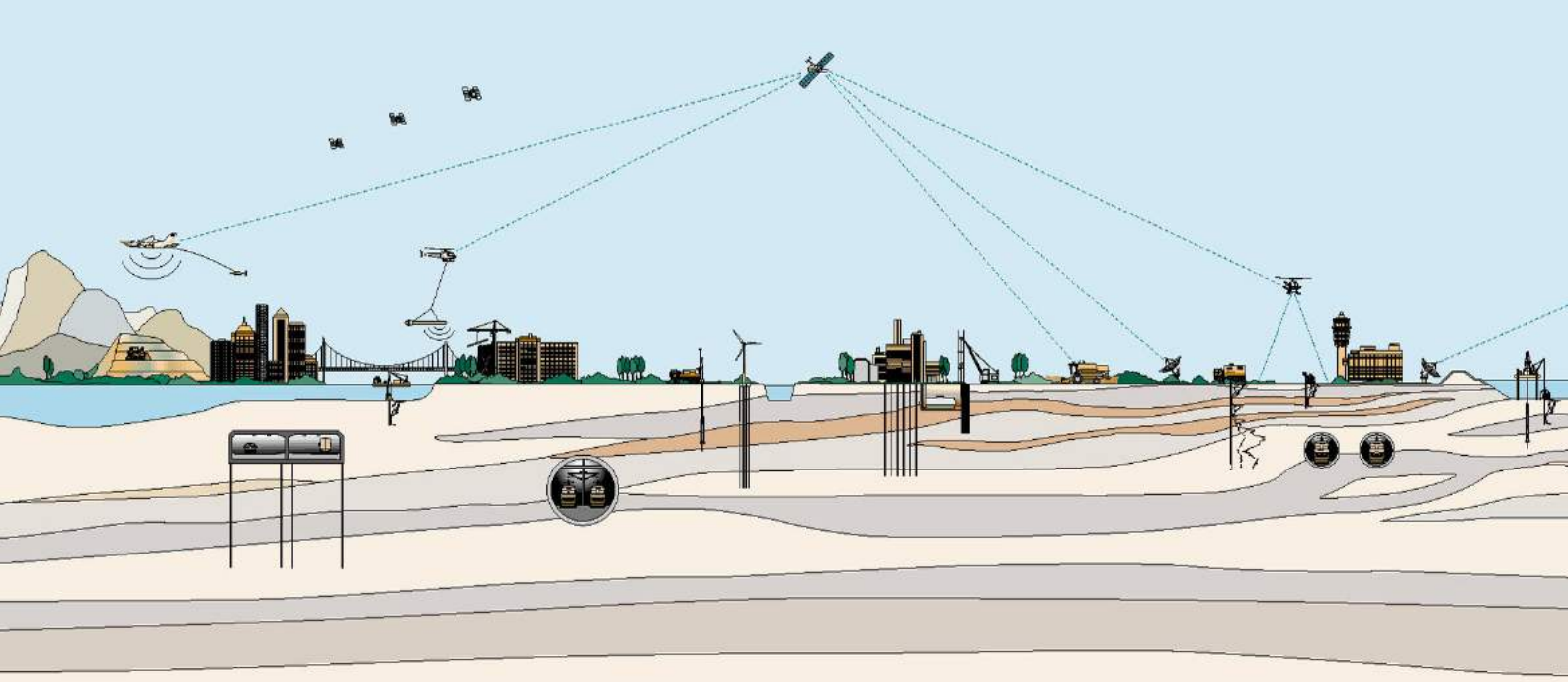
Bijlage 1 Fugro barierewerking parkeerkelder april 2016

FUGRO GEOSERVICES B.V.
Water-Consultancy, Hydrologie

RAPPORT
betreffende

ANALYSE BARRIÈREWERKING NIEUWBOUW OOGLIJDERSGASTHUIS A/D CORNELIS EVERTSENSTRAAT TE UTRECHT

Opdrachtnummer: 6011-0380-001



RAPPORT
betreffende

ANALYSE BARRIÈREWERKING NIEUWBOUW OOGLIJDERSGASTHUIS A/D CORNELIS EVERTSENSTRAAT TE UTRECHT

Opdrachtnummer: 6011-0380-001

Opdrachtgever	:	Driestar B.V. Emmalaan 33 3581 HP Utrecht Contactpersoon: dhr. E.F. Gaymans
Projectleider en gecontroleerd door	:	W. Kooijman MSc. Adviseur Hydrologie
Opgesteld door	:	drs. I.V. Berger Adviseur Hydrologie

VERSIE	DATUM	OMSCHRIJVING WIJZIGING	PARAAF PROJECTLEIDER
1	22 maart 2016	eerste versie	WKM
2	5 april 2016	Paragraaf toegevoegd i.v.m. eventuele welvorming door kortsluiting damwand met 1^{e} wvp	WKM

FILE: 6011-0380-001_33.R01v2.docx. Op deze rapportage zijn de algemene leveringsvoorwaarden ALV 2012 van toepassing die een aansprakelijkheidsbeperking bevatten.

INHOUDSOPGAVE

1.	**INLEIDING**	**3**
2.	**PROJECTOMSCHRIJVING**	**4**
	2.1. Project	4
	2.2. Omgeving	5
3.	**GEOHYDROLOGISCHE INVENTARISATIE**	**6**
	3.1. Grondonderzoek en bodemopbouw	6
	3.2. Riolering en eventuele drainage (grondwaterbeheersmaatregelen)	7
	3.3. Oppervlaktewaterpeil	8
	3.4. Grondwaterstand en stijghoogte	8
4.	**BARRIERÈWERKING KELDER**	**13**
5.	**KORTSLUITING TOPLAAG – 1^{E} WVP DOOR DAMWAND**	**15**

BIJLAGEN

- Rapportages geotechnisch veldwerk:
  - ➔ 6011-0380-001_21.KRV01, d.d. 3-3-2016 (HB1 t/m HB3)
  - ➔ 6011-0380-000.R01, d.d. 23-11-2011 (DKM1, DKM10, DKM14)

- Appendix “Theoretische onderbouwing barrièrewerking”

1. INLEIDING

Fugro GeoServices B.V. te Amsterdam ontving van Driestar B.V. te Utrecht opdracht voor het uitvoeren van een grondonderzoek en een analyse naar barrièrewerking door de aanleg van een 2-laags parkeerkelder aan de Cornelis Evertsenstraat te Utrecht. Tevens is de mogelijke kortsluiting door de damwanden tussen de toplaag en het 1e watervoerende pakket beschouwd.

In november 2011 zijn op het terrein 3 sonderingen door Fugro uitgevoerd. De rapportage is uitgebracht onder rapportnummer 6011-0380-000.R01, d.d. 23-11-2011. Aanvullend hierop zijn in februari 2016 door Fugro 3 handboringen uitgevoerd. In de boorgaten is een diepe en ondiepe peilbuis geplaatst. In deze peilbuizen is vervolgens in februari en maart 2016 de grondwaterstand 3 keer gepeild.

Tevens is voor de analyse gebruik gemaakt van grondwaterstandsgegevens van de gemeente Utrecht en door de opdrachtgever verstrekte informatie, te weten:
- Tekeningen van de nieuwbouw en bestaande gebouwen;
- Rapport “Indicatieve in-situ partijkeuring grond”, met 3 boringen tot MV -9 m, d.d. 1-11-‘11;
- Sonderingsonderzoek, met 11 sonderingen tot ca. NAP -16 à -22 m, d.d. 5-7-1994.

Het doel van het onderzoek is:
- Bepalen van het effect van de kelder op de grondwaterstand- en stroming in de omgeving;
- Indien (negatieve) effecten worden verwacht, wordt een voorstel gedaan voor mitigerende maatregelen.

In hoofdstuk 2 wordt een projectomschrijving gegeven, waarna in hoofdstuk 3 de bodem- en de geohydrologische gesteldheid van de locatie wordt behandeld. In hoofdstuk 4 worden de (geo)hydrologische effecten als gevolg van de aanleg van de parkeerkelder beschreven, en in hoofdstuk 5 de gevolgen van de eventuele kortsluiting door de damwand met het 1e watervoerende pakket.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

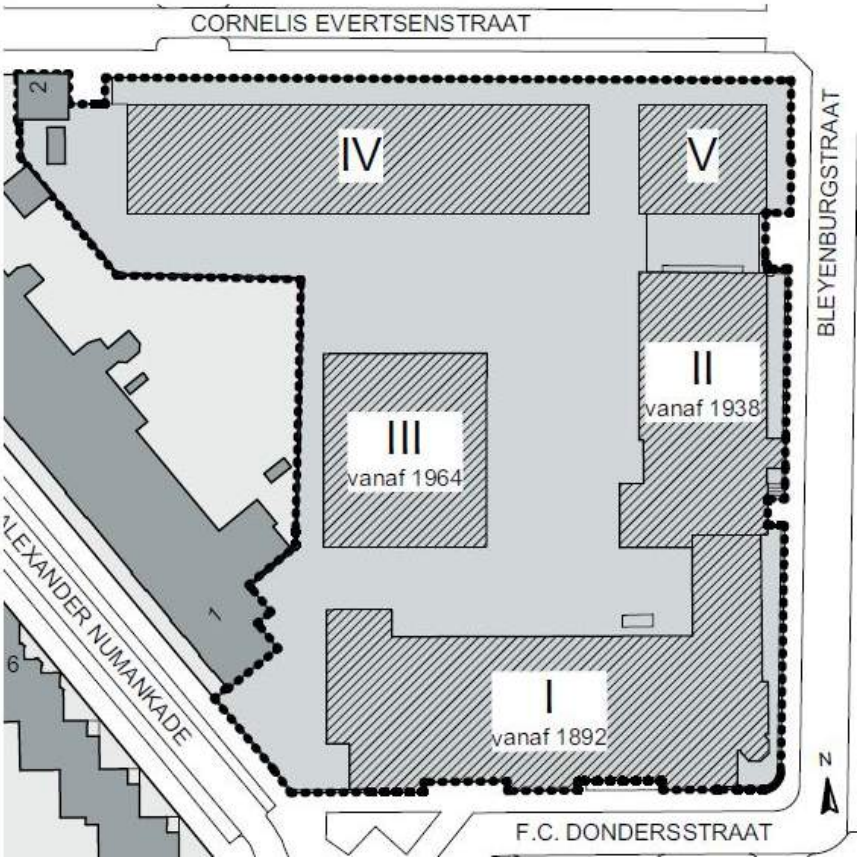
2.1. Project

Voor het terrein van het voormalige Ooglijdersgasthuis zijn er plannen voor het herontwikkelen van het complex tot woningbouw, waarbij de monumentale bebouwing gehandhaafd blijft. Aan de Cornelis Evertsenstraat wordt de bestaande bebouwing gesloopt en komen er nieuwe woningen met een ondergrondse parkeergarage. Onder het te slopen gebouw is geen kelder aanwezig. Binnen het Rijksdriehoeksnet heeft de projectlocatie globaal de coördinaten X = 138.000 m en Y = 456.770 m. Een overzicht van het terrein met de verschillende bouwdelen is weergegeven in figuur 2-1.

Onder nieuwbouwdelen IV en V wordt een 2-laags parkeerkelder voorzien met de afmetingen van ca. 71 m x 16 m. Het bouwpeil 0 (P) ten opzichte van NAP is nog onbekend, maar wordt voorlopig door de opdrachtgever aangehouden op het huidige vloerniveau (bovenzijde begane grond; door Fugro ingemeten op 3-11-2011 zoals op de situatietekening in de bijlagen is gepresenteerd). Door Fugro is het maaiveld-/straatniveau om de nieuwbouwlocatie ingemeten op NAP +2,1 à +2,0 m.

De ontgraving en aanleg van de kelder wordt uitgevoerd binnen grond- en waterkerende damwanden (tot een diepte van ca. NAP -8,0 m) in combinatie met een onderwaterbeton-vloer van 0,8 m dik. De damwanden worden na de realisatie van de kelder niet getrokken. Het betreft dus een permanente constructie. Uit de verstrekte informatie volgt dat:

- bouwpeil P0 = bovenzijde begane grondvloer = NAP +2,28 m;
- aanlegniveau 2-laags kelder (onderzijde vloer) = P -6,05 m = ca. NAP -3,8 m;
  en onderzijde onderwaterbetonvloer = P -6,85 m = ca. NAP -4,6 m.



Figuur 2-1: Overzicht bouwdelen op tekening SO-008: doorsneden E-G bouwdeel 2, Driestar, d.d. 12-2-2016.

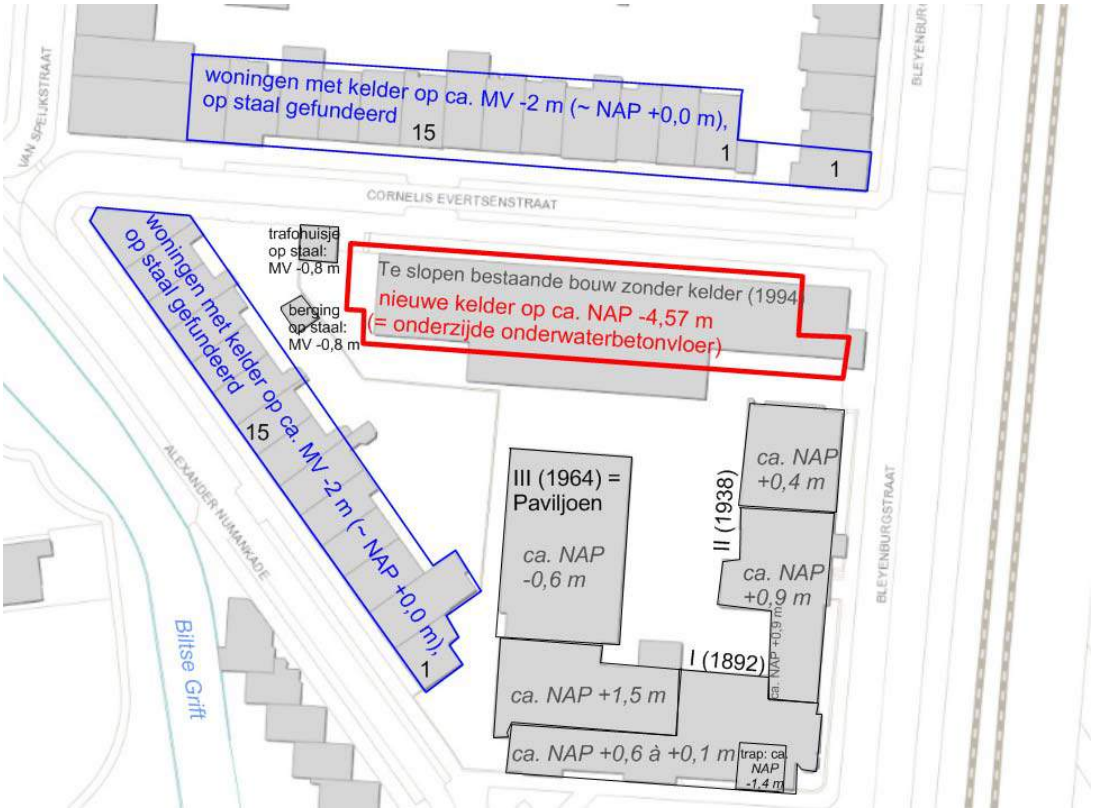
2.2. Omgeving

De opdrachtgever heeft tekeningen verstrekt van de bestaande bouwdelen (met souterrain, gefundeerd op staal) op het eigen terrein. Het peil 0 (P) ten opzichte van NAP is onbekend, maar dit is door de architect geschat op basis van de vloerpeilen (door Fugro ingemeten op 3-11-2011 zoals op de situatietekening in de bijlagen is gepresenteerd) op ca. NAP +3,14 m. Opgemerkt is dat het peil van het paviljoen onbekend is maar gezien de aansluiting op de oudbouw wordt van hetzelfde peil uitgegaan.

Onder de bestaande bouwdelen zijn souterrains aanwezig met de volgende vloerniveaus van de bovenzijde:
- Bouwdeel II (1938): vloer op P -2,34 m (~ NAP +0,8 m),
  en zuidelijk deel op ca. P -1,85 m (~ NAP +1,29 m);
- Bouwdeel I (1892), noordelijke deel nabij op deel II: vloer op P -1,84 m (~ NAP +1,3 m);
- Bouwdeel I (1892), zuidelijk deel: vloer op ca. P -2,2 à -2,7 m (~NAP +0,94 à +0,44 m);
- Bouwdeel III (1964): paviljoen met vloer op P -3,4 m (~ NAP -0,26 m).

Een overzicht van de souterrains met het globale niveau van de onderzijde van de vloer (bij een vloerdikte van ca. 0,4 m) is weergegeven in figuur 2-2.

Aanvullend op deze informatie is door Fugro informatie van BAG-viewer geraadpleegd, en een locatiebezoek en archiefonderzoek uitgevoerd voor de woningen aan de Cornelis Evertsenstraat en de Alexander Numankade. Hieruit volgt dat de woningen aan de Cornelis Evertsenstraat 1-21 (bouwjaar 1902), Bleyenburgstraat 1 (bouwjaar 1896) en Alexander Numankade 15-21 (bouwjaar 1895) zijn voorzien van een souterrain/half verdiepte kelder/souterrain op ca. MV -2 m, en zijn gefundeerd op staal (ca. 0,4 m onder het souterrain).
Uit het locatiebezoek volgt dat alle woningen aan de Alexander Numankade zijn voorzien van een half verdiepte kelder (zie figuur 2-2).



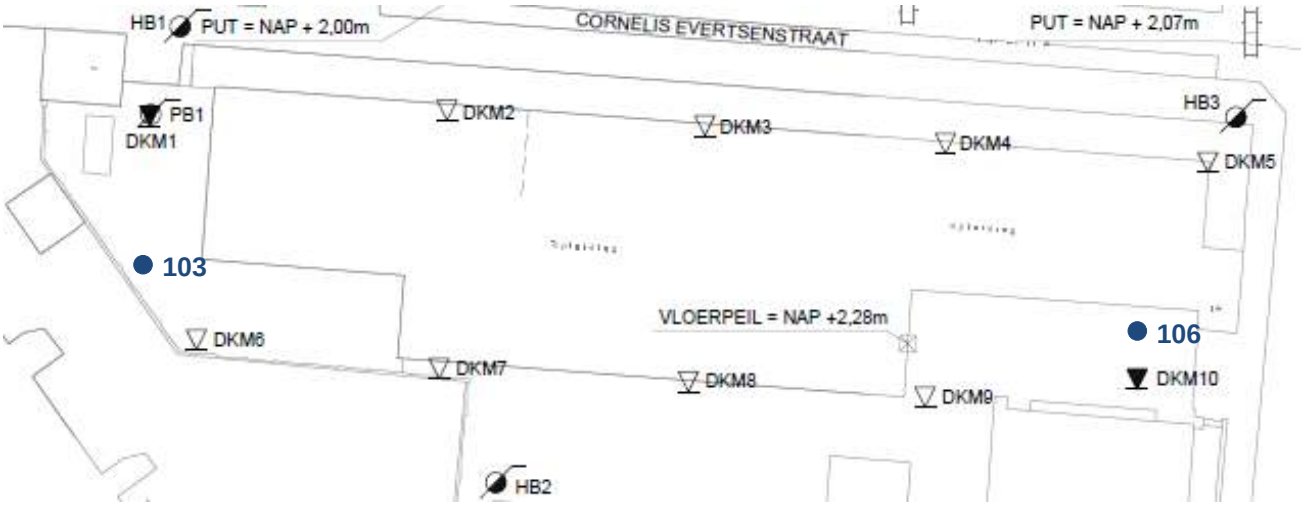
Figuur 2-2: Overzicht nieuwe 2-laags kelder en bestaande (halfverdiepte) kelders.

3. GEOHYDROLOGISCHE INVENTARISATIE

3.1. Grondonderzoek en bodemopbouw

Door Fugro zijn in november 2011 op het terrein 3 sonderingen tot ca. MV -25 m uitgevoerd, en in februari 2016 zijn 3 handboringen tot ca. MV -5 m uitgevoerd. In de boorgaten is een diep en ondiep filter afgesteld (totaal 6 peilfilters). In deze peilbuizen is vervolgens in februari en maart 2016 de grondwaterstand 3 keer gepeild. Voor de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar het “Rapportage geotechnisch veldwerk” in de bijlagen. De boor-/peilbuislocaties (HB1 t/m HB3) zijn in figuren 3-1 en figuur 5-1 gepresenteerd.

Figuur 3-1a: Locaties peilbuizen HB1 t/m HB3 om nieuwbouwlocatie gepresenteerd op luchtfoto van GoogleEarth



Figuur 3-1b: Onderzoekslocaties t.p.v. nieuwbouw (Fugro boringen en sonderingen, milieuboringen 103 en 106)

Op basis van de beschikbare informatie, het uitgevoerde grondonderzoek en gegevens uit de literatuur, is de bodemopbouw (geohydrologisch) geschematiseerd en weergegeven in tabel 3-1. Uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) en de resultaten van de hoogtemetingen (zie situatietekening in de bijlagen) blijkt dat het maaiveld op het terrein een hoogteverschil van ca. 1 m heeft.

Tabel 3-1: Bodemopbouw

Diepte [ca. NAP m]			Bodembeschrijving	Typering	Laag
tpv nieuwbouw: +2,1 à +1,8 terrein: +2,8 à +1,4 (lokaal +1,0)			Maaiveld	Infiltratieoppervlak	0
+2,8 à +1,7	tot	+1,5 à +0,6	Zand (ophooglaag)	Geen tot (zeer) beperkt watervoerende toplaag	1
+1,5 à +0,6	tot	-0,6 à -1,4	Klei en veen	Waterremmende laag	2
-0,8 à -1,4	tot	ca. -35*	Zand, met lokaal een ca. 1 m dikke kleilaag** tussen NAP -21 en -23 m	1e watervoerend pakket (1e wvp)	3

* Maximaal door Fugro verkende sondeerdiepte: ca. NAP -23 m.

** Van de 3 Fugrosonderingen op het terrein is t.p.v. sonderingen DKM1 en DKM14 deze kleilaag aangetroffen, en bij DKM10 niet. In het verstrekte sonderingsonderzoek (1994) is slechts 1 van de 11 sonderingen tot dieper dan NAP -21 m uitgevoerd. In deze sondering is op dit niveau geen klei aangetroffen.

De onderkant van de nieuwe kelder gaat door de deklaag heen, en sluit de topzandlaag volledig af. De kelder ligt net in de top van het goed doorlatende 1e watervoerende zandpakket.

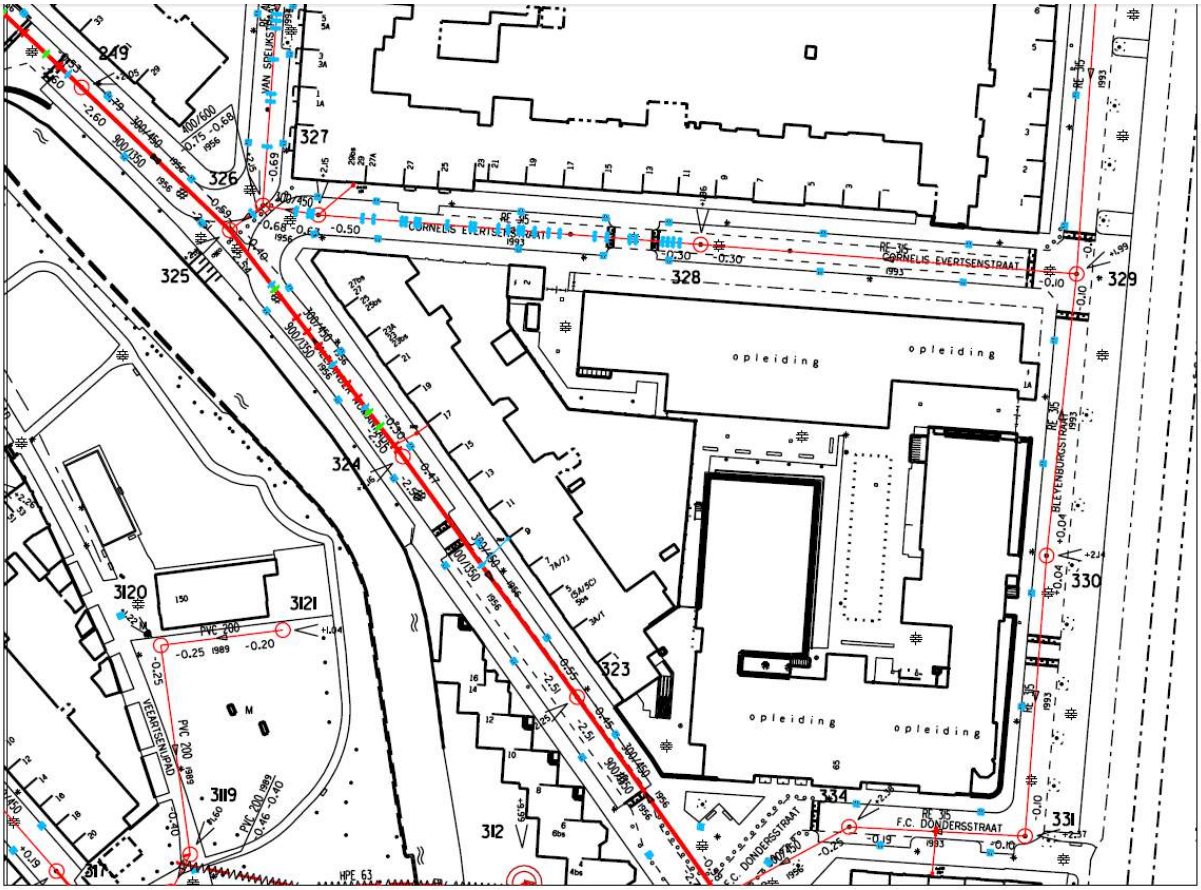
3.2. Riolering en eventuele drainage (grondwaterbeheersmaatregelen)

Aangenomen wordt dat het dak- en het straatoppervlak van de kavel en de omgeving in de huidige en toekomstige situatie volledig is aangesloten op de riolering.

Bij de gemeente Utrecht is informatie van de riolering en drainage nabij de projectlocatie opgevraagd. In de straten rondom de locatie ligt een gemengd rioolstelsel (zie figuur 3-2), te weten in de:

- Cornelis Evertsenstraat: ∅ 315 mm, b.o.b. op ca. NAP -0,1 à -0,7 m, d.d. 1993;
- Bleyenburgstraat: ∅ 315 mm, b.o.b. op ca. NAP +0,04 à -0,1 m, d.d. 1993;
- FC Dondersstraat: ∅ 315 mm, b.o.b. op ca. NAP -0,1 à -0,2 m, d.d. 1993 *en* ∅ 300/450 mm, b.o.b. op ca. NAP -0,2 à -0,5 m, d.d. 1956;
- Alexander Numankade: ∅ 300/450 mm, b.o.b. op ca. NAP -0,3 à -0,6 m, d.d. 1956 *en*; ∅ 900/1350 mm, b.o.b. op ca. NAP -2,49 à -2,54 m, d.d. 1956.

De gemeente heeft aangegeven dat er geen drainageleidingen zijn aangegeven op de tekening en dat deze hier waarschijnlijk niet liggen. Er zijn geen waterhuishoudkundige bijzonderheden bekend.



Figuur 3-2: Ligging gemengd riool (rode lijn) rond de projectlocatie (bron: gemeente Utrecht)

3.3. Oppervlaktewaterpeil

Op ca. 50 m ten zuidwesten van de nieuwbouwlocatie stroomt de Biltse Grift, en op ca. 280 m ten oosten ligt een watergang. Het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft aangegeven dat in dit gebied een streefpeil van ca. NAP +0,58 m wordt gehanteerd. Ter plaatse van de meest nabij gelegen peilschaal in de Biltse Drift zijn waarden geregistreerd van ca. NAP +0,6 à +0,5 m.

Op ca. 170 m ten noorden van de nieuwbouwlocatie ligt een watergang met een vast peil van ca. NAP +0,20 m.

3.4. Grondwaterstand en stijghoogte

3.4.1. Beschikbare grondwatergegevens

Sondeeronderzoek Fugro 2011

Na de uitvoering van de sonderingen op 3 november 2011 is in de 3 sondeergaten de grondwaterstand aangetroffen op ca. MV -1,8 m, overeenkomend met ca. NAP +0,3 m. Dit betreft slechts een eenmalige meting en is bedoeld als oriënterend waarde.

Peilbuizen locatie Fugro 2016

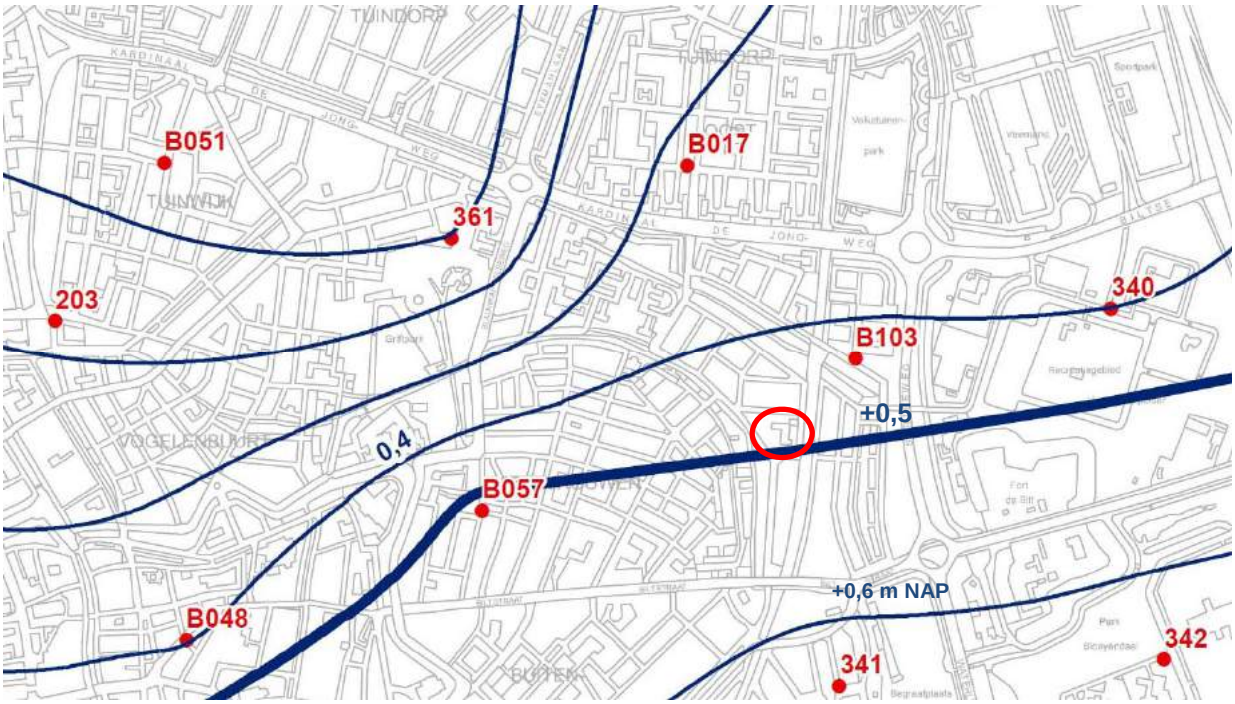
In de peilbuizen op de locatie is de grondwaterstand 3 keer gemeten. De resultaten hiervan zijn gepresenteerd in tabel 3-3 (de meting van 29 februari is gepresenteerd in figuur 5-1).

Tabel 3-3: Gemeten grondwaterstand in peilbuizen op de locatie

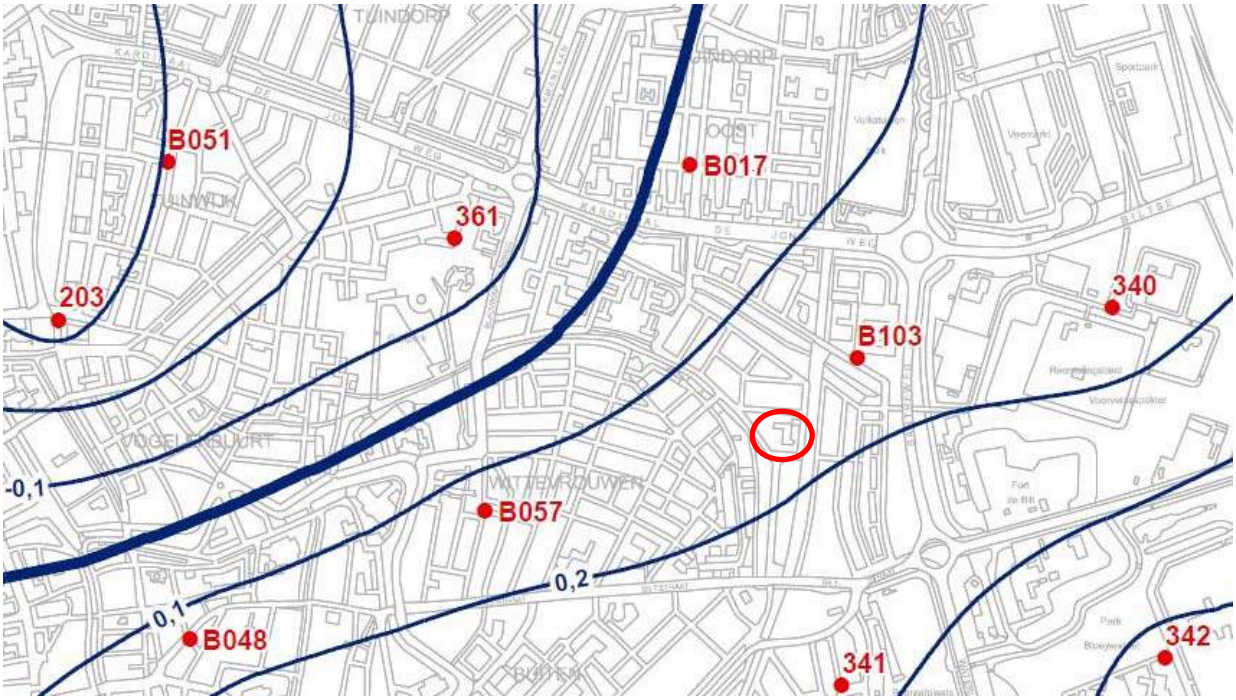
Peilbuis	Bovenkant peilbuis [m NAP]	Filterafstelling [ca. m NAP]	Laag	Grondwaterstand / Stijghoogte [ca. m NAP]		
				29-2-2016	10-3-2016	16-3-2016
HB1-ondiep	+2,03	+1,1 tot +0,1	2	+0,96	+0,95	+0,88
HB2-ondiep	+1,99	-0,3 tot -1,3	2 / 3	+0,77	+0,79	+0,65
HB3-ondiep	+1,96	+0,7 tot -0,3	2	+0,91	+0,90	+0,76
HB1-diep	+2,03	-1,9 tot -2,9	3	+0,39	+0,39	+0,35
HB2-diep	+1,99	-2,0 tot -3,0	3	+0,45	+0,50	+0,46
HB3-diep	+1,96	-2,0 tot -3,0	3	+0,42	+0,42	+0,39

Peilbuizenmeetnetwerk van gemeente

De gemeente Utrecht heeft een peilbuizenmeetnetwerk waarvan de meeste peilbuizen op ca. MV -7 m staan, in het 1e watervoerende pakket (laag 3), en de gegevens zijn te raadplegen via het DINOloket.nl. Om inzicht te krijgen in de fluctuatie van de grondwaterstand/stijghoogte in de omgeving van de locatie zijn de grondwaterstandsgegevens uit deze DINO-database van TNO geraadpleegd. Op ca. 190 m ten noordoosten van de projectlocatie en ca. 660 m ten westen staan de peilbuizen B103 en B057. De locaties van de peilbuizen zijn weergegeven in figuren 3-3 en de meetreeksen in figuren 3-4.

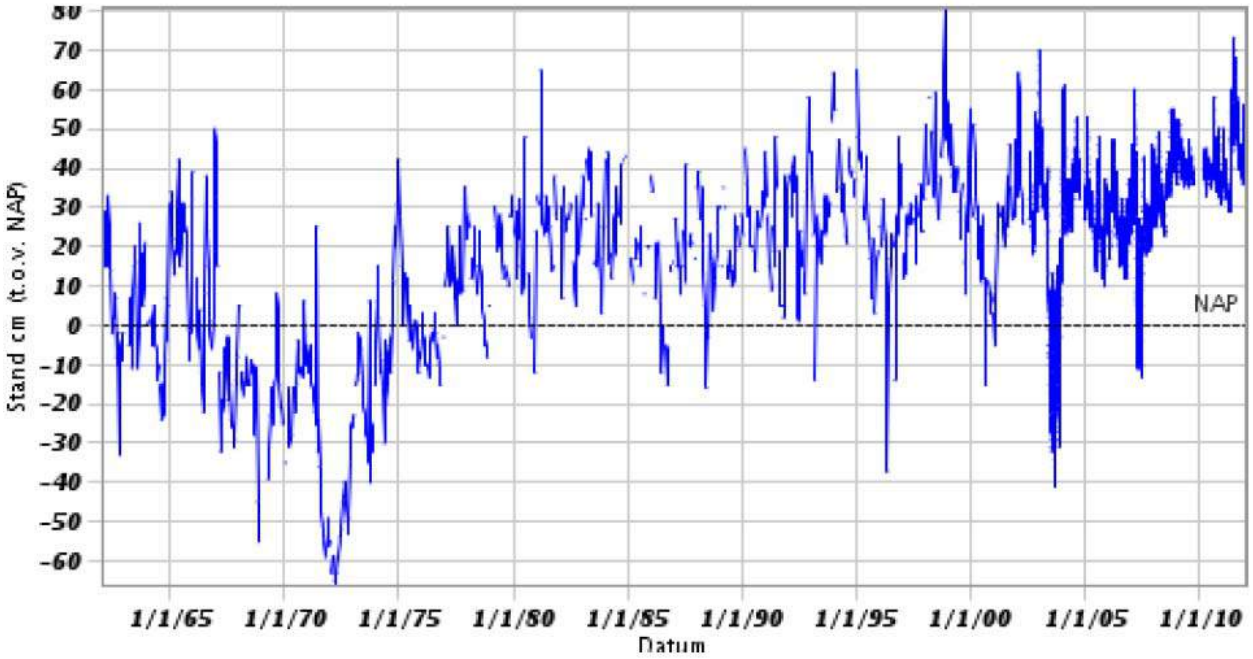


*Figuur 3-3a: Grondwatercontourkaart **hoge** stijghoogtes [m NAP] Gemeente Utrecht met locaties peilbuizen.*



*Figuur 3-3b: Grondwatercontourkaart **lage** stijghoogtes [m NAP] Gemeente Utrecht met locaties peilbuizen.*

*Figuur 3-4a: Stijghoogtemeetreeks TNO-peilbuis B31H2636(= **gemeentenr: B103**), maaiveld: NAP +1,72 m.*



*Figuur 3-4b: Stighoogtemeetreeks TNO-peilbuis B31H2628 (= **gemeentenr: B057**), maaiveld: NAP +2,32 m.*

3.4.2. Analyse grondwaterstanden en stijghoogten

Freatisch grondwater

Op basis van de beperkt beschikbare grondwaterstandsdata is het volgende vastgesteld:

- De locatie ligt in gerioleerd gebied.
- Het peil van de meest nabij gelegen watergang ligt op ca. NAP +0,6 m.
- De grondwaterstand op de projectlocatie ligt rond de ca. NAP +1,0 à +0,6 m in februari-maart 2016. In deze periode (ca. januari – april) komen doorgaans de relatief hogere waarden voor.
  Op 3 november 2011 is in de 3 sondeergaten de grondwaterstand aangetroffen op ca. NAP +0,3 m. In deze periode (ca. augustus - november) komen doorgaans de relatief lagere waarden voor.
  De fluctuatie van de grondwaterstand in het hele jaar is echter onbekend, en kunnen dus hoger en lager zijn.
- De drooglegging (grondwaterstand beneden maaiveld) ligt op de projectlocatie in februari-maart 2016 tussen ca. MV -1,1 à -1,4 m.
- Uit de resultaten van de grondwaterstandsmetingen (3 meetrondes in februari-maart 2016) volgt dat er geen noemenswaardig verghang aanwezig is (een verschil in gemeten grondwaterstanden van ca. 0,05 à ≤ 0,2 m over ca. 40 m).
  Tevens volgt uit de metingen dat het niveau van de (hoge) grondwaterstand zich in de deklaag van klei en veen bevindt, met uitzondering van de zuidoosthoek van de kelder (t.p.v. sondering DKM10) waar de grondwaterstand in de topzandlaag (net boven de deklaag) is aangetroffen.

Op basis van bovenstaande bevindingen wordt vastgesteld dat ter plaatse van de kelder de grondwaterstand zich in de waterremmende deklaag bevindt, waardoor er geen sprake is van een aaneengesloten (goed) watervoerende toplaag. Derhalve is er ook **geen (noemenswaardige) horizontale grondwaterstroming** in de toplaag.
Het grondwater (aangevuld door neerslag) zal verticaal wegzijgen naar het 1^{e} watervoerende pakket. Bij (hevige) buien kan een schijngrondwaterstand optreden in de topzandlaag, omdat het water niet snel (verticaal) kan wegstromen/infiltreren.

Stijghoogte 1e watervoerend pakket
Op basis van de beschikbare stijghoogtedata is het volgende vastgesteld:
- Op de projectlocatie zijn waarden gemeten van ca. NAP +0,5 à +0,3 m in februari-maart 2016.
- Uit de gemeentepeilbuizen volgt een fluctuatie tussen ca. NAP +0,6 m en ca. NAP -0,1 m, maar de stijghoogten kunnen (incidenteel) hogere of lagere niveaus bereiken.
- Op basis van de resultaten van de grondwaterstandsmetingen (3 meetrondes in februari-maart 2016) is een noordelijk verhang gemeten van ca. 0,05 à 0,1 m (over een afstand van ca. 40 m).
- Uit de contourkaarten van de gemeente Utrecht volgt een noord(west)elijke gerichte stroming met een verhang van ca. 0,1 m over een afstand van ca. 290 m (figuren 3-3).

Algemeen
De genoemde waarden van de grondwaterstand en stijghoogte mogen alleen voor dit onderzoek worden gebruikt, en voor andere (ontwerp)doeleinden. De aangenomen, maatgevende, waarden zijn niet tot stand gekomen met behulp van een statistische analyse.

4. BARRIERÈWERKING KELDER

Bij barrièrewerking wordt de grondwaterstroming lokaal gehinderd door ondergrondse constructies. Hiermee treedt opstuwing op aan de bovenstroomse zijde van de kelder en een verlaging van de grondwaterstand aan de benedenstroomse zijde. Door de aanleg van een kelder op de projectlocatie kan mogelijk barrièrewerking optreden. Of en in welke mate barrièrewerking zal optreden wordt in dit hoofdstuk getoetst.

Uit de toelichting van de theoretische achtergrond (zie bijlage/appendix “Theoretische onderbouwing barrièrewerking”) volgt dat het gevaar voor barrièrewerking in de onderhavige situatie af zal hangen van:

1. De omvang van de barrière in relatie tot de stromingsrichting van het grondwater;
2. De diepte van de barrière (kelder) in relatie tot de bodemgesteldheid en de mate waarin de ondergrondse bouwdelen watervoerende lagen doorsnijden;
3. De bodemgesteldheid (de verticale doorlatendheid) van de lagen onder de barrière.
4. De mate van horizontale grondwaterstroming (een significant grondstandswaterverschil).

Bovenstaande punten zijn getoetst voor onderhavig project voor de eventuele barrièrewerking in de topzandlaag en in het 1e watervoerend pakket.

Topzandlaag

De lengte en breedte van de nieuw te bouwen 2-laags kelder (punt 1) zijn dusdanig groot dat deze kelder een barrière tegen grondwaterstroming in de topzandlaag kan vormen, mits er sprake is van een grondwaterstroming. Dit geldt ook voor de diepte (punt 2), aangezien de kelder de topzandlaag volledig doorsnijdt / afsluit.
Tevens zijn op het eigen terrein en in de directe omgeving (Alexander Numankade en Cornelis Evertsenstraat) souterrains aanwezig die de toplaag afsluiten.

Uit het grondonderzoek en de grondwaterstandsmetingen volgt dat de topzandlaag niet tot (zeer) beperkt watervoerend is, en dat ter plaatse van de kelder geen sprake is van een aaneengesloten (goed) watervoerende laag (zie paragraaf 3.4.). Derhalve is er **geen (noemenswaardige) horizontale grondwaterstroming** in de toplaag (punten 3 en 4), en wordt door de nieuwe kelder **geen barrièrewerking verwacht** in deze laag.
Het grondwater in de toplaag (neerslagoverschot) zijgt/stroomt verticaal weg naar het onderliggende 1e watervoerende pakket.

1e watervoerend pakket

De lengte en breedte van de nieuw te bouwen 2-laags kelder (punt 1) zijn dusdanig groot dat deze kelder een barrière tegen grondwaterstroming in de topzandlaag kan vormen.

Uit de theoretische beschouwing blijkt dat barrièrewerking pas significant wordt bij een doorsnijding van de watervoerende laag van ca. ≥ 70 %. De kelderconstructie, inclusief de permanente damwanden tot ca. NAP -8,0 m, bevindt zich slechts in de bovenste ca. 7 m van het 1e watervoerende pakket met een totale dikte van ca. 34 m (lokaal ca. 20 m). Gezien de doorsnijding van ca. 21 % (lokaal ca. 35 %) kan het grondwater in het 1e watervoerende zandpakket onder de kelder doorstromen (punt 2 en 3) en wordt in dit pakket **geen barrièrewerking verwacht**.

De aanwezige souterrains in de directe omgeving bevinden zich in de deklaag, met uitzondering van de liftput in het bestaande gebouw (bouwdeel I) die zich mogelijk net in de top van het 1e watervoerende pakket bevindt. Hierdoor wordt ook geen barrièrewerking in dit pakket wordt verwacht.

Bovendien is er geen sprake van significante grondwaterstroming in dit pakket (punt 4), zoals in paragraaf 3.4 is genoemd.

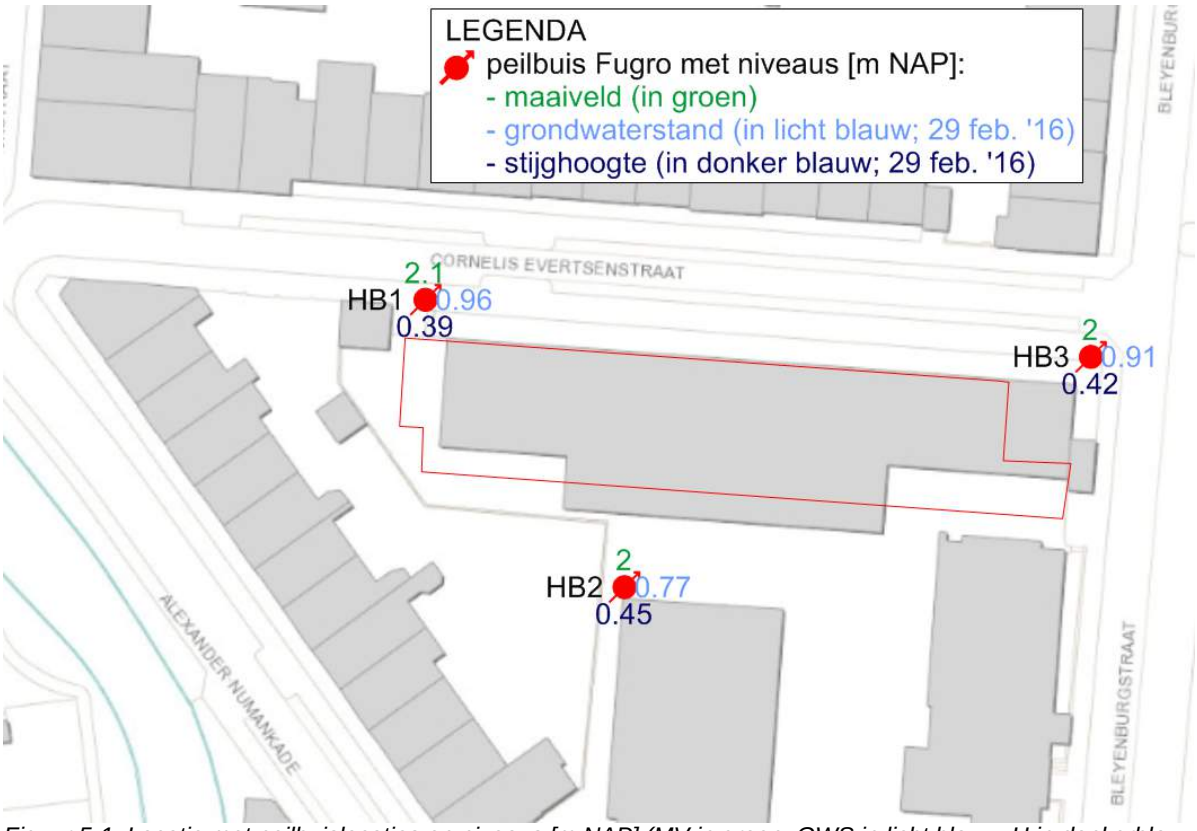
Zekerheidshalve zijn berekeningen uitgevoerd, met het softwarepakket MicroFEM, om inzicht te krijgen in de eventuele verandering in de stijghoogte door de aanleg van de kelder. Hieruit volgt een eventuele stijging/daling van het grondwater in het 1^{e} watervoerende pakket direct naast de kelder van maximaal 0,01 m (≤ 1 cm).

Conclusie
Op basis van de beschikbare informatie van het grondwaterverhang en de bodemopbouw ter plaatse van de locatie wordt **geen barrièrewerking verwacht**. Derhalve worden ook geen compenserende maatregelen nodig geacht.

5. KORTSLUITING TOPLAAG – 1E WVP DOOR DAMWAND

Door het plaatsen van de (permanente) damwanden door de deklaag (tot ca. NAP -8 m) kan kortsluiting ontstaan tussen het grondwater in de toplaag en het grondwater in het 1e watervoerende pakket (1e wvp = laag 3). Hierdoor kan mogelijk welvorming ontstaan: het omhoog komend van water uit een dieper gelegen pakket.

Uit de peilbuismetingen op de projectlocatie in de winterperiode (zie tabel 3-3 en figuur 5-1) volgt dat ter plaatse sprake is van een **wegzijgingssituatie**: de freatische grondwaterstand in deklaag is hoger dan stijghoogte in het 1e watervoerende pakket (ca. 0,2 à 0,6 m).



Figuur 5-1: Locatie met peilbuislocaties en niveaus [m NAP] (MV in groen, GWS in licht blauw, H in donkerblauw)

Uit de peilbuismetingen in de omgeving van de gemeente (zie figuur 3-3a) volgt dat de hoge stijghoogte in het 1e wvp op de projectlocatie rond de ca. NAP +0,5 m ligt, met uitschieters naar ca. NAP +0,6 à +0,7 m (zie figuren 3-4). De niveaus van deze hoge stijghoogtes (doorgaans in de winterperiode) bevinden zich in de waterremmende deklaag die begint op een niveau van ca. NAP +1,4 à +0,8 m en aanwezig is tot een niveau van ca. NAP -0,6 à 1,4 m. Lokaal (sondering DKM10) kan de stijghoogte net onder in de topzandlaag komen, waar de deklaag begint op een niveau van ca. NAP +0,6 m.

Maar omdat het niveau van het grondwater in de top/-deklaag hoger is dan het niveau van het grondwater in het dieper gelegen 1e wvp is in de huidige en toekomstige situatie **geen sprake van welvorming.**

Door de mogelijke kortsluiting zal het grondwater in de toplaag (in natte winterperioden) juist makkelijker verticaal naar beneden wegstromen/wegzijgen naar het dieper gelegen 1e watervoerende pakket.

Uit de diepteligging van het riool in de Alexander Numankade (NAP -2,49 à -2,54 m) volgt dat het riool hier in het 1e watervoerend pakket ligt en mogelijk ook al kortsluiting maakt met de toplaag.

RAPPORTAGE

GEOTECHNISCH VELDWERK
betreffende

NIEUWBOUW OOGLIJDERSGASTHUIS, CORNELIS EVERTSENSTRAAT TE UTRECHT

Opdrachtnummer: 6011-0380-001

VERSIE	DATUM	OMSCHRIJVING WIJZIGING	PARAAF PROJECTLEIDER
1	3 maart 2016		

FILE: 6011-0380-001_21.KRV01

RAPPORTAGE GEOTECHNISCH VELDWERK

Project	Nieuwbouw Ooglijdersgasthuis, Cornelis Evertsenstraat te Utrecht	Opdrachtnummer	6011-0380-001
Opdrachtgever	Driestar B.V. Emmalaan 33 3581 HP Utrecht	Datum rapportage	3 maart 2016
		Uitvoeringsperiode	25 februari 2016
Opgesteld door	F. de Valk		
Gecontroleerd door	O. de Vries		
Projectleider	W. Kooijman MSc		
Documentnaam	6011-0380-001_21.KR01		

Deze rapportage bevat de resultaten van het geotechnisch veldwerk dat ten behoeve van bovengenoemd project door Fugro GeoServices B.V. is uitgevoerd. De gerapporteerde resultaten van dit onderzoek mogen slechts worden gehanteerd voor het doel zoals in de opdracht is beschreven.

Tot deze rapportage behoren de volgende bijlagen:
- Situatietekening
- Veldboorstaten
- Legenda Terreinproeven en Grondsoorten

1. GEOTECHNISCH VELDWERK

Het geotechnisch veldwerk voor dit project heeft bestaan uit 3 handboringen, inclusief het plaatsen van 2 peilbuizen in elk boorgat.

Voor een verklaring van de op de situatietekening gebruikte tekens en symbolen wordt verwezen naar de bijlage "Legenda Terreinproeven en Grondsoorten".

2. COORDINATEN EN HOOGTE VAN ONDERZOEKSPUNTEN

De hoogte en de coördinaten van de onderzoekslocaties zijn bepaald in NAP en RD. De maximale afwijking van de meting van de coördinaten bedraagt 10 cm, de maximale afwijking van de meting van de hoogte bedraagt 5 cm.

De bijgevoegde situatietekening is gebruikt voor het aangeven van de onderzoekslocaties.

De hoogtebepaling van de onderzoekslocaties is uitgevoerd met als doel de bodemopbouw te refereren aan een vaste referentiehoogte. Deze gegevens zijn niet geschikt voor andere doeleinden dan dit onderzoek.

3. BOREN

Het boorwerk is handmatig uitgevoerd. Bij het handboren wordt doorgaans gebruik gemaakt van een edelmanboor (cohesieve gronden, klei, veen) en een handpuls (niet cohesieve grond, zand).

De werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de NEN-EN-ISO 22475-1. De classificatie van de grond is uitgevoerd conform NEN 5104.

De in de boorgaten geïnstalleerde peilbuizen zijn geplaatst conform NEN-EN-ISO 22475-1. De filterdiepte, omstorting en afdichting zijn aangegeven op de betreffende boorstaten. De boringen met peilbuis zijn met bijbehorend symbool aangegeven op de situatietekening.

4. GRONDWATERSTAND

Tijdens de uitvoering van het grondonderzoek zijn 4 peilbuizen geplaatst. In tabel 1, zijn de gemeten grondwaterstanden weergegeven.

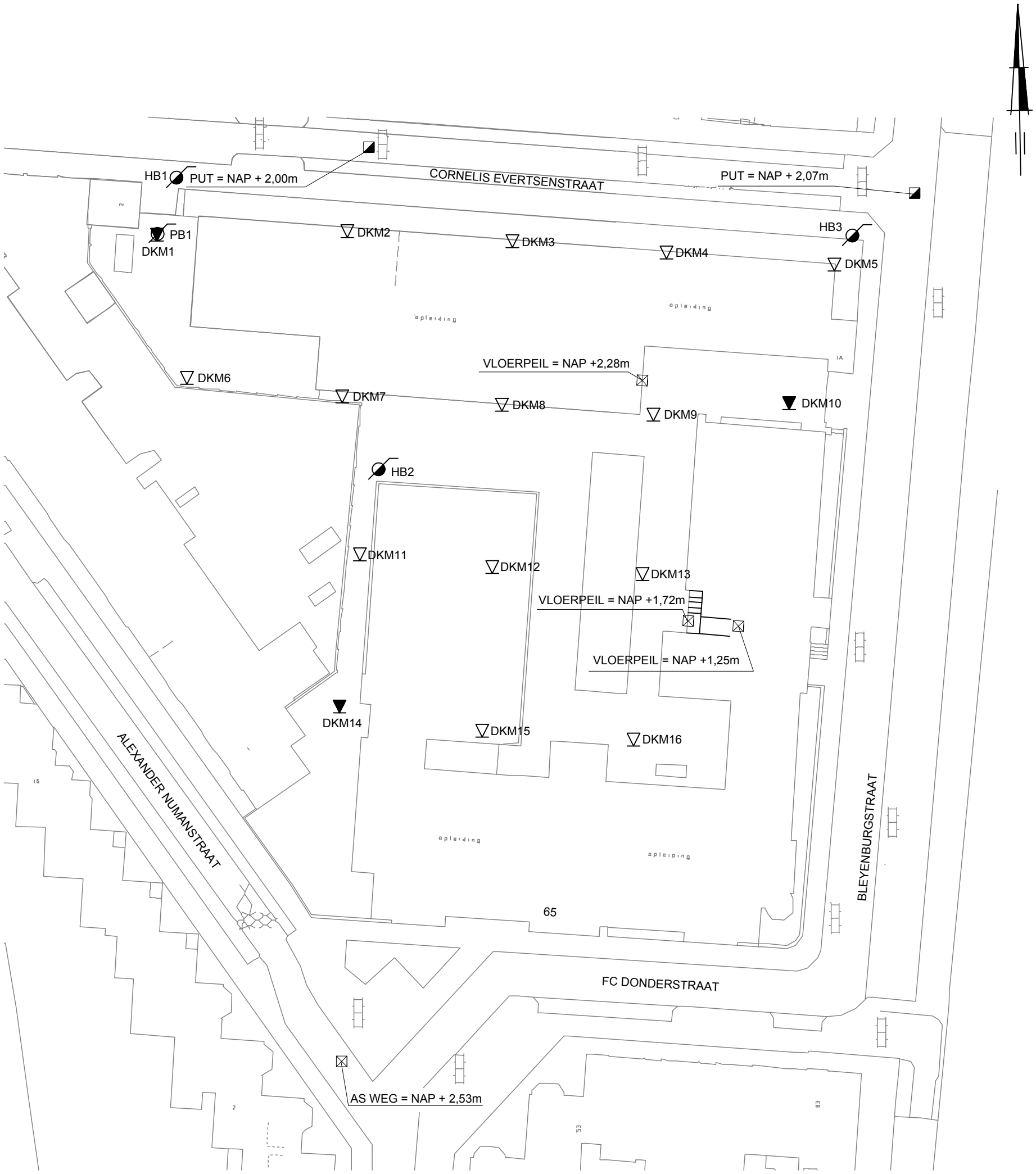
Deze grondwaterstanden zijn eenmalige opnames en bedoeld als een oriënterend gegeven. De grondwaterstand kan in de tijd fluctueren onder invloed van de weersgesteldheid en de seizoenen.

Tabel 1: Gemeten grondwaterstanden in de peilbuizen

Boorlocatie en peilbuisnummer	Maaiveld in m t.o.v. NAP	Bovenkant peilbuis in m t.o.v. NAP	Grondwaterstand in m t.o.v. bovenkant peilbuis	Grondwaterstand in m t.o.v. NAP	Datum meting
HB1_PB1	+2,09	+1,99	-1,49	+0,50	25-02-2016
HB1_PB2	+2,09	+2,03	-0,99	+1,04	25-02-2016
HB2_PB1	+2,02	+1,95	-1,41	+0,54	25-02-2016
HB2_PB2	+2,02	+1,99	-1,45	+0,54	25-02-2016
HB3_PB1	+2,00	+1,92	-1,42	+0,50	25-02-2016
HB3_PB2	+2,00	+1,96	-1,25	+0,71	25-02-2016

5. KWALITEITSBORGING

Alle werkzaamheden zijn verricht in overeenstemming met het managementsysteem van Fugro GeoServices B.V. dat voldoet aan de NEN-ISO 9001:2008 en VCA ** 2008/05.



P:\60\6011-0380-001\21_Uitvoering_terreinonderzoek\10_Basisgegevens\6011-0380-001.dwg

Get. : YGZ Datum: 22-11-2011 Versie : Revisie Datum:

0 5.0 10.0 15.0 20.0 25.0 m

Schaal 1 : 500

Wijziging 001	03-03-2016	HB1 t/m HB3	FDV

SITUATIE

NIEUWBOUW OOGLIJDERSHUIS AAN DE CORNELIS EVERTSENSTRAAT TE UTRECHT

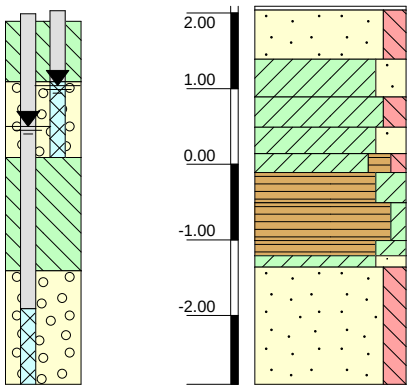
Opdr. : 6011-0380-001

Bijl. : 1

Boring: HB1

Veldclassificatie

Peilbuis 1 2 | Referentie (m tov NAP) | Monsternr. | Bodembeschrijving volgens NEN 5104



Bodembeschrijving volgens NEN 5104
2.09 tot 2.04 Verharding , tegel
2.04 tot 1.39 Zand, matig grof, matig siltig bruin, matig puinhoudend
1.39 tot 0.89 Klei, sterk zandig, matig stevig bruin, matig puinhoudend
0.89 tot 0.49 Klei, matig siltig, matig stevig grijs
0.49 tot 0.14 Klei, sterk zandig, matig stevig grijs
0.14 tot -0.11 Klei, zwak siltig, matig humeus, matig stevig bruin-grijs
-0.11 tot -0.51 Veen, sterk kleiig, matig stevig bruin
-0.51 tot -1.01 Veen, zwak kleiig, matig slap bruin
-1.01 tot -1.21 Veen, sterk kleiig, matig stevig bruin
-1.21 tot -1.36 Klei, sterk zandig, matig stevig bruin-grijs, met enkele steentjes
-1.36 tot -2.91 Zand, matig fijn, matig siltig bruin

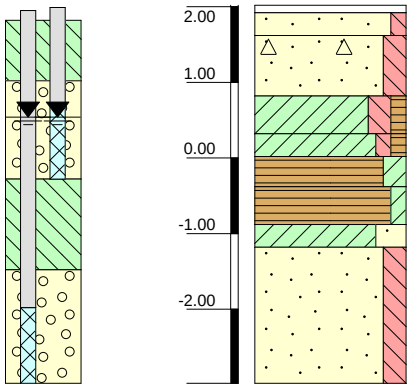
Algemene opmerking:

		MV (m tov NAP): 2.09	Boorvloeistof:	
X: 137948.3	GWS (m tov NAP):	bk PB1 (m tov NAP): 1.99	WS PB1 (m tov NAP): 0.50	Datum uitvoering: 25-02-2016
Y: 456780.8	GHG (m tov NAP):	bk PB2 (m tov NAP): 2.03	WS PB2 (m tov NAP): 1.04	Boormeester: jmn
Coördinatenstelsel: RD	GLG (m tov NAP):	bk PB3 (m tov NAP):	WS PB3 (m tov NAP):	Geclassificeerd door: jmn
		bk PB4 (m tov NAP):	WS PB4 (m tov NAP):	

Boring: HB2

Veldclassificatie

Peilbuis 1 2 | Referentie (m tov NAP) | Monsternr. | Bodembeschrijving volgens NEN 5104



Bodembeschrijving volgens NEN 5104
2.02 tot 1.92 Verharding, klinker, licht bruin
1.92 tot 1.62 Zand, matig grof, zwak siltig, licht bruin
1.62 tot 0.82 Zand, matig grof, matig siltig, resten puin bruin, met kleibrokjes
0.82 tot 0.32 Klei, matig siltig, zwak humeus, matig stevig, sporen roest bruin
0.32 tot 0.02 Klei, zwak siltig, zwak humeus, matig stevig grijs
0.02 tot -0.38 Veen, matig kleiig, matig stevig bruin
-0.38 tot -0.88 Veen, zwak kleiig, matig stevig, resten hout bruin
-0.88 tot -1.18 Klei, sterk zandig, matig stevig bruin-grijs
-1.18 tot -2.98 Zand, matig fijn, matig siltig bruin

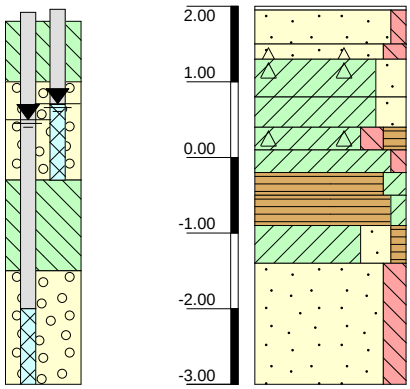
Algemene opmerking:

		MV (m tov NAP): 2.02	Boorvloeistof:	
X: 137972.0	GWS (m tov NAP):	bk PB1 (m tov NAP): 1.95	WS PB1 (m tov NAP): 0.54	Datum uitvoering: 25-02-2016
Y: 456746.5	GHG (m tov NAP):	bk PB2 (m tov NAP): 1.99	WS PB2 (m tov NAP): 0.54	Boormeester: jmn
Coördinatenstelsel: RD	GLG (m tov NAP):	bk PB3 (m tov NAP):	WS PB3 (m tov NAP):	Geclassificeerd door: jmn
		bk PB4 (m tov NAP):	WS PB4 (m tov NAP):	

Boring: HB3

Veldclassificatie

Peilbuis 1 2 | Referentie (m tov NAP) | Monsternr. | Bodembeschrijving volgens NEN 5104



Bodembeschrijving volgens NEN 5104
2.00 tot 1.95 Verharding , tegel
1.95 tot 1.50 Zand, matig grof, zwak siltig, licht bruin
1.50 tot 1.30 Zand, matig grof, matig siltig, resten puin, brokken klei bruin
1.30 tot 0.80 Klei, sterk zandig, matig stevig, resten puin bruin, geroerd
0.80 tot 0.40 Klei, sterk zandig, matig stevig grijs, matig puinhoudend
0.40 tot 0.10 Klei, matig siltig, matig humeus, matig stevig, resten puin bruin
0.10 tot -0.20 Klei, zwak siltig, matig stevig grijs
-0.20 tot -0.50 Veen, matig kleiig, matig stevig bruin
-0.50 tot -0.90 Veen, zwak kleiig, matig stevig, resten hout bruin
-0.90 tot -1.40 Klei, sterk zandig, zwak humeus, matig stevig bruin-grijs, met enkele zandlaagjes
-1.40 tot -3.00 Zand, matig fijn, matig siltig bruin

Algemene opmerking:

		MV (m tov NAP): 2.00	Boorvloeistof:	
X: 138027.8	GWS (m tov NAP):	bk PB1 (m tov NAP): 1.92	WS PB1 (m tov NAP): 0.50	Datum uitvoering: 25-02-2016
Y: 456774.0	GHG (m tov NAP):	bk PB2 (m tov NAP): 1.96	WS PB2 (m tov NAP): 0.71	Boormeester: jmn
Coördinatenstelsel: RD	GLG (m tov NAP):	bk PB3 (m tov NAP):	WS PB3 (m tov NAP):	Geclassificeerd door: jmn
		bk PB4 (m tov NAP):	WS PB4 (m tov NAP):	

LEGENDA TERREINPROEVEN EN GRONDSOORTEN

Boringen / Peilbuizen

- Handboring nog niet uitgevoerd
- Handboring uitgevoerd
- Handboring uitgevoerd met 1 peilbuis
- Handboring uitgevoerd met 2 peilbuizen
- Mechanische boring nog niet uitgevoerd
- Mechanische boring uitgevoerd
- Mechanische boring uitgevoerd met 1 peilbuis
- Mechanische boring uitgevoerd met 2 peilbuizen
- Mechanische boring uitgevoerd met 3 peilbuizen
- Boring uitgevoerd door derden
- Boring uitgevoerd met peilbuis door derden
- Gedrukte peilbuis (PB) / minifilter (MF) nog niet uitgevoerd
- Gedrukte peilbuis (PB) / minifilter (MF) uitgevoerd

Sonderingen

- Sondering met plaatselijke kleefmeting nog niet uitgevoerd
- Sondering met plaatselijke kleefmeting uitgevoerd
- Sondering zonder plaatselijke kleefmeting nog niet uitgevoerd
- Sondering zonder plaatselijke kleefmeting uitgevoerd
- Slagsondering uitgevoerd
- Handsondering uitgevoerd
- Multigrondwatersondering nog niet uitgevoerd
- Multigrondwatersondering uitgevoerd
- Sondering met bolconus nog niet uitgevoerd
- Sondering met bolconus uitgevoerd
- Waterspanningsmeter nog niet uitgevoerd
- Waterspanningsmeter uitgevoerd
- Sondering uitgevoerd door derden
- Sondering met plaatselijke kleefmeting uitgevoerd door derden
- Hellingmeterbuis nog niet uitgevoerd
- Hellingmeterbuis uitgevoerd

Overige symbolen

- Meetpunt
- Hoogtemaat

Type sonderingen

D	Diepsondering
HS	Handsondering
S	Slagsondering

Toegevoegde metingen

KM	Meting van de plaatselijke kleef
P	Meting van de waterspanning
M	Meting van de magnetische veldsterkte
G	Meting van de geleidbaarheid
S	Meting van de schuifgolfsnelheid (seismische meting)
T	Meting van de temperatuur

Legenda / Terminologie

Grind

- Grind, siltig
- Grind, zwak zandig
- Grind, matig zandig
- Grind, sterk zandig
- Grind, uiterst zandig

Zand

- Zand, kleiig
- Zand, zwak siltig
- Zand, matig siltig
- Zand, sterk siltig
- Zand, uiterst siltig

Veen

- Veen, mineraalarm
- Veen, zwak kleiig
- Veen, sterk kleiig
- Veen, zwak zandig
- Veen, sterk zandig

Klei

- Klei, zwak siltig
- Klei, matig siltig
- Klei, sterk siltig
- Klei, uiterst siltig
- Klei, zwak zandig
- Klei, matig zandig
- Klei, sterk zandig

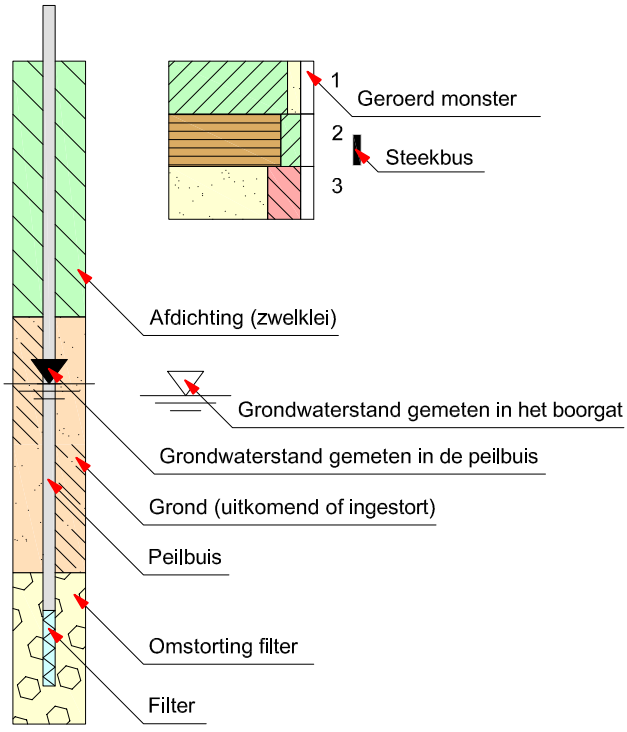
Leem

- Leem, zwak zandig
- Leem, sterk zandig

Overige toevoegingen

- Zwak humeus
- Matig humeus
- Sterk humeus
- Zwak grindig
- Matig grindig
- Sterk grindig
- Puin

Peilbuis



Revisie datum : 05-12-2013 (JNI)

GEOTECHNISCH ONDERZOEK
betreffende

NIEUWBOUW OOGLIJDERSHUIS AAN DE CORNELIS EVERTSENSTRAAT TE UTRECHT

Opdrachtnummer: 6011-0380-000

Opdrachtgever	:	Driestar B.V. Emmalaan 33 3581HP Utrecht
Constructeur	:	ABT bv Adviseurs in Bouwtechniek Postbus 82 6800 AB Arnhem
Datum grondonderzoek	:	3 november 2011
Projectleider	:	ir. W.H.J. van der Velden Hoofd Regio Oost

VERSIE	DATUM	OMSCHRIJVING WIJZIGING	PARAAF PROJECTLEIDER
1	23 november 2011		*WHV*

FILE: 6011-0380-000.R01.doc. Op deze rapportage zijn de algemene leveringsvoorwaarden 2011 van toepassing die een aansprakelijkheidsbeperking bevatten.

INHOUDSOPGAVE Blz.

1. ALGEMENE TOELICHTING 1

2. GRONDONDERZOEK 2
2.1. Uitzetten en waterpassen 2
2.2. Sonderen 2
2.3. Grondwaterstand 3

BIJLAGEN Nr.

Grondonderzoek
- Situatietekening 1
- "Legenda Terreinproeven en Grondsoorten"
- "Continu Elektrisch Sonderen"
- Sondeergrafieken DKM1, DKM10 en DKM14

1. ALGEMENE TOELICHTING

Op 20 oktober 2011 ontving Fugro GeoServices B.V. te Arnhem van Driestar B.V. te Utrecht, de opdracht voor het uitvoeren van een geotechnisch onderzoek voor het project “Nieuwbouw Ooglijdershuis aan de Cornelis Evertsenstraat te Utrecht”.

Fugro staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de door derden verstrekte informatie en gegevens.

De resultaten van dit onderzoek zijn gebaseerd op de opdracht en de in het rapport beschreven uitgangspunten. Fugro neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van andere dan door ons gerapporteerde conclusies en interpretaties. De gerapporteerde resultaten van het (grond)onderzoek mogen slechts worden gehanteerd voor het doel zoals in de opdracht is beschreven.

Dit rapport bevat:
- Een beschrijving van het uitgevoerde grondonderzoek (hoofdstuk 2).
- Resultaten van het grondonderzoek (bijlagen).

2. GRONDONDERZOEK

Het grondonderzoek voor dit project heeft bestaan uit:
- 3 diepsonderingen met meting van de plaatselijke wrijvingsweerstand (code DKM) tot circa 25 m diepte;
- plaatsing van 1 peilbuis.

2.1. Uitzetten en waterpassen

De onderzoeklocaties zijn door Fugro GeoServices uitgezet en gewaterpast, waarbij de locaties zijn gemeten met behulp van GPS-RTK en zijn weergegeven ten opzichte van RD/NAP. De onderzoekslocaties zijn weergegeven op de situatietekening in bijlage 1.

Er zijn een aantal puthoogten en wegpeilen ingemeten.
De locaties hiervan zijn aangegeven op de situatietekening.

De hoogtebepaling van de onderzoekslocaties in het terrein is uitgevoerd met als doel de bodemopbouw te refereren aan een vaste referentiehoogte. De gerapporteerde hoogtes zijn niet geschikt voor andere doeleinden dan dit onderzoek.

Voor een verklaring van de op de situatietekening gebruikte tekens en symbolen wordt verwezen naar de bijlage "Legenda Terreinproeven en Grondsoorten".

2.2. Sonderen

Het aantal en de locaties van de sonderingen zijn door constructeur vastgesteld.

Wanneer de sonderingen gebruikt worden voor de toetsing van geotechnische constructies, dienen de aard en omvang van het grondonderzoek te voldoen aan art. 8.4.1. van NEN 6740 2006.

De sonderingen zijn uitgevoerd met de elektrische Fugro-kleefmantelconus conform norm NEN 5140, klasse 2. Een beschrijving van de gevolgde meet- en registratiemethode is gegeven in de bijlage "Continu Elektrisch Sonderen". De conus is voorzien van een hellingmeter. In de sondeergrafieken is de diepte gecorrigeerd voor de gemeten afwijking van de verticaal.

De resultaten van de sonderingen zijn getekend op de grafieken DKM1, DKM10 en DKM14, waarop de diepte is uitgezet in meters ten opzichte van NAP.

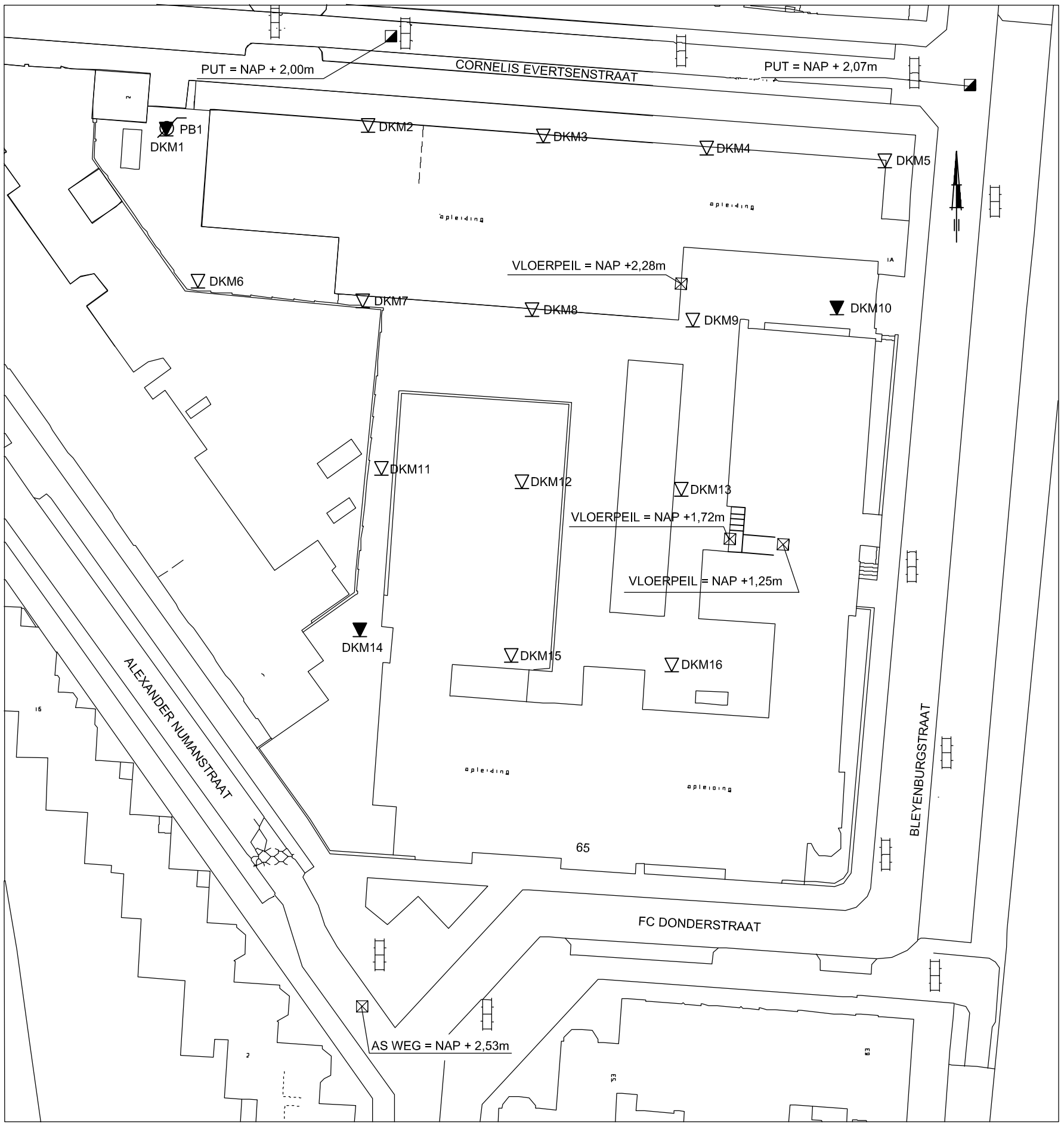
Op de grafieken van de sonderingen is het wrijvingsgetal weergegeven. Dit is de verhouding tussen de plaatselijke wrijvingsweerstand en de conusweerstand. Empirisch is vastgesteld dat het wrijvingsgetal een nauwe relatie heeft met de grondsoort, zodat een goede indicatie van de laagopbouw is verkregen.

De sonderingen zijn uitgewerkt met een interpretatie van het wrijvingsgetal voor identificatie van de bodemlagen. De identificatie van de bodemlagen is uitgevoerd volgens Robertson (1990), die door Fugro is aangepast aan de Nederlandse omstandigheden. Voor achtergronden en beperkingen wordt verwezen naar de bijlage "Continu Elektrisch Sonderen". De identificatie is indicatief en alleen geldig voor lagen onder de grondwaterstand. De resultaten dienen te worden geverifieerd met boringen of geologische informatie.

In verband met de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen is ter plaatse van de sondeerlocaties voorgeboord.

2.3. Grondwaterstand

Door na het trekken van de sondeerstangen te peilen in de sondeergaten, is de grondwaterstand vastgesteld op 1,8 m beneden maaiveld, hetgeen overeenkomt met circa NAP +0,3 m. Deze grondwaterstand is een éénmalige opname en slechts bedoeld als een oriënterend gegeven. De (grond)waterstand kan in de tijd fluctueren onder invloed van de weersgesteldheid en de seizoenen.



Schaal 1 : 500

SITUATIE
NIEUWBOUW OOGLIJDERSHUIS AAN DE CORNELIS EVERTSENSTRAAT
TE UTRECHT

Opdr. : 6011-0380-000
Bijl. : 1

H:\Veldwerk\60\6011-0380-000\Acad\6011-0380-000_1.dwg
Get.: YGZ Datum: 22-11-2011 Versie : Revisie Datum:

LEGENDA TERREINPROEVEN EN GRONDSOORTEN

BORINGEN / PEILBUIZEN

- mechanische boring (B)
- handboring (HB)
- niet uitgevoerde boring
- niet uitgevoerde handboring
- boring met peilbuis
- boring met peilbuis, ondiep en diep filter
- boring met peilbuis, ondiep, middeldiep en diep filter
- handboring met peilbuis
- hellingmeterbuis (HMB)
- gedrukte peilbuis (PB) / minifilter (MF)
- boring derden
- boring derden met peilbuis

SONDERINGEN

- diep-/diepzware sondering
- middelzware sondering
- diep-/diepzware sondering met plaatselijke kleefmeting
- middelzware sondering met plaatselijke kleefmeting
- slagsondering
- niet uitgevoerde sondering
- waterspanningsmeter (WSM)
- sondering derden
- sondering derden met plaatselijke kleefmeting

Type sonderingen

M	middelzware sondering
D	diepsondering
DZ	diepzware sondering
S	slagsondering

Toegevoegde metingen

KM	meting van de plaatselijke kleef
P	meting van waterspanning
M	meting van de magnetische veldsterkte
G	meting van de geleidbaarheid
S	meting van de schuifgolfsnelheid (seismische meting)
T	meting van de temperatuur

LEGENDA / TERMINOLOGIE

grind

- Grind, siltig
- Grind, zwak zandig
- Grind, matig zandig
- Grind, sterk zandig
- Grind, uiterst zandig

zand

- Zand, kleiig
- Zand, zwak siltig
- Zand, matig siltig
- Zand, sterk siltig
- Zand, uiterst siltig

veen

- Veen, mineraalarm
- Veen, zwak kleiig
- Veen, sterk kleiig
- Veen, zwak zandig
- Veen, sterk zandig

klei

- Klei, zwak siltig
- Klei, matig siltig
- Klei, sterk siltig
- Klei, uiterst siltig
- Klei, zwak zandig
- Klei, matig zandig
- Klei, sterk zandig

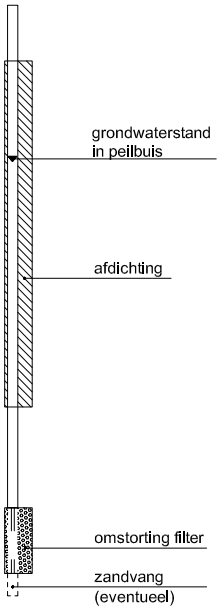
leem

- Leem, zwak zandig
- Leem, sterk zandig

Overige toevoegingen

- zwak humeus
- matig humeus
- sterk humeus
- zwak grindig
- matig grindig
- sterk grindig

Peilbuis



Monsters

- geroerd monster
- ongeroerd monster

Overig

- gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- gemiddeld laagste grondwaterstand
- slib
- verharding / kern / asfalt
- puin

Meettechniek
De standaard bij Fugro toegepaste conus is de “elektrische kleefmantelconus”, waarmee zowel de conusweerstand als de plaatselijke wrijvingsweerstand gelijktijdig wordt gemeten. Bij het uitvoeren van een sondering conform NEN 5140 wordt de puntweerstand gemeten, die moet worden overwonnen om een conus met een tophoek van 60^0 en een basisoppervlak van 1000 mm^2 met een constante snelheid van ca 20 mm/s in de bodem te drukken. Voor de meting van de wrijvingsweerstand is een mantel met een oppervlak van 15000 mm^2 boven de punt aangebracht. De druk op de conuspunt (conusweerstand in MPa) en de wrijving langs de kleefmantel (plaatselijke wrijvingsweerstand in MPa) worden door rekstroken in de conus continu gemeten. Volgens NEN 5140 mag het basisoppervlak van de conus tussen 500 en 2000 mm^2 variëren zonder dat correctiefactoren op de meetresultaten behoeven te worden toegepast. Fugro sonderingen worden standaard uitgevoerd met een sondeerconus met een basisoppervlak van 1500 mm^2 en een manteloppervlak van 20000 mm^2.
Veelal wordt gebruik gemaakt van een kortere conus waarbij in afwijking van NEN 5140 het cilindrische deel vanaf de conuspunt een lengte heeft van 230 mm in plaats van de genormeerde lengte van 400 mm. Onderzoek [(1)] heeft aangetoond, dat de invloed van de lengte van de conus op het sondeerresultaat verwaarloosbaar is, terwijl met een kortere conus met minder risico een grotere sondeerdiepte kan worden bereikt.

De meetsignalen worden digitaal via een kabel of draadloos naar een elektrische meeteenheid gestuurd en tezamen met de diepte en de tijd in een computer opgeslagen. Definitieve verwerking vindt daarna op kantoor plaats, waarbij de gemeten parameters tegen de diepte in grafiekvorm wordt uitgewerkt. Door continue registratie van de gemeten conus- en wrijvingsweerstand wordt een nauwkeurig beeld van de gelaagdheid en de vastheid van de bodem verkregen.
In de elektrische conus is standaard een hellingmeter ingebouwd waarmee tijdens het sonderen de afwijking van de conus met de verticaal wordt geregistreerd. Onjuiste diepteaanduiding als gevolg van “krom sonderen” wordt hiermee voorkomen. Afhankelijk van de sondeerklasse wordt de diepte hiervoor gecorrigeerd.

Interpretatie van de sonderingen met plaatselijke wrijvingsweerstand
Meting van zowel de conusweerstand q_c als de plaatselijke wrijvingsweerstand f_s maakt het mogelijk het wrijvingsgetal R_f te berekenen. Het wrijvingsgetal wordt gedefinieerd als het quotiënt van de plaatselijke wrijving en de op gelijke diepte gemeten conusweerstand, vermenigvuldigd met een factor 100. Hierbij wordt rekening gehouden met laagscheidingen ter hoogte van de mantel.

Het wrijvingsgetal geeft samen met de conusweerstand over het algemeen een goed beeld van de bodemopbouw *beneden* de grondwaterspiegel. In de onderstaande tabel zijn enige kenmerkende waarden van het wrijvingsgetal aangegeven. *Met nadruk dient te worden gesteld dat deze waarden slechts indicatief zijn en getoetst dienen te worden aan boringen of lokale ervaring en uitsluitend gelden voor de cilindrische elektrische conus.*

grondsoort	wrijvingsgetal	grondsoort	wrijvingsgetal
Grind, grof zand	0,2 – 0,6	Klei	3,0 – 5,0
Zand	0,6 – 1,2	Potklei	5,0 – 7,0
Silt, leem, löss	1,2 – 4,0	Veen	5,0 – 10,0

In geroerde grond en in grond boven de grondwaterspiegel kunnen grote afwijkingen ten opzichte van de genoemde waarden voorkomen.

Presentatie sondeergegevens
De sonderingen zijn uitgewerkt met een interpretatie van het wrijvingsgetal voor identificatie van de bodemlagen. De identificatie van de bodemlagen is uitgevoerd volgens Robertson [1990] [(2)], die door Fugro is aangepast aan de Nederlandse omstandigheden. Bij deze interpretatie wordt uitgegaan van de genormaliseerde waarden van de conusweerstand nQc en wrijvingsgetal nRf als ingangsparameters.

[1]) Lunne en Powell, A comparison of different sized piezocones in UK clays.
[2]) Robertson, P.K. [1990] “Soil Classification using the cone penetration test”. Canadian Geotechnical Journal, 27(1), 151-8

De genormaliseerde waarden van de conusweerstand nQ_c en wrijvingsgetal nR_f worden als volgt berekend:

Genormaliseerde conusweerstand: $$nQ_c = \frac{q_t - \sigma_{v0}}{\sigma'_{v0}}$$

Genormaliseerd wrijvingsgetal: $$nR_f = \frac{100 \cdot f_s}{q_t - \sigma_{vo}}$$

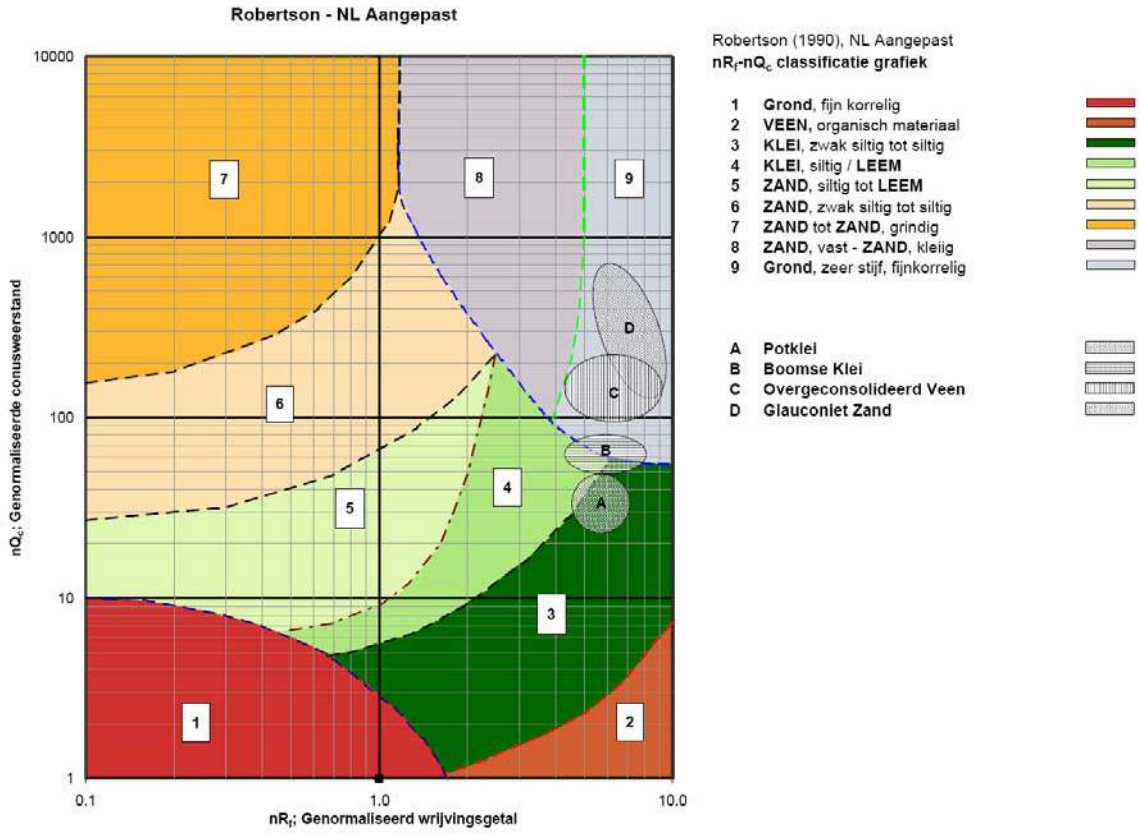
Waarin:

σ'_{v0}	=	de effectieve verticale korrelspanning uitgaande van het effectieve volumiek gewicht dat per bodemlaag wordt bepaald.
σ_{v0}	=	de verticale grondspanning uitgaande van het volumiek gewicht dat per bodemlaag wordt bepaald.
q_t	=	gemeten conusweerstand (q_c) gecorrigeerd voor de waterspanning: $q_c + (1-\alpha)\{\beta(u_1 - u_0) + u_0\}$ of $q_c + (1-\alpha)u_2$ (respectievelijk voor een filter in de punt (u_1) en een filter direct achter de conuspunt (u_2));
β	=	factor voor de verschillende grondsoorten voor omrekening van u_1 naar u_2; meestal wordt hiervoor aangehouden 0,8;
α	=	netto oppervlakteverhouding coëfficiënt van de conus i.v.m. spleet achter de conuspunt;
u_1	=	de gemeten waterdruk bij een filterplaatsing *in* de punt;
u_2	=	de gemeten waterdruk bij een filterplaatsing *achter* de punt;
u_0	=	de hydrostatische stijghoogte
f_s	=	gemeten plaatselijke wrijvingsweerstand.

In geval er geen waterspanning is gemeten, wordt voor q_t de waarde van q_c gebruikt.

Voor de grondsoorten, die specifiek zijn voor de Nederlandse ondergrond condities, zijn in de Bodem Classificatiegrafiek van Robertson [1990] twee aanpassingen gedaan om de Nederlandse situatie beter te beschrijven:

- Gebieden 4 en 5 zijn anders ingedeeld, zodat losgepakte zanden en ondiepe kleilagen beter worden geïnterpreteerd. Deze aanpassingen zijn in de figuur op de volgende pagina weergegeven.
- Bovendien is een extra voorwaarde ingebracht om Holocene veenlagen goed te kunnen classificeren. Voor q_c < 1,5 MPa en R_f > 5 % wordt de grond als veen geclassificeerd.



Voor een aantal specifieke grondtypen, zoals bijvoorbeeld potklei, Boomse klei, overgeconsolideerd veen en glauconiethoudend zand is tevens het classificatie gebied aangegeven. Deze stemmen niet direct overeen met de benamingen van gebieden een tot en met negen.

De identificatie is indicatief en alleen geldig voor lagen onder de grondwaterstand. De resultaten dienen te worden geverifieerd met boringen of geologische informatie. Uitgedroogde cohesieve toplagen geven een te hoge waarde geven voor het wrijvingsgetal, daardoor worden bijvoorbeeld uitgedroogde kleilagen mogelijk onterecht geïnterpreteerd als veenlagen. Ook is de correlatie voor de toplagen minder betrouwbaar vanwege het lage effectieve spanningsniveau in deze lagen.

Andere conustypen

Naast de meting van conusweerstand en plaatselijke wrijving is het mogelijk extra (combinaties van) metingen uit te voeren. In onderstaand schema zijn enkele mogelijkheden aangegeven. Indien gewenst kan nadere informatie over metingen en toepassingsmogelijkheden worden verschaft.

type meting	Meetresultaten	toepassingsmogelijkheden
waterspanning	waterspanning ter plaatse van de punt	registreren waterremmende lagen indicatie stijghoogte grondwater classificatie / gelaagdheid bodem
magnetometer	Magnetische veldsterkte in 3 orthogonale richtingen (X,Y,Z)	Blindganger onderzoek, onderzoek ligging obstakels ((stalen leidingen), grondankers), onderzoek paalpunt niveau / schoorstand funderingspalen, onderzoek ligging onderzijde stalen damwanden
geleidbaarheid	elektrische geleiding grond en grondwater	indicatie waterkwaliteit / zoet - zout water grens onderzoek verspreiding verontreiniging
temperatuur	temperatuurmeting op verschillende diepten	warmteoverdracht in de bodem bepaling temperatuurgradiënt
schuifgolfsnelheid (seismisch)	dynamische bodemparameters op verschillende diepten	machinefunderingen, windturbinefunderingen
versnelling	versnellingen op verschillende diepten	heitrillingen / verkeerstrillingen
CPM (conuspressiometer)	spannings-rek-gedrag en sterkte in situ	bepaling grondstijfheid, horizontale korrelspanning, ongedraineerde schuifweerstand en relatieve dichtheid
MIP (membrane interface probe)	verticale verspreiding van vluchtige (gechloreerde) koolwaterstoffen	bestudering zak/drijflagen en/of verontreinigingen met vluchtige (gechloreerde) koolwaterstoffen
ROST (rapid optical screening tool)	verticale verspreiding van (aromatische) koolwaterstoffen	bestudering zak/drijflagen en/of verontreinigingen met (aromatische) koolwaterstoffen
video	videobeeld van de grond bij het passeren van de conus	nadere geotechnische classificatie / structuur informatie over bodemverontreiniging (verkleuring)

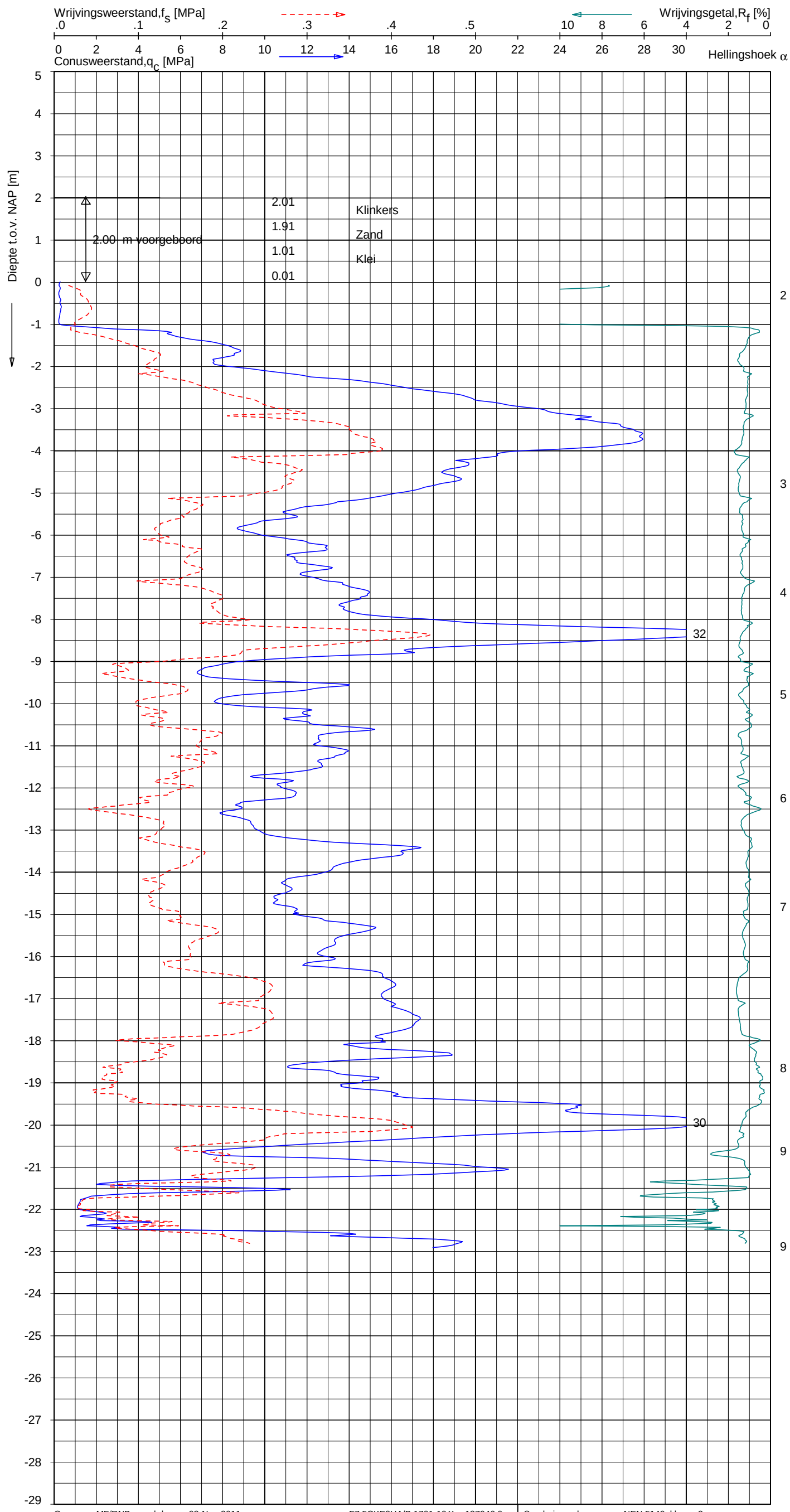
Klassenindeling NEN 5140

De Nederlandse norm gaat uit van vier kwaliteitsklassen. Voorafgaand aan de uitvoering dient een keuze te worden gemaakt binnen welke kwaliteitsklasse het werk minimaal uitgevoerd moet worden. De klassenindeling heeft voornamelijk betrekking op de nauwkeurigheid van de gemeten conusweerstand, plaatselijke wrijvingsweerstand en diepte, zoals blijkt uit de onderstaande tabel.

klasse	meetgrootheid	toelaatbare meetonzekerheid	meetinterval
1	Conusweerstand	0,05 MPa of 3%	20 mm
	Plaatselijke wrijvingsweerstand	0,01 MPa of 10%	
	Helling	2^o	
	Sondeerdiepte	0,2 m of 1 %	
2	Conusweerstand	0,25 MPa of 5%	50 mm
	Plaatselijke wrijvingsweerstand	0,05 MPa of 15%	
	Helling	2^o	
	Sondeerdiepte	0,2 m of 2 %	
3	Conusweerstand	0,5 MPa of 5%	100 mm
	Plaatselijke wrijvingsweerstand	0,05 MPa of 20%	
	Helling	5^o	
	Sondeerdiepte	0,2 m of 2 %	
4	Conusweerstand	0,5 MPa of 5%	100 mm
	Plaatselijke wrijvingsweerstand	0,05 MPa of 20%	
	Sondeerlengte	0,1 m of 1%	
Opmerking: De toelaatbare meetonzekerheid is de grotere waarde van de absolute meetonzekerheid en de relatieve meetonzekerheid. De relatieve meetonzekerheid geldt voor de meetwaarde en niet voor het meetbereik.			

Voor projecten, waarbij parameters op basis van Tabel 1 NEN 6740 worden afgeleid, is een hoge nauwkeurigheidsklasse gewenst. Het is in slappe grondlagen met lage conusweerstand extra moeilijk om aan de eisen van klassen 1 en 2 te voldoen. Dit in tegenstelling tot grondsoorten met hoge conusweerstand. Het bij Fugro gehanteerde meetsysteem voor sonderen is bijzonder nauwkeurig door strikte kwaliteitscontroles en calibraties. Fugro sonderingen vallen dan ook standaard in klasse 2. Klasse 1 sonderingen dienen alleen voor calibratiedoeleinden en wetenschappelijk onderzoek. Bij routinematige sonderingen kunnen de specificaties van klasse 1 sonderingen alleen door aanvullende maatregelen worden benaderd.

UNIPLOT 05.17.nl / QcFsClass-N3.cmd / 2011-11-14 09:46:02



Indicatieve bodembeschrijving

Automatisch gegenereerd uit data van de sondering, geldig onder grondwaterpeil (Robertson 1990, NL corr.)

- (2) VEEN, organisch materiaal
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (8) ZAND, vast / ZAND, kleiig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (3) KLEI, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig

Opg. :	MF/RNB	d.d.	03-Nov-2011	conus :	F7.5CKE2HA/B 1701-19	X =	137946.0
Get. :	ZONSVELD	d.d.	2011-11-14	MV = NAP	+2.01 m	Y =	456774.2

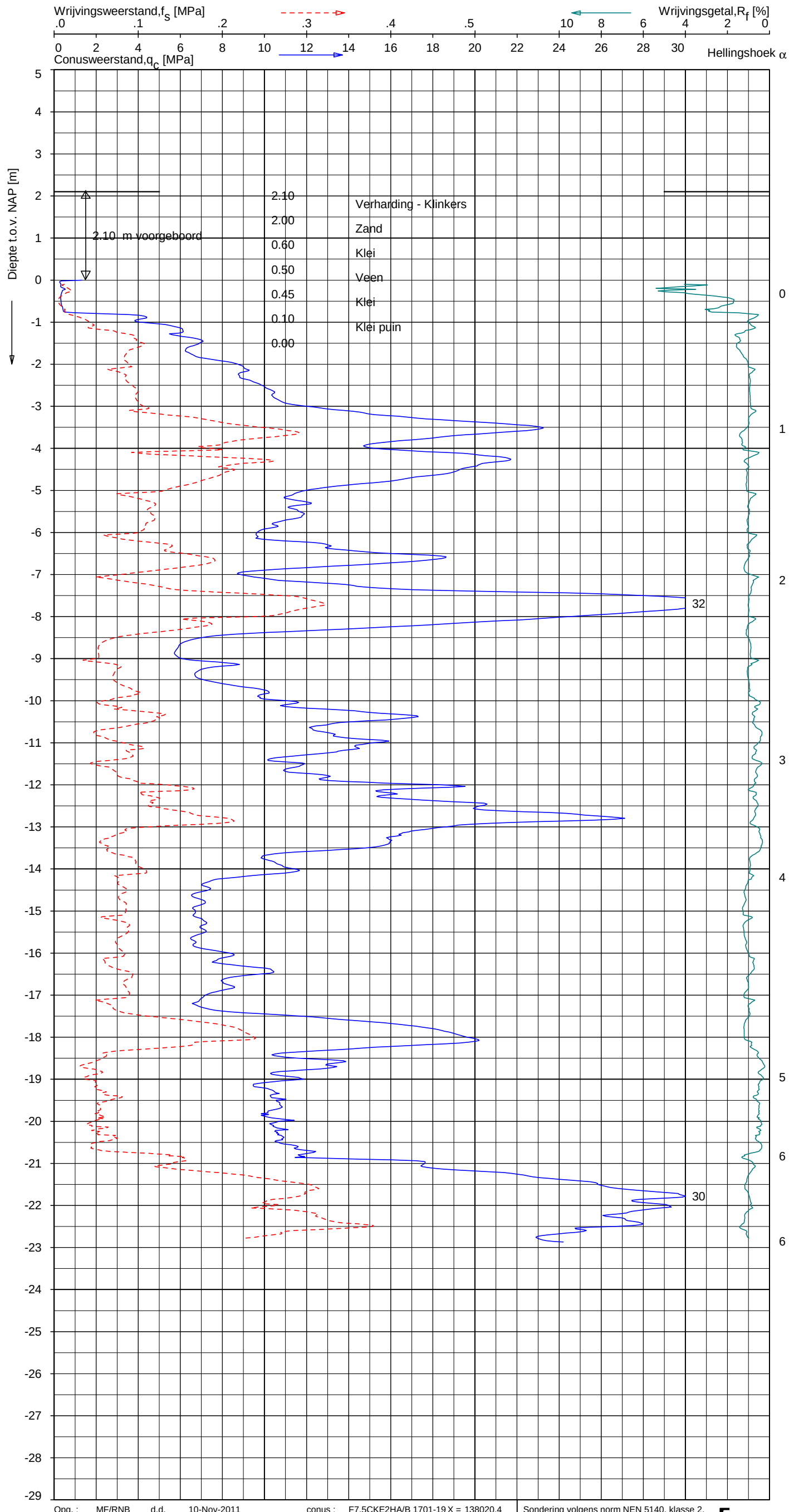
Sondering volgens norm NEN 5140, klasse 2.
Conustype cylindrisch elektrisch, 1500 mm².
Specificaties conform bijl. Elektrisch sonderen.

SONDERING MET PLAATSELIJKE KLEEFMETING

NIEUWBOUW OOGLIJDERSHUIS AAN DE CORNELIS EVERTSENSTRAAT
TE UTRECHT

Opdr. 6011-0380-000
Sond. DKM1

UNIPLOT 05.17.nl / QcFsClass-N3.cmd / 2011-11-14 09:46:05



Indicatieve bodembeschrijving

Automatisch gegenereerd uit data van de sondering, geldig onder grondwaterpeil (Robertson 1990, NL corr.)

- (4) KLEI, siltig / LEEM
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (5) ZAND, siltig tot LEEM
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig

Opg. :	MF/RNB	d.d.	10-Nov-2011	conus :	F7.5CKE2HA/B 1701-19 X = 138020.4
Get. :	ZONSVELD	d.d.	2011-11-14	MV = NAP +2.10 m	Y = 456754.4

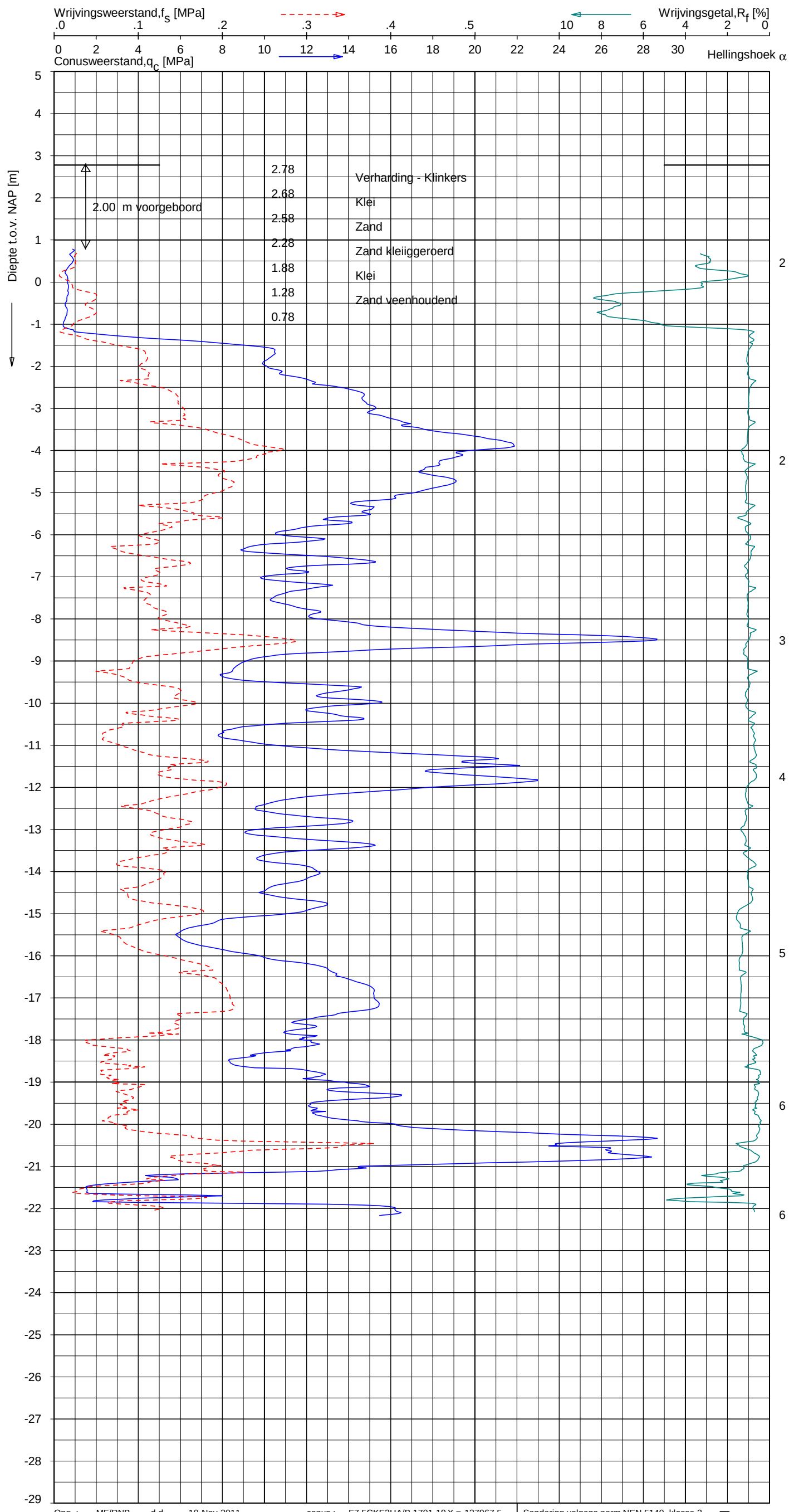
Sondering volgens norm NEN 5140, klasse 2.
Conustype cylindrisch elektrisch, 1500 mm².
Specificaties conform bijl. Elektrisch sonderen.

SONDERING MET PLAATSELIJKE KLEEFMETING

NIEUWBOUW OOGLIJDERSHUIS AAN DE CORNELIS EVERTSENSTRAAT
TE UTRECHT

Opdr. 6011-0380-000
Sond. DKM10

6011-0380-000



Indicatieve bodembeschrijving

Automatisch gegenereerd uit data van de sondering, geldig onder grondwaterpeil (Robertson 1990, NL corr.)

- (4) KLEI, siltig / LEEM
- (4) KLEI, siltig / LEEM
- (10) VEEN
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (5) ZAND, siltig tot LEEM
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig
- (6) ZAND, zwak siltig tot siltig

Opg. :	MF/RNB	d.d.	10-Nov-2011	conus :	F7.5CKE2HA/B 1701-19	X =	137967.5
Get. :	ZONSVELD	d.d.	2011-11-17	MV = NAP	+2.78 m	Y =	456718.7

Sondering volgens norm NEN 5140, klasse 2.
Conustype cylindrisch elektrisch, 1500 mm².
Specificaties conform bijl. Elektrisch sonderen.

SONDERING MET PLAATSELIJKE KLEEFMETING

NIEUWBOUW OOGLIJDERSHUIS AAN DE CORNELIS EVERTSENSTRAAT
TE UTRECHT

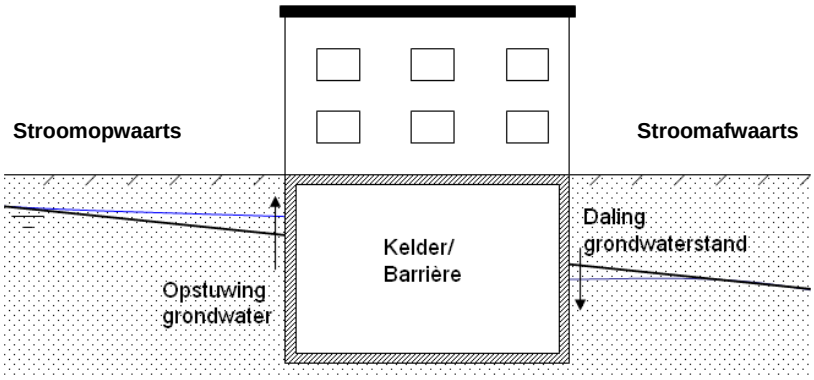
Opdr. 6011-0380-000
Sond. DKM14

THEORETISCHE ONDERBOUWING BARRIÈREWERKING

Deze bijlage geeft een uitleg van het begrip barrièrewerking en van de omstandigheden die nodig zijn om barrièrewerking te laten optreden.

Definitie barrièrewerking
Barrièrewerking is het fenomeen waarbij de grondwaterstand (of stijghoogte) wordt beïnvloed door een ondergrondse waterdichte of slecht doorlatende constructie. Bij een ondergrondse constructie kan gedacht worden aan een kelder of een damwand.

Grondwater stroomt. Dit kan zijn op locale schaal, waarbij regenwater in de grond zakt en afstroomt richting de omliggende watergangen, of op grotere schaal, waarbij regenwater na infiltratie in diepere grondlagen tientallen kilometers stroomt richting de zee. Door het plaatsen van een waterdichte ondergrondse constructie kan die stroming in een bepaalde zone worden gehinderd. Het hinderen van de grondwaterstroming leidt tot hogere grondwaterstanden aan de bovenstroomse zijde (linkerzijde figuur 1) en lagere grondwaterstanden aan de benedenstroomse zijde (rechterzijde figuur 1).



Figuur 1: Principe barrièrewerking

De mate waarin barrièrewerking optreedt, is afhankelijk van een viertal factoren:
1. De omvang van de barrière die gerealiseerd wordt in relatie tot de stromingsrichting van het grondwater;
2. De diepte van de barrière die gerealiseerd wordt in relatie tot de bodemgesteldheid en de mate waarin de ondergrondse bouwdelen watervoerende lagen doorsnijden;
3. De bodemgesteldheid (de verticale doorlatendheid) van de lagen onder de barrière;
4. De mate van de horizontale grondwaterstroming.

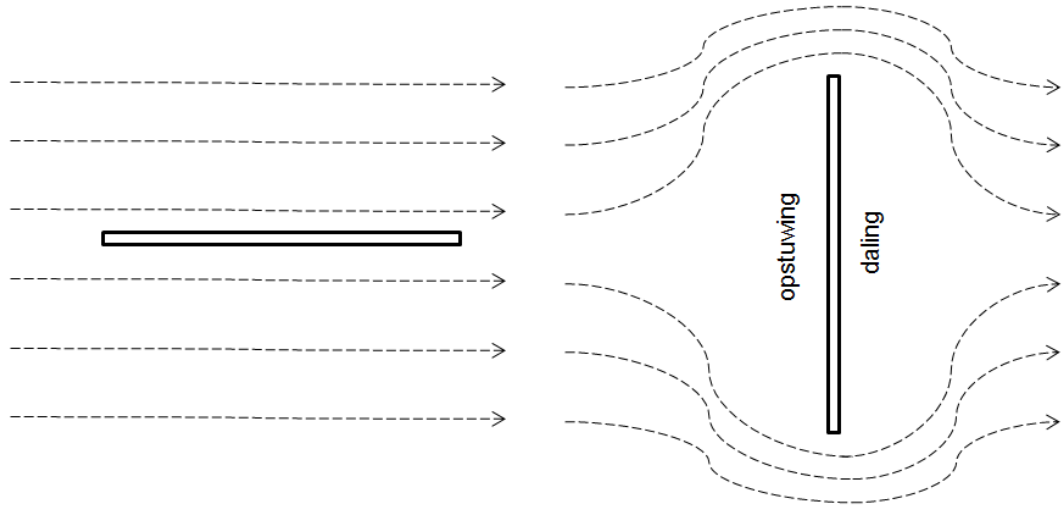
Pas wanneer alle vier de factoren ongunstig zijn, zal significante opstuwing en daling van de grondwaterstand optreden in de omgeving van de ondergrondse constructie. De vier factoren worden kort toegelicht.

1. Omvang en oriëntatie barrière

De grootte van de constructie (grondoppervlak) bepaalt de mate waarin het grondwater wordt gehinderd.

Kleine kelders (bijvoorbeeld onder een normale rijtjeswoning van ca. 5 x 10 m) hebben op zichzelf geen significante invloed op de grondwaterstroming. Het water kan namelijk makkelijk om de barrière heen stromen. Grote kelders, of dicht naast elkaar gelegen kleine kelders, kunnen wel barrièrewerking tot gevolg hebben.

Naast de omvang van de kelder is ook de oriëntatie van de kelder in relatie tot de stromingsrichting van het grondwater van belang (zie figuur 2). Lange en smalle kelders of tunnels die parallel aan de grondwaterstromingsrichting liggen hebben slechts een beperkte invloed. De rede is dat het grondwater niet om de constructie heen hoeft de stromen, maar langs de constructie zijn weg kan vervolgen en zodoende minimaal gehinderd wordt. Bij constructies die grotere afmetingen hebben dwars op de stromingsrichting, moet het grondwater een veel langere weg afleggen na het plaatsen van de barrière, waardoor opstuwing en daling van de grondwaterstand kan optreden.



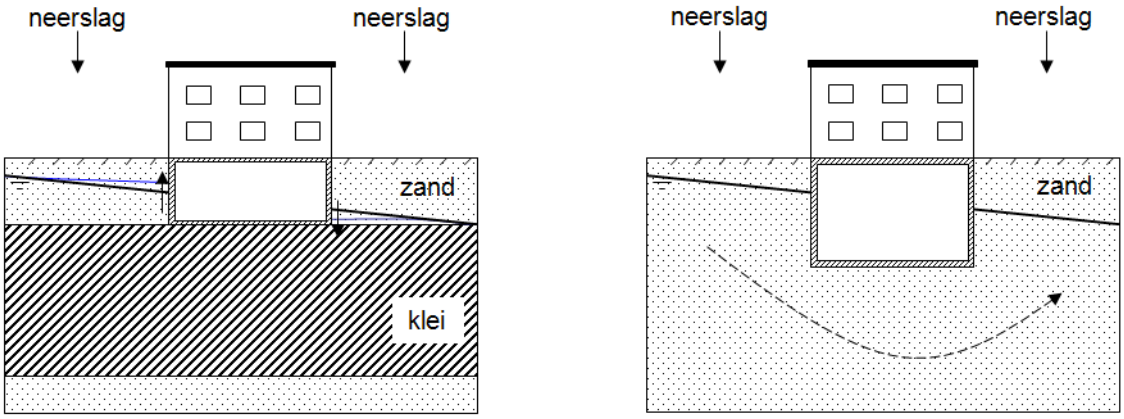
Figuur 2: Bovenaanzicht barrière; De oriëntatie van de barrière ten opzichte van de grondwaterstromingsrichting bepaalt de hinder, en daarmee de opstuwing, van het grondwater.

2. Diepte barrière

De hinder van de barrière is gerelateerd aan de diepte van de kelder in combinatie met de lokale bodemopbouw. Uit door Fugro gemaakte berekeningen volgt, dat een ondergrondse constructie de grondwaterstroming pas echt hindert, wanneer een groot deel (ongeveer 70%) van een watervoerende zandlaag wordt afgesloten.

Figuur 3 geeft hiervoor 2 voorbeelden. Aan de linkerkant sluit een 1-laags kelder een zandlaag volledig af, waardoor het grondwater niet meer onder de kelder door kan stromen. De rechterzijde toont een diepere 3-laags kelder, welke slechts een deel van de zandlaag

afsluit. In de laatste situatie kan het grondwater via een relatief korte omweg onder de kelder doorstromen en ontstaat geen overlast.

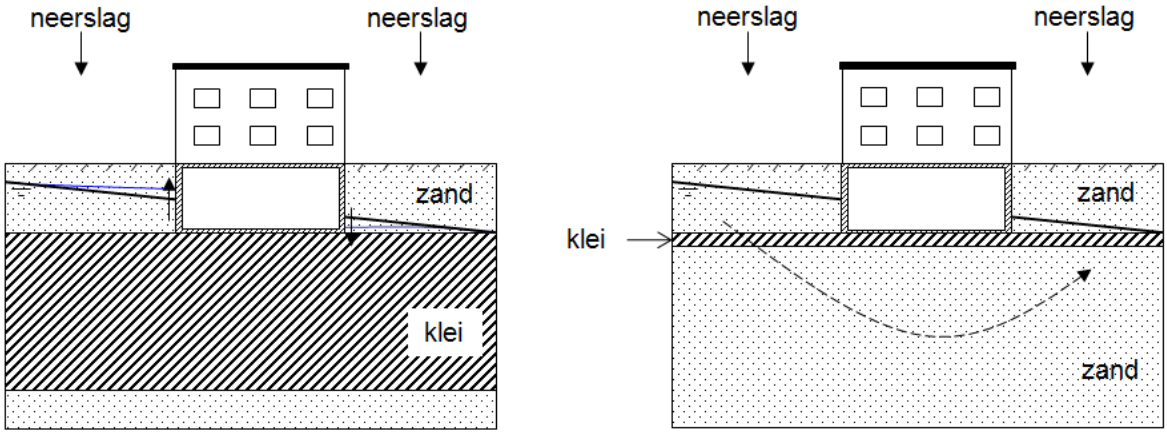


Figuur 3: Merkbare opstuwing kan pas optreden wanneer een kelder ongeveer 70% van een watervoerende zandlaag afsluit.

3. Dikte van ondiepe klei-/veenlagen

Wanneer een kelder een groot deel van een watervoerende zandlaag afsluit, is de mate van barrièrewerking gerelateerd aan de dikte (weerstand) van de onderliggende waterremmende bodemlagen.

Klei- en veenlagen belemmeren verticale stroming, waardoor grondwater moeilijker onder de constructie door kan stromen. Dikkere klei-/veenlagen (met een hogere weerstand) zorgen voor een grotere belemmering van de verticale stroming en daarmee voor meer risico op barrièrewerking (zie figuur 4).

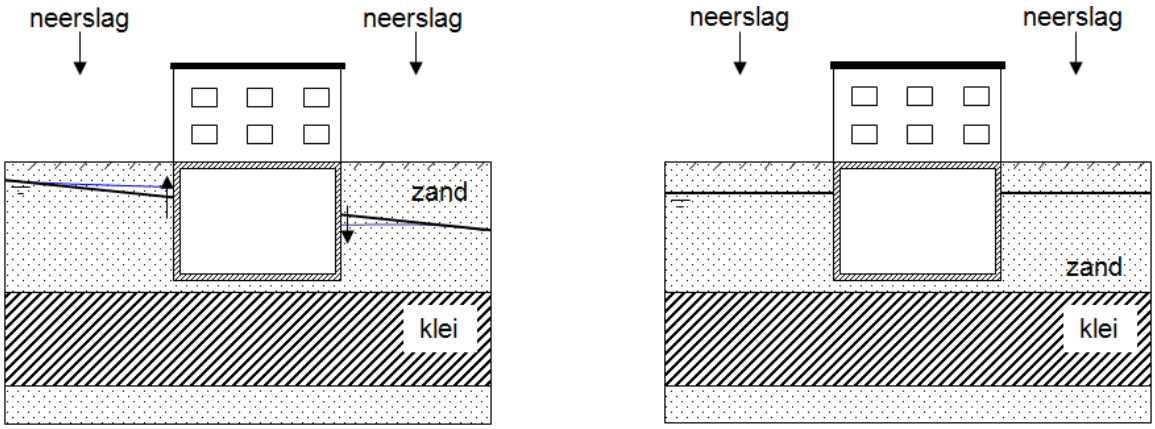


Figuur 4: De mate van barrière werking is afhankelijk van de dikte van onderliggende klei-/veenlagen

4. Grondwaterstroming

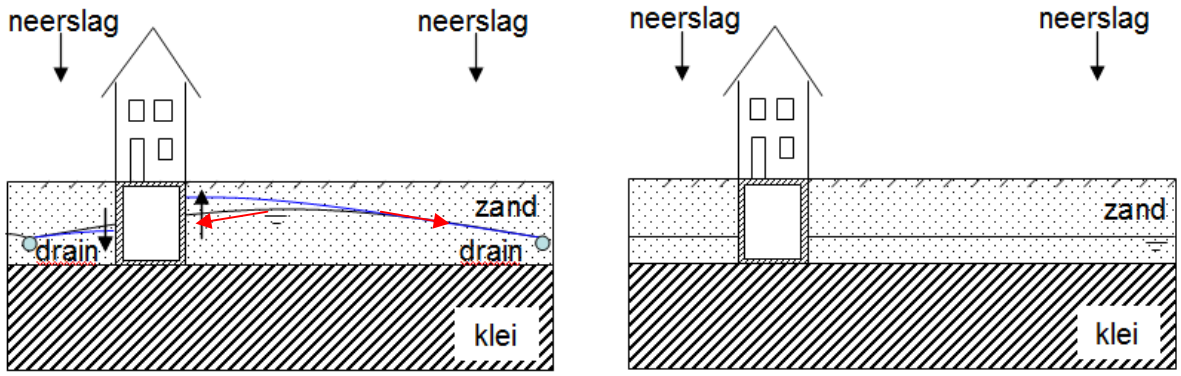
Barrièrewerking is het hinderen van de natuurlijke grondwaterstroming. Een sterkere horizontale grondwaterstroming zorgt zodoende voor meer opstuwing en daling van de grondwaterstand.

Horizontale grondwaterstroming ontstaat door verschillen in de grondwaterstand in de omgeving van de projectlocatie. Water stroomt van een hoge grondwaterstand (of stijghoogte) naar een lagere grondwaterstand (of stijghoogte). Wanneer de grondwaterstandsverschillen in de omgeving minimaal zijn, ontstaat geen opstuwing en daling van de grondwaterstand.



Figuur 5: Opstuwing is afhankelijk van de horizontale grondwaterstroming/ grondwaterstandsverschillen.

In veel bebouwde gebieden bestaat de grondwaterstroming hoofdzakelijk uit neerslag die afstroomt richting nabij gelegen ontwateringsmiddelen (zoals drainage of watergangen). Tussen de ontwateringsmiddelen ligt de grondwaterstand hoger, dit wordt opbolling genoemd. Wanneer de opbolling significant is kan door het plaatsen van een kelder eveneens opstuwing ontstaan (figuur 6 links). Bij beperkte opbolling is de grondwaterstroming minimaal en heeft het plaatsen van een kelder weinig effect op de grondwaterstand (figuur 6 rechts).



Figuur 6: Opstuwing is afhankelijk van de grondwaterstroming/ grondwaterstandsverschillen, welke wordt beïnvloed door drainage en sloten.

Bijlage 2 Wareco 2-opinion parkeerkelder juli 2016

Driestar BV
T.a.v. de heer E.F. Gaymans
Emmalaan 33
3581 HP UTRECHT

Vestiging Amstelveen
Postbus 6
1180 AA Amstelveen
t 020 750 46 00
f 020 750 46 99

Vestiging Deventer
Zutphenseweg 51
7418 AH Deventer
t 0570 66 09 10
f 0570 66 09 19

info@wareco.nl
www.wareco.nl

Datum:	15 juli 2016
Kenmerk:	BW93, BRF20160715
Betreft:	Second opinion effecten parkeerkelder op grondwater Ooglijdersgasthuis Cornelis Evertsenstraat te Utrecht
Behandeld door:	drs. ing. C. Gijsbertsen

Geachte heer Gaymans,

Bijgaand ontvangt u de second opinion van het onderzoek naar de barrièrewerking van de toekomstige parkeerkelder ter plaatse van de Cornelis Evertsenstraat te Utrecht.

1. Aanleiding en doel

Ter plaatse van het voormalige Ooglijdersgasthuis aan de Cornelis Evertsenstraat in Utrecht zijn plannen voor het herontwikkelen van de locatie naar een woonbestemming. Als onderdeel hiervan wordt de bestaande bebouwing gesloopt en komen er nieuwe woningen, waarvan enkele met een (tweelaags) parkeerkelder. Door Fugro zijn de bodemopbouw en de omgevingsbeïnvloeding (barrièrewerking) van de parkeerkelder op het grondwater onderzocht. De bevindingen zijn vastgelegd in de volgende rapportages:

[1] Geotechnisch onderzoek betreffende nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat te Utrecht, kenmerk 6011-0380-000, Fugro, d.d. 3-11-20011.
[2] Geotechnisch veldwerk betreffende nieuwbouw Ooglijdersgasthuis, Cornelis Evertsenstraat te Utrecht, kenmerk 6011-0380-001, Fugro, d.d. 3-3-2016.
[3] Rapport betreffende analyse barrièrewerking nieuwbouw Ooglijdersgasthuis a/d Cornelis Evertsenstraat te Utrecht, kenmerk 6011-0380-001, Fugro, d.d. 5-4-2016.

De in tekst genoemde getallen tussen [ ] verwijzen naar bovenstaande literatuur.

In de directe omgeving van de geplande herontwikkeling is bij omwonenden sprake van groeiende onrust over de nieuwe situatie (met name de parkeerkelder) en de lange termijn gevolgen van de herontwikkeling op het grondwater in de omgeving. Aan Wareco is verzocht een second opinion uit te voeren naar de geohydrologische omgevingsbeïnvloeding van de voorgenomen ondergrondse herontwikkeling, zoals deze is bepaald in bovengenoemde onderzoeken. Deze second opinion dient als aanvullende onderbouwing om een zorgvuldige werkwijze te waarborgen.

De second opinion zal zich richten op de volgende onderdelen, die in de volgende paragrafen zullen worden toegelicht.

- Bodemopbouw en geohydrologie: Beoordeling van de aannames die zijn gedaan ten aanzien van de lokale en regionale bodemopbouw en grondwaterstroming.
- Methodiek en achtergronden effectberekeningen: Nagegaan wordt of de achtergronden en aannames waarop de berekening van de omgevingsbeïnvloeding is gebaseerd, voldoende zijn onderbouwd en of de uitkomsten kunnen worden gereproduceerd.

Voor de beoordeling zijn de uitgangspunten voor de aanleg en inrichting van de parkeergarage aangehouden zoals deze zijn gerapporteerd in [3] aangehouden. Dit maakt een objectieve vergelijking van de resultaten mogelijk.

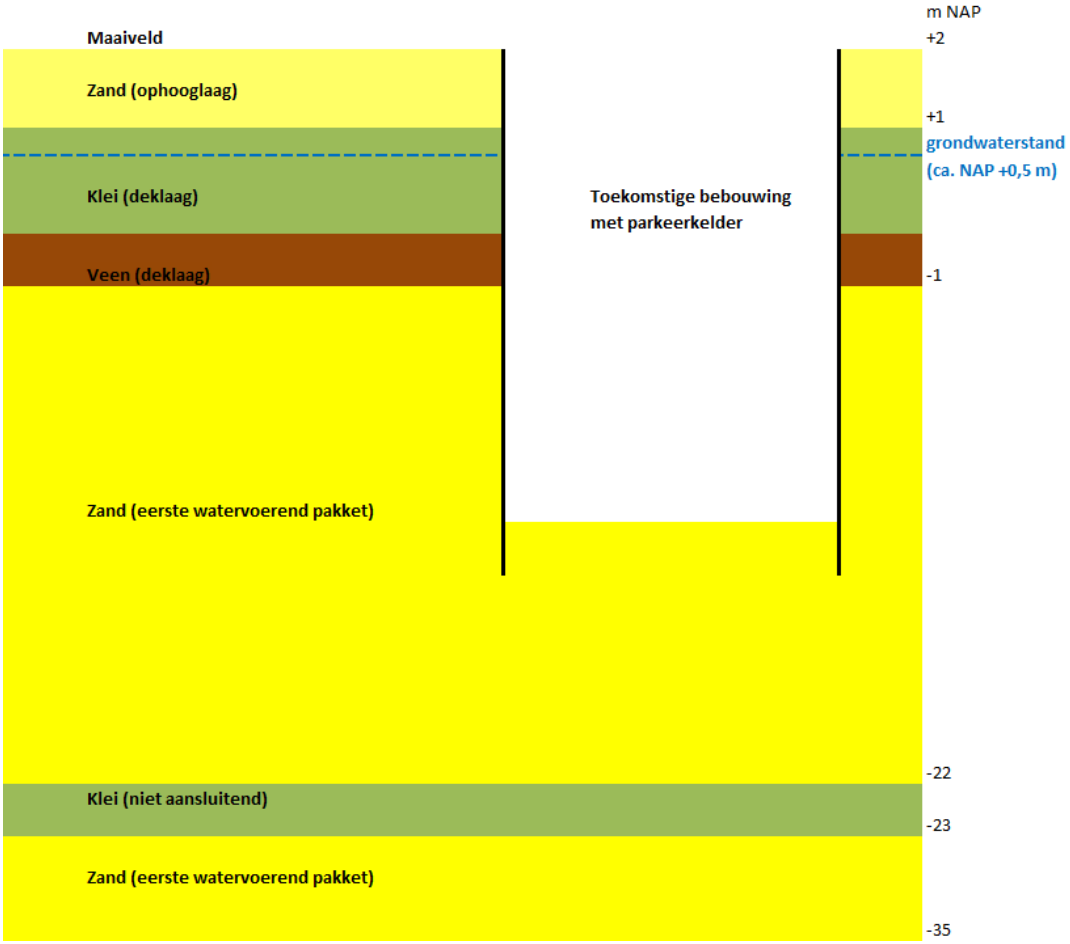
2. Bodemopbouw en geohydrologie

2.1 Lokale bodemopbouw en geohydrologie

De bodemopbouw ter plaatse van de toekomstige parkeerkelder is door Fugro vastgesteld door middel van vier boringen en een viertal sonderingen [1 en 2]. Op basis van deze gegevens wordt vastgesteld dat een circa 4 meter dikke deklaag aanwezig is die over het gehele oppervlakte van de toekomstige parkeergarage aan de onderzijde wordt begrensd door een slecht doorlatende klei/veenlaag. Deze deklaag is slecht tot matig waterdoorlatend. Er treedt daarom voornamelijk verticale (neerwaartse) stroming op in dit pakket.

Onder deze deklaag bevindt zich een watervoerende zandlaag (het eerste watervoerend pakket). Dit is een omvangrijke bodemlaag, goed waterdoorlatend, waar horizontale stroming plaatsvindt. Het eerste watervoerend pakket strekt zich uit tot een diepte van meer dan 30 meter beneden maaiveld. In een tweetal sonderingen wordt op NAP -22 m een kleilaag van circa 1 m dik aangetroffen. De kleilaag op NAP -22 m is naar verwachting niet aaneengesloten aanwezig.

In de onderstaande figuur is de bodemopbouw schematisch in dwarsdoorsnede weergegeven.



Figuur 1: Schematisatie bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie (verticaal niet op schaal)

Beoordeling bodemopbouw:
Wij kunnen ons vinden in de bodemopbouw zoals deze is gepresenteerd en gebruikt in de rapportages van Fugro. De boringen en sonderingen zijn voldoende verspreid over de onderzoekslocatie geplaatst en geven een goed beeld van de lokale bodemopbouw. De bodemopbouw is gecontroleerd met de opbouw uit regionale databases als REGIS en Dinoloket. De opbouw uit de regionale databases komt overeen met de opbouw zoals deze is opgenomen in de rapportages.

2.2 Grondwaterstroming
Het grondwaterstromingspatroon is voor de locatie vastgesteld op basis van een drietal peilbuizen in het freatisch grondwater (in de deklaag) en in het eerste watervoerend pakket (driemaal bemeten in een natte periode). De regionale stroming van het grondwater in het eerste watervoerend pakket is vastgesteld op basis van gegevens van het grondwatermeetnet van Utrecht (kaarten van maart 2013).

De freatische grondwaterstand bevindt zich bij de metingen (februari en maart 2016) tussen NAP +0,96 m en NAP +0,65 m. Geconcludeerd wordt in de rapportage [3] dat de grondwaterstand zich in de waterremmende deklaag bevindt, waardoor er geen sprake is van een aaneengesloten goed watervoerende toplaag. Daarnaast wordt in het freatisch grondwater een beperkt verhang in het grondwater gemeten. Derhalve wordt geen noemenswaardige horizontale grondwaterstroming in de freatische toplaag verwacht.

Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt in noord - noordwestelijke richting. In een situatie met hoge grondwaterstanden is de stroming hoofdzakelijk noordelijk gericht, in een situatie met lage grondwaterstanden heeft deze een meer noordwestelijke stromingsrichting. Het grootste verhang treedt op in een natte situatie (ter plaatse van de onderzoekslocatie). Er is sprake van inzijging van het freatisch grondwater naar het eerste watervoerend pakket (neerwaartse stroming).

Beoordeling grondwaterstroming:
De grondwatersituatie is bepaald op basis van regionale en lokale metingen aan het einde van een representatief natte situatie (februari/maart). Dit is een situatie waarin de grondwaterstanden doorgaans hoog zijn. Het is aannemelijk dat de freatische grondwaterstanden niet aanzienlijk hoger zullen worden dan gemeten tijdens de meetperiode van Fugro. Hierdoor is het aannemelijk dat de grondwaterstand gedurende het gehele jaar in of rondom de slecht doorlatende klei/veenlaag (deklaag) fluctueert. Na een hevige bui kunnen mogelijk tijdelijk hogere grondwaterstanden optreden. Gezien het beperkte verhang in het freatisch grondwater en relatief snelle uitzakking van de grondwaterstand door inzijging, wordt niet verwacht dat hierdoor een grote wijziging in de grondwaterstroming zal plaatsvinden.
De aanname dat geen noemenswaardige grondwaterstroming in de freatische toplaag zal plaatsvinden beschouwen wij als correct.

Wij kunnen ons ook vinden in de stromingsrichting zoals deze is vastgesteld voor het eerste watervoerend pakket. De gegevens over stijghoogten zoals vastgesteld door de gemeente Utrecht zijn gebaseerd op lange reeksen en door Fugro getoetst aan de stijghoogtemetingen uit Dinoloket.

3. Methodiek en achtergronden effectberekeningen

De barrièrewerking van de kelder op de grondwatersituatie is getoetst voor het freatisch grondwater (in de deklaag) en voor het eerste watervoerend pakket. Ten aanzien van de kelderconstructie is aangehouden dat deze binnen permanente damwanden wordt aangelegd tot een diepte van NAP -8 m [3]. Hierbij wordt voor het oppervlak van de parkeerkelder de volledige toplaag afgesloten en zal maximaal 35% van het eerste watervoerend pakket worden afgesloten.

Voor de freatische toplaag wordt door Fugro geconcludeerd dat geen effecten van de parkeerkelder op de grondwaterstanden worden verwacht, aangezien de toplaag (zeer) beperkt watervoerend is waardoor geen noemenswaardige grondwaterstroming plaatsvindt.

Ten aanzien van barrièrewerking in het eerste watervoerend pakket wordt gesteld dat de omvang van de kelder dusdanig is dat deze een barrière kan vormen voor de grondwaterstroming. Een theoretische onderbouwing bij de rapportage [3] geeft aan dat een watervoerende laag tenminste voor 70% moet worden afgesloten om significant effect op de grondwatersituatie te hebben (generieke vuistregel). Aangezien maximaal 35% van het eerste watervoerend pakket wordt afgesloten, wordt door Fugro geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van barrièrewerking. Met het modelpakket MicroFEM zijn berekeningen uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in een eventuele wijziging in de grondwatersituatie als gevolg van de aanleg van de parkeerkelder. De effecten van de aanleg van de kelder op de grondwaterstanden in het eerste watervoerend pakket zijn berekend op < 1 cm. Voor de modelberekening zijn in de rapportage geen uitgangspunten of randvoorwaarden opgenomen.

Beoordeling methodiek en achtergronden effectberekeningen

Voor de freatische toplaag kunnen wij ons vinden in de onderbouwing van Fugro. De geringe horizontale grondwaterstroming en lokale bodemopbouw zorgen bij afsluiting van de toplaag voor een te verwaarlozen effect op de grondwatersituatie. Aanvullende berekeningen geven met de huidige beschikbare gegevens geen extra informatie of zekerheden.

Ten aanzien van een barrièrewerking in het eerste watervoerend pakket kan de onderbouwing in de rapportage van Fugro duidelijker en meer worden toegespitst op de specifieke situatie. De theoretische onderbouwing uit de rapportage geeft aan dat de afsluiting van een watervoerende laag ongeveer 70% moet zijn om een significant effect te hebben op de grondwatersituatie. Referenties of onderbouwingen van deze waarde ontbreken echter. Wij beschouwen deze waarde zoals in de rapportage geformuleerd als onvoldoende onderbouwd om effecten op te bepalen.

In de rapportage [3] is niet onderbouwd welke situatie (nat of droog) is gebruikt om de barrièrewerking van de parkeerkelder te bepalen. Een effect van barrièrewerking op de grondwaterstroming zal het grootst zijn wanneer een groot verhang in het grondwater aanwezig is. Om een worst case scenario inzichtelijk te maken zal de berekening van de barrièrewerking in een natte situatie moeten worden uitgevoerd, waarbij het verhang in het eerste watervoerend pakket het grootst is.

De effecten van de mogelijke barrièrewerking van de parkeerkelder op het grondwater in het eerste watervoerend pakket zijn door Fugro ook berekend met een grondwatermodel. Achtergronden, uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze berekening ontbreken in de rapportage, waardoor niet kan worden nagegaan of de berekening een juiste representatie van het effect weergeeft.

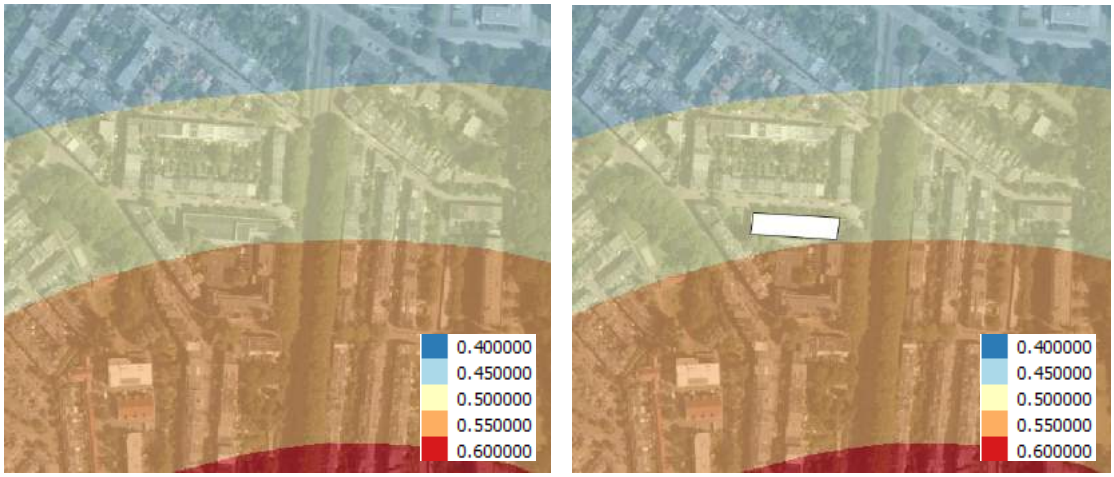
Wareco heeft ter controle de effecten van de parkeerkelder op de grondwatersituatie in het eerste watervoerend pakket opnieuw berekend. Dit wordt nader toegelicht in het volgende hoofdstuk.

4. Effectberekeningen parkeerkelder in eerste watervoerend pakket

Om de effecten van de barrièrewerking van de parkeerkelder op de grondwatersituatie in het eerste watervoerend pakket te kunnen bepalen, heeft Wareco een grondwatermodel opgezet in het softwareprgramma MicroFEM. Bij de opzet van dit model zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het tweelaagse grondwatermodel is opgezet voor het eerste watervoerend pakket.
- Het model heeft een omvang van 650 bij 850 m en een knooppuntafstand van 5 meter ter plaatse van de toekomstige parkeerkelder.
- Het gemodelleerde verhang is gevalideerd op het verhang uit de stijghoogte-isohypsen van het grondwatermeetnet van de gemeente Utrecht, voor representatief hoge stijghoogtes (bron: Contourlijnen van de representatief hoge stijghoogte in het eerste watervoerend pakket, gemeente Utrecht, 14 maart 2013).
- Horizontale doorlatendheden zijn afkomstig van REGIS (TNO model). De horizontale doorlatendheid van het eerste watervoerend pakket wordt ingeschat tussen de 10 en 100 m/dag. In het model is voor het eerste watervoerend pakket een transmissiviteit van 1.200 m^2/dag gehanteerd.
- Stationaire aanvulling van 1 mm/dag (inzijging vanuit toplaag).
- De damwanden sluiten het eerste watervoerend pakket af voor 35% (worst case benadering, waarbij de kleilaag op circa NAP -22 m als volledig aaneengesloten wordt verondersteld).
- De onderzijde van het model betreft de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket, die als ondoorlatend is geschematiseerd.
- Bij de toekomstige situatie (met kelder) is de doorlatendheid ter plaatse van de kelder verlaagd naar 0,01 m/d.
- Met het model zijn de bestaande grondwatersituatie en de toekomstige grondwatersituatie stationair berekend. Het verschil tussen de berekeningen is gepresenteerd als het effect van de parkeerkelder op de grondwatersituatie.

De resultaten van de berekeningen zijn weergegeven in de onderstaande kaarten (figuur 2). Uit de berekeningen blijkt dat de effecten op de stijghoogte in het eerste watervoerend pakket nihil zijn (<1 cm).



Figuur 2: Berekende stijghoogten (m NAP) in de huidige situatie (l) en de toekomstige situatie (r). De nieuwe parkeerkelder (damwanden) is aangegeven in wit.

5. Conclusie

Een controle is uitgevoerd op de beoordeling van Fugro naar de barrièrewerking van een toekomstige parkeerkelder op het grondwatersysteem ter plaatse van de Cornelis Evertsenstraat te Utrecht. In verband met het ontbreken van een onderbouwing van de effectberekeningen, zijn de effectberekeningen ter controle opnieuw uitgevoerd. De conclusies die door Fugro zijn getrokken ten aanzien van de barrièrewerking van de parkeerkelder komen overeen met de resultaten van de modelberekening uitgevoerd door Wareco. Wij onderschrijven de conclusie van Fugro dat de aanleg van een parkeerkelder géén effect heeft op de grondwaterstanden.

Hoogachtend,

Wareco Ingenieurs
drs. ing. M.J. Kuiper, projectmanager

Bijlage 3 Parkeerbehoefteberekening

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Driestar BV

Parkeerbehoefteberekening Ooglijdersgasthuis

Datum 29 januari 2015
Kenmerk DST001/Bkd/0002
Eerste versie

1 Inleiding

Op het perceel F.C. Dondersstraat 65 wil Driestar BV een nieuwe ontwikkeling realiseren. Op dit moment heeft de Hogeschool van Utrecht zich gevestigd op dit adres. Het plan van Driestar bestaat uit het realiseren van grondgebonden woningen, paviljoenwoningen en appartementen.

Driestar BV heeft Goudappel Coffeng BV gevraagd een parkeerbehoefteberekening uit te voeren.

In hoofdstuk 2 wordt de parkeerbalans uitgewerkt. Deze bestaat uit een parkeerbehoefte-berekening (paragraaf 2.1) en een overzicht van beschikbare parkeerplaatsen in de buurt (paragraaf 2.2). In hoofdstuk 3 worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

2 Parkeerbalans

2.1 Parkeerbehoefteberekening

In tabel 2.1 is het ruimtelijke plan voor de F.C. Dondersstraat 65 weergegeven. Op het perceel bevindt zich nu de Hogeschool van Utrecht, waarvoor een parkeerbehoefte geldt van 135 parkeerplaatsen[1].

[1] De Hogeschool heeft 1.418 leerlingen, maximale parkeernorm gemeente Utrecht = 9,5 parkeerplaats per 100 leerlingen. Berekening: (1.418/100) x 9,5 = 135 parkeerplaatsen.

programma		
grondgebonden woningen	15	woningen
appartementen	40	appartementen

Tabel 2.1: Programma

De gemeente Utrecht heeft parkeernormen vastgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen. In tabel 2.2 zijn de parkeernormen weergegeven. Het perceel F.C. Dondersstraat 65 bevindt zich in de zone B1 (binnenstedelijk gebied met betaald parkeren). Het beleid van de gemeente Utrecht geeft aan dat bij functiewijziging er uitgegaan mag worden van de minimale parkeernormen voor nieuwe functies. De parkeereis van de meest recente functie (hier: hogeschool) wordt met de nieuwe parkeerbehoefte verrekend, echter wordt deze parkeereis berekend op basis van de maximale parkeerbehoefte van de bestaande functie (conform het gemeentelijke beleid).

	parkeernorm	per	Totaal
29 woningen boven 130 m^2	1,11	woning	32,2
22 woningen 80 – 130 m^2	1,02	woning	22,4
4 woningen 55 – 80 m^2	0,94	Woning	3,8
totaal aantal parkeerplaatsen			58

Tabel 2.2: Parkeernormen gemeente Utrecht (zone: B1, bron: gemeente Utrecht)

De gemeente Utrecht heeft per functie de aanwezigheidspercentages vastgesteld. Door te werken met deze percentages kan de parkeervraag per moment worden bepaald. In tabel 2.3 zijn de aanwezigheidspercentages weergegeven. Bij de woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen de bewoners en hun bezoekers.

	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koop-avond	nacht	middag	avond	middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Tabel 2.3: Aanwezigheidspercentages (bron: gemeente Utrecht)

In tabel 2.4 is de parkeerbehoefte weergegeven voor de situatie met de minimale parkeernormen.

	werkdag				zaterdag			zondag
	ochtend	middag	avond	koop-avond	nacht	middag	avond	middag
woningen bewoners	21	21	38	34	42	25	34	29
woningen bezoekers	2	3	13	12	0	10	17	12
totaal	23	24	51	46	42	35	51	41

Tabel 2.4: Parkeerbehoefte volgens minimale parkeernormen

Uit de voorgaande analyse blijkt dat de parkeerbehoefte als volgt is:
- maximaal 58 parkeerplaatsen (werkdag avond) op basis van de minimale parkeernormen.
- Minimaal 51 parkeerplaatsen op basis van dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen bewoners en bezoekers.

Het verschil tussen de bestaande situatie (parkeerbehoefte: 135 parkeerplaatsen) en nieuwe situatie (parkeerbehoefte: 58 parkeerplaatsen) laat zien dat de parkeerbehoefte daalt. Het is dus niet nodig om extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

2.2 Beschikbare parkeercapaciteit

Uit de eerdere parkeerdrukmeting van Goudappel Coffeng is gebleken dat in de buurt nog voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn op de maatgevende momenten. Uit de vorige paragraaf is gebleken dat het niet noodzakelijk is om extra parkeercapaciteit te realiseren als gevolg van de functiewijziging. Er is dus na functiewijziging sprake van een acceptabele parkeersituatie rondom het perceel F.C. Dondersstraat 65.

3 Conclusies

Uit de parkeerbehoefteberekening komt naar voren dat na functiewijziging er maximaal 58 parkeerplaatsen nodig zijn.

De parkeerbehoefte van de huidige situatie is bepaald op 135 parkeerplaatsen. Deze is bepaald aan de hand van het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht, dat aangeeft dat bij functiewijziging de parkeerbehoefte van de huidige functie bepaald mag worden aan de hand van de maximale parkeernormen.

Geconcludeerd kan worden dat de parkeerbehoefte van de nieuwe functies lager zal zijn dan thans het geval is. Het is dus niet noodzakelijk om op eigen terrein parkeervoorzieningen te realiseren.

Bijlage 4 Parkeerdrukmeting

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Buro SRO

Parkeeronderzoek F.C. Dondersstraat in Utrecht

Datum 14 april 2017
Kenmerk SRO049/Bkd
Eerste versie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Buro SRO heeft Goudappel Coffeng gevraagd een parkeerdruk- en motiefmeting uit te voeren rondom de F.C. Dondersstraat in Utrecht. De aanleiding voor de meting is de herbestemming van het perceel F.C. Dondersstraat 65 door Driestar BV. Op dit moment staat het pand leeg.

1.2 Onderzoeksmethode

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd op 13 april 2017 tussen 06.00 en 20.00 uur. In een gebied rondom het perceel F.C. Dondersstraat 65 zijn parkeersecties benoemd. Per sectie zijn elke 2 uur de kentekens van de geparkeerde motorvoertuigen genoteerd.

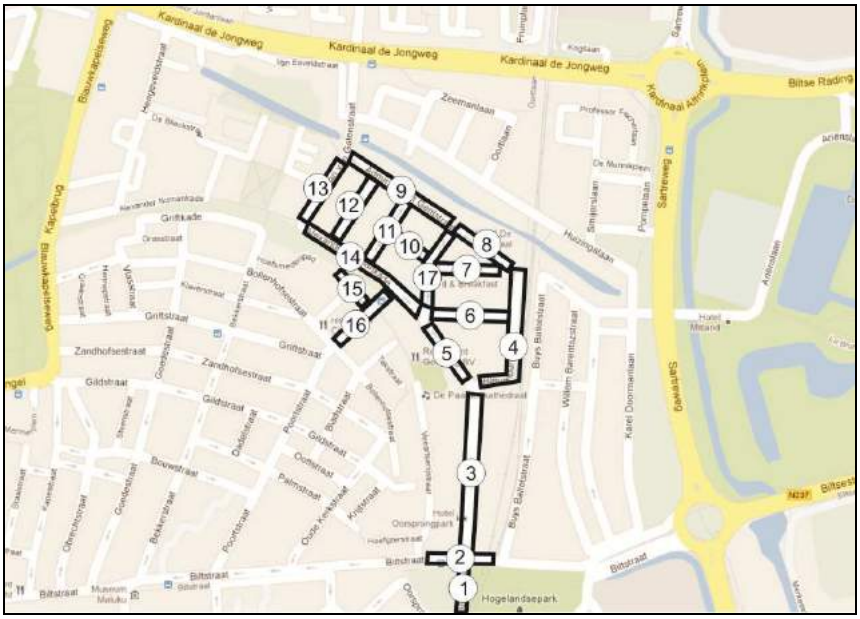
Naast de parkeerdruk is ook de parkeercapaciteit per sectie bepaald. De parkeercapaciteit in relatie tot de parkeerdruk levert de parkeerbezetting per sectie op.

1.3 Leeswijzer

In deze notitie zijn de resultaten van het parkeeronderzoek beschreven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de parkeerdruk en –bezetting in het gebied rondom de F.C. Dondersstraat. In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van het parkeermotiefonderzoek weergegeven.

2 Parkeerdruk en –bezetting

In figuur 2.1 is de sectie-indeling weergegeven. Het perceel F.C. Dondersstraat 65 bevindt zich in de hoek van sectie 3, 4 en 5.



Figuur 2.1: Sectie-indeling (ondergrond: Google)

In tabel 2.1 is de parkeerdruk per sectie weergegeven. In tabel 2.2 is de parkeerbezetting weergegeven.

		capaci-teit	6.00	8.00	10.00	12.00	14.00	16.00	18.00	20.00
1	Snellenlaan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Biltstraat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	F.C. Dondersstraat	39	32	26	28	28	24	25	29	31
4	Bleyenburgstraat	75	35	29	24	22	23	22	22	37
5	Alexander Numankade	26	26	18	15	18	17	17	17	24
6	Cornelis Evertsenstraat	34	30	22	20	19	20	20	20	25
7	M.H. Trompstraat	31	27	20	16	16	19	19	22	30
8	Admiraal Van Gentstraat	35	23	18	16	14	10	15	16	22
9	Admiraal Van Gentstraat	51	39	33	30	31	34	34	42	47
10	M.H. Trompstraat	17	10	6	6	7	8	8	13	16
11	Van Brakelstraat	24	19	12	14	15	18	18	19	19
12	M.A. de Ruyterstraat	26	26	11	11	16	17	12	22	26
13	Jan van Galenstraat	28	28	13	11	14	13	13	13	25
14	Alexander Numankade	0	0	0	0	0	0	1	0	0
15+16	Poortstraat	20	21	20	22	17	21	22	19	23
17	Van Speijkstraat	33	30	19	19	20	22	23	30	32
totaal		439	346	247	232	237	246	249	284	357

Tabel 2.1: Parkeerdruk per sectie

		6.00	8.00	10.00	12.00	14.00	16.00	18.00	20.00
1	Snellenlaan	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Biltstraat	-	-	-	-	-	-	-	-
3	F.C. Dondersstraat	82%	67%	72%	72%	62%	64%	74%	79%
4	Bleyenburgstraat	47%	39%	32%	29%	31%	29%	29%	49%
5	Alexander Numankade	100%	69%	58%	69%	65%	65%	65%	92%
6	Cornelis Evertsenstraat	88%	65%	59%	56%	59%	59%	59%	74%
7	M.H. Trompstraat	87%	65%	52%	52%	61%	61%	71%	97%
8	Admiraal Van Gentstraat	66%	51%	46%	40%	29%	43%	46%	63%
9	Admiraal Van Gentstraat	76%	65%	59%	61%	67%	67%	82%	92%
10	M.H. Trompstraat	59%	35%	35%	41%	47%	47%	76%	94%
11	Van Brakelstraat	79%	50%	58%	63%	75%	75%	79%	79%
12	M.A. de Ruyterstraat	100%	42%	42%	62%	65%	46%	85%	100%
13	Jan van Galenstraat	100%	46%	39%	50%	46%	46%	46%	89%
14	Alexander Numankade	-	-	-	-	-	-	-	-
15+16	Poortstraat	105%	100%	110%	85%	105%	110%	95%	115%
17	Van Speijkstraat	91%	58%	58%	61%	67%	70%	91%	97%
totaal		79%	56%	53%	54%	56%	57%	65%	81%

Tabel 2.2: Parkeerbezetting per sectie

Uit tabel 2.2 blijkt dat de parkeerbezetting in het onderzoeksgebied circa 80% is op de maatgevende momenten (vroege ochtend en avond). Geconcludeerd wordt dat er nog enige restcapaciteit beschikbaar is op die momenten. Een parkeerbezetting van 90% is acceptabel voor een binnenstedelijk woonmilieu.

3 Parkeermotief

In tabel 3.1 is per sectie weergegeven het resultaat van de parkeermotiefmeting weergegeven.

		type	6.00	8.00	10.00	12.00	14.00	16.00	18.00	20.00
1	Snellenlaan	bewoners	-	-	-	-	-	-	-	-
		overig	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Biltstraat	bewoners	-	-	-	-	-	-	-	-
		overig	-	-	-	-	-	-	-	-
3	F.C. Dondersstraat	bewoners	32	22	21	16	15	16	17	16
		overig	0	4	7	12	9	9	12	15
4	Bleyenburgstraat	bewoners	35	26	22	21	20	20	21	21
		overig	0	3	2	1	3	2	1	16
5	Alexander Numankade	bewoners	26	18	14	15	14	14	15	15
		overig	0	0	1	3	3	3	2	9
6	Cornelis Evertsenstraat	bewoners	30	22	19	17	17	17	17	18
		overig	0	0	1	2	3	3	3	7
7	M.H. Trompstraat	bewoners	27	19	14	14	13	14	16	26
		overig	0	1	2	2	6	5	6	14
8	Admiraal Van Gentstraat	bewoners	23	16	12	11	9	9	10	5
		overig	0	2	4	3	1	6	6	17
9	Admiraal Van Gentstraat	bewoners	39	26	23	25	22	22	25	25
		overig	0	7	7	6	12	12	17	22
10	M.H. Trompstraat	bewoners	10	5	5	6	6	6	6	5
		overig	0	1	1	1	2	2	7	11
11	Van Brakelstraat	bewoners	19	10	11	11	10	9	11	5
		overig	0	2	3	4	8	9	8	14
12	M.A. de Ruyterstraat	bewoners	26	9	8	7	8	9	10	12
		overig	0	2	3	9	9	3	12	14
13	Jan van Galenstraat	bewoners	28	13	11	10	11	11	10	13
		overig	0	0	0	4	2	2	3	12
14	Alexander Numankade	bewoners	0	0	0	0	0	0	0	0
		overig	0	0	0	0	0	1	0	0
15+16	Poortstraat	bewoners	21	16	15	12	14	14	14	15
		overig	0	4	7	5	7	8	5	8
17	Van Speijkstraat	bewoners	30	16	15	15	16	14	20	20
		overig	0	3	4	5	6	9	10	12

Tabel 3.1: Resultaten van de parkeermotiefmeting

4 Conclusie

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat met name rondom het perceel F.C. Dondersstraat 65 nog wat restparkeercapaciteit beschikbaar is op het maatgevende moment (vroege ochtend en avondperiode). De parkeerbezetting in het omliggende gebied is circa 80%. Een parkeerbezetting van 90% wordt als bovengrens gezien.

In de overige woonstraten is er sprake van een hoge parkeerbezetting.

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

ADVIESBURO VANDERBOOM BV sinds 1971

Zaadmarkt 87
7201 DC Zutphen

telefoon
0575-544756

fax
0575-545648

website
www.vanderboomadvies.nl

e-mail
info@vanderboomadvies.nl

KvK 080-44086

Geluidbelasting wegverkeer en railverkeer op locatie Ooglijdersgasthuis te Utrecht

Versie 21 maart 2016

opdrachtnummer
16-039

datum
21 maart 2016

opdrachtgever
Buro SRO bv
't Goylaan 11
3525 AA UTRECHT

auteur
Ad Postma

INHOUDSOPGAVE

bladzijde

INHOUDSOPGAVE I
SAMENVATTING 1
1 INLEIDING 3
2 WETTELIJK KADER 4
2.1 Wet Geluidhinder 4
2.2 Omvang geluidzone 4
2.3 Grenswaarden en hogere waarden 5
2.5 Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 7
3 RAILVERKEER 8
3.1 Verkeerscijfers 8
3.2 Zonebreedte 8
3.3 Rekenmodel 8
3.4 Resultaten 8
4 WEGVERKEER 10
4.1 Verkeersgegevens 10
5 CONCLUSIES 11
5.1 Toetsing Wet Geluidhinder en hogere waarden 11
5.2 Maatregelen railverkeer 12
5.3 Hogere waarde 12
5.4 Eis geluidwering 13
BIJLAGEN

onderwerp
geluidbelasting
wegverkeer

opdrachtnummer
16-039
bestand
16-039r1.docx

bladzijde
paginai

datum
21 maart 2016

SAMENVATTING

In opdracht van Buro SRO bv is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer en railverkeer op de locatie Ooglijdersgasthuis te Utrecht. In het bestaande monumentale Ooglijdersgasthuis worden 34 appartementen gerealiseerd met een nieuw penthouse aan de Bleyenburgstraat. Aan de Cornelis Evertsenstraat wordt nieuwbouw gerealiseerd. De ontwikkeling betreft de realisatie van 11 grondgebonden woningen en 5 appartementen in een woongebouw op de hoek met de Bleyenburgstraat. Op het binnenterrein worden in het bestaande pand (laagbouw) 4 woningen gerealiseerd. Het onderzoek maakt deel uit van een RO procedure voor het komen tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Utrecht op ca. 240 m uit de as van de Sartreweg binnen de geluidzone van deze weg. De overige wegen in de directe omgeven zijn 30 km wegen. Deze wegen hebben geen zone in de zin van de Wet Geluidhinder. De ontwikkeling ligt tevens op 28 meter uit de as van de spoorlijn binnen de geluidzone van deze lijn. De geluidbelasting door wegverkeer op de Sartreweg overschrijdt naar opgave van de gemeente de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Een hogere waarde voor wegverkeer is daardoor niet nodig

De geluidbelasting door railverkeer bedraagt op de oostgevels ten hoogste 62 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt daardoor met 7 dB overschreden. Een hogere waarde kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Door bronmaatregelen kan de geluidbelasting tegen hoge kosten met ten hoogste 3 dB worden gereduceerd. Bronmaatregelen zijn daarmee niet doelmatig. Afscherming met een geluidscherm is alleen mogelijk op het eigen perceel. Omdat het woongebouw grenst aan de weg is dat fysiek niet mogelijk. Gezien de ligging van het perceel binnen de bebouwde kom is het aanbrengen van een verdieping hoog scherm bovendien stedenbouwkundig ongewenst. Voor de gevels van de woningen dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 56 - 62 dB voor railverkeer, conform tabel III.1. Geluidbelaste woningen volgens moeten de “Geluidnota Utrecht 2014-2018” voldoen aan voorwaarden voor het verlenen van een hogere waarde, waaronder een geluidluwe gevel.

onderwerp
geluidbelasting weg- en railverkeer

opdrachtnummer
16-039

bestand
16-039r1.docx

bladzijde
pagina1

datum
21 maart 2016

Voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zijn in een nieuwbouwsituatie aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 62 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevel bedraagt dan $G_{A;k}$ 29 dB. Voor de verbouw van het bestaande gedeelte kan vermoedelijk, conform het Bouwbesluit art 3.18, worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

1 INLEIDING

In opdracht van Buro SRO bv is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer en railverkeer op de locatie Ooglijdersgasthuis te Utrecht. In het bestaande monumentale Ooglijdersgasthuis worden 34 appartementen gerealiseerd met een nieuw penthouse aan de Bleyenburgstraat. Aan de Cornelis Evertsenstraat wordt nieuwbouw gerealiseerd. De ontwikkeling betreft de realisatie van 11 grondgebonden woningen en 5 appartementen in een woongebouw op de hoek met de Bleyenburgstraat. Op het binnenterrein worden in het bestaande pand (laagbouw) 4 woningen gerealiseerd. Het onderzoek maakt deel uit van een RO procedure voor het komen tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Utrecht op ca. 240 m uit de as van de Sartreweg binnen de geluidzone van deze weg. De overige wegen in de directe omgeven zijn 30 km wegen. Deze wegen hebben geen zone in de zin van de Wet Geluidhinder.

De ontwikkeling ligt tevens op 28 meter uit de as van de spoorlijn binnen de geluidzone van deze lijn.

Figuur I.1 overzicht locatie.

Een situatieoverzicht is tevens weergegeven in tekening 1 in bijlage I en figuur 1 – 2 in bijlage II.

2 WETTELIJK KADER

Het wettelijk kader voor het berekenen en beoordelen van de geluidbelasting door wegverkeer wordt in grote lijnen bepaald door de Wet Geluidhinder (Wgh), de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

2.1 Wet Geluidhinder

Er ligt langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen veelal een planologisch aandachtsgebied, de geluidzone. Binnen deze zone biedt de Wet Geluidhinder (Wgh) in een aantal gevallen bescherming tegen verkeerslawaai aan geluidgevoelige bestemmingen. Er ligt geen geluidzone langs 30/km/u-wegen en langs wegen op een woonerf.

2.2 Omvang geluidzone

Wegen

De breedte van de geluidzone is omschreven in Wgh art 74en is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving, te weten stedelijk of buitenstedelijk gebied. Binnenstedelijk gebied is het gebied binnen de bebouwde kom, buitenstedelijk gebied is het gebied buiten de bebouwde kom. De zone langs een auto(snel)weg is echter altijd buitenstedelijk gebied, ongeacht of deze zone binnen of buiten de bebouwde kom ligt. Tabel II.1 geeft de breedte van de geluidzone voor de verschillende situaties.

TABEL II.1: Breedte van de geluidzone vanaf de as van de weg (Wgh art 74)		
Aantal rijstroken	Binnen de bebouwde kom	Buiten de bebouwde kom en langs auto(snel)weg
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Spoorwegen

Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in art. 1.4a van het Besluit Geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Tabel II.2 geeft de breedte van de geluidzone voor de verschillende situaties.

TABEL II.2: Breedte van de geluidzone vanaf de buitenste spoorstaaf (art 1.4a Bgh)	
Hoogte geluidproductieplafond	Zonebreedte in meters
< 56 dB	100 meter
56 dB – 61 dB	200 meter
61 dB – 66 dB	300 meter
66 dB – 71 dB	600 meter
71 dB – 74 dB	900 meter
>= 74 dB	1200 meter

Industrieterreinen

De zone rond een industrieterrein is vastgelegd in een bestemmingsplan. De grootte van de zone is afhankelijk van de benodigde of gewenste geluidruimte van het gezoneerde terrein. Binnen de zone rond het industrieterrein kunnen geluidgevoelige bestemmingen liggen waarvoor een maximale hogere waarde kan worden vastgesteld.

2.3 Grenswaarden en hogere waarden

Wegverkeer en railverkeer

Het beschermingsniveau voor nieuwe geluidgevoelige objecten is beschreven in de Wet Geluidhinder en in het Besluit Geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting bedraagt 48 dB op de gevels van de woning t.g.v. een weg (Wgh art 82) en eveneens 48 dB op andere geluidgevoelige gebouwen (Bgh art 3.1).

Het bevoegd gezag kan van dit beschermingsniveau afwijken door voor woningen een hogere waarde vast te stellen tot ten hoogste de maximale ontheffingswaarde (Wgh art 83), zoals gegeven in tabel II.3.

TABEL II.3: Maximale ontheffingswaarde op nieuwe woningen langs wegen (Wgh art 83)		
Gebouw	Binnen de bebouwde kom	Buiten de bebouwde kom en langs auto(snel)weg
Woning	63 dB	53 dB
Agrarische woning	63 dB	58 dB
Vervangende nieuwbouw	68 dB	58 dB / 63 dB[1]

1 63 dB langs auto(snel)wegen binnen de bebouwde kom

De maximale ontheffingswaarden voor overige geluidgevoelige objecten bedragen (Bgh art 3.2) 53 dB buiten de bebouwde kom en 63 dB binnen de bebouwde kom. Voor geluidgevoelige terreinen bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB.

In tabel II.4 zijn voor railverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarden en ten hoogste de maximale ontheffingswaarde (Bgh art 4.9 – 4.12) aangegeven

TABEL II.4: Maximale ontheffingswaarde op nieuwe woningen langs wegen (Wgh art 83)		
Gebouw	Voorkeursgrenswaarde	Hoogst toelaatbare geluidsbelasting
Woning	55 dB	68 dB
Andere geluidsgevoelige gebouwen	53 dB	68 dB
Geluidsgevoelige terreinen	55 dB	63 dB

Een hogere waarde mag alleen worden vastgesteld als maatregelen om de geluidbelasting tot 48 dB te beperken onvoldoende doeltreffend zijn of als deze maatregelen ernstige bezwaren hebben van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (Wgh art 110-a).

Industrielawaai

Het beschermingsniveau voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de zone is beschreven in de Wet Geluidhinder (art 44 en 45). De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 50 dB(A). De maximale hogere waarde bedraagt voor 55 dB(A) voor geprojecteerde woningen en 60 dB(A) voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen.

Criteria voor het afwijken van de voorkeursgrenswaarde

De gemeente Utrecht heeft de criteria voor het afwijken van de voorkeursgrenswaarde vastgelegd in de “Geluidnota Utrecht 2014-2018” van 11 februari 2014. De gemeente Utrecht volgt de normering van de Wet Geluidhinder.

2.4 Wet RO en 30 km/u-wegen

Wegen op woonerven en 30 km/u-wegen hebben geen geluidzone. De geluidbelasting door wegverkeer op deze wegen wordt dan ook formeel niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen kan echter wel van belang bij de beoordeling of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” kan het hanteren van grenswaarden worden aangesloten bij het hierboven omschreven toetsingskader van de Wgh.

2.5 Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012

De geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen wordt bepaald volgens de voorschriften uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. De rekenmethoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en het bepalen van de geluidoverdracht tussen de weg en het immissiepunt (woninggevel).

De geluidbelasting wordt door wegverkeer en railverkeer berekend in hoofdstuk 3 en 4.

3 RAILVERKEER

3.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de railverkeersgegevens in de toekomstige situatie. Uitgegaan is van de intensiteiten uit het geluidregister spoor van het Ministerie van I&M. Deze zijn opgenomen in bijlage II.

3.2 Zonebreedte

De breedte van de geluidzone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. De hoogte van het productieplafond bedraagt 55,3 dB ter hoogte van de locatie (referentiepunt 12437). Deze zonebreedte bedraagt daarmee 100 m. De beoogde ontwikkeling ligt binnen de geluidzone.

3.3 Rekenmodel

De invallende geluidbelasting B_i kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van rekenmethode II voor railverkeer (RMR-2012). De gegevens uit het geluidregister spoor zijn rechtstreeks geïmporteerd in het rekenmodel.

3.4 Resultaten

Tabel III.1 geeft de berekende invallende geluidbelasting Lden ten gevolge van railverkeer.

TABEL III.1: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) tgv railverkeer inclusief plafondwaardecorrectie

Punt	gevel	1,5 m	4,5 m	7,5 m	10,5 m
1	Oostgevel	61	62	62	62
2	Noordgevel	56	58	58	58
3	Zuidgevel	56	57	58	57
4	Westgevel	32	33	35	39
5	Noordgevel	52	54	54	
6	Noordgevel	50	51	52	
7	Noordgevel	48	49	50	
8	Noordgevel	47	47	48	
9	Oostgevel	42	44	45	
10	Westgevel	34	34	37	
11	Zuidgevel	49	51	51	
12	Zuidgevel	46	47	48	
13	Zuidgevel	43	44	45	
14	Zuidgevel	41	42	43	
15	Oostgevel	32	34		
16	Noordgevel	41	43		
17	Zuidgevel	31	32		
18	Westgevel	29	31		
19	Oostgevel	61	62	62	62
20	Oostgevel	61	62	62	62
21	Oostgevel	61	62	62	62
22	Zuidgevel	56	57	57	57
23	Zuidgevel	52	54	54	54
24	Zuidgevel	48	50	51	51

Voor de invoergegevens in het model en de rekenresultaten wordt verwezen naar de berekeningen in bijlage II.

4 WEGVERKEER

4.1 Verkeersgegevens

Wegen zonder zone

De wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben een maximale verkeerssnelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen zone in de zin van de Wet Geluidhinder. Er is naar opgave van de gemeente *"geen doorgaand verkeer langs het plangebied mogelijk dus de verkeersintensiteit op de aanliggende 30 km/uur wegen is derhalve zeer beperkt. Het is daarom te verwachten dat van relevante hinder geen sprake zal zijn. Dus nader onderzoek naar de feitelijke geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is niet noodzakelijk."*

Wegen met een zone

De Sartreweg kent een verkeerssnelheid van 50 km/uur. De woningen liggen op een afstand van ca. 240 meter uit de as van Sartreweg. Het plangebied ligt daarmee binnen de geluidzone van de Sartreweg (400 meter). Naar opgave van de gemeente "*zal vanwege de afstand tot deze weg alsmede door de geluidafschermende werking van de bebouwing tussen de Sartreweg en het plangebied de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder niet worden overschreden."* Een nader onderzoek naar de feitelijke geluibelasting vanwege wegverkeer is daardoor niet noodzakelijk.

5 CONCLUSIES

5.1 Toetsing Wet Geluidhinder en hogere waarden

Toetsing wegverkeer
Naar opgave van de gemeente wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden door wegverkeer op de Sartreweg. Een hogere waarde voor wegverkeer op deze weg is daardoor niet nodig.

Toetsing 30 km wegen
De verkeersintensiteit op de 30 km wegen is zeer beperkt. De gemeente geeft aan dat geen relevante hinder te verwachten is. Voor de 30 km wegen zal daarom sprake zijn van een “goede ruimtelijke ordening”.

Toetsing railverkeer
De geluidbelasting door railverkeer bedraagt op de oostgevel van het woongebouw in rekenpunt 1 ten hoogste 62 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt daardoor met 7 dB overschreden. Op de bestaande bouw (rekenpunt 19 – 22) bedraagt de geluidbelasting 56 – 62 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt daardoor met 1 - 7 dB overschreden.

Een hogere waarde kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt niet overschreden op de grondgebonden woningen (rekenpunt 5 – 14), op de laagbouw (rekenpunt 15 – 18) en in rekenpunt 24 op de bestaande bouw.

Toetsing Cumulatie
De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer wordt niet overschreden. Er hoeft geen gecumuleerde geluidbelasting te worden bepaald.

5.2 Maatregelen railverkeer

Hieronder zijn maatregelen beschreven om de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn op de woning zo mogelijk tot de voorkeursgrenswaarde te doen afnemen.

Maatregelen aan de bron
Dor het toepassen van raildempers kan een geluidreductie van 2 – 3 dB worden bereikt. De kosten van een raildemper bedragen ca. € 300,-- per meter spoor. De kosten voor deze maatregel bedragen ca. € 120.000,-- voor een spoorlengte van ca. 200 m dubbel spoor. Gezien de beperkte geluidreductie en de hoge kosten is deze maatregel niet doeltreffend.

Andere maatregelen aan de bron, zoals het terugbrengen van de verkeersintensiteit of het terugdringen van de verkeerssnelheid zijn verkeerskundig niet mogelijk.

Maatregelen in de overdracht
Het vergroten van de afstand tussen de woningen en het spoor is niet mogelijk omdat deze de bestaande bebouwing vervangen.

Afscherming met een geluidscherm is alleen mogelijk op het eigen perceel. Omdat het woongebouw grenst aan de weg is dat fysiek niet mogelijk. Gezien de ligging van het perceel binnen de bebouwde kom is het aanbrengen van een verdieping hoog scherm bovendien stedenbouwkundig ongewenst.

5.3 Hogere waarde

Voor de gevels van het woongebouw dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 63 dB voor railverkeer, conform tabel II.3

De gemeente Utrecht heeft de criteria voor het afwijken van de voorkeursgrenswaarde vastgelegd in de “Geluidnota Utrecht 2014-2018” van 11 februari 2014. De gemeente Utrecht volgt de normering van de Wet Geluidhinder. De maximale hogere waarde bedraagt 68 dB. Aan deze eis wordt voldaan.

Geluidbelaste woningen volgens moeten de “Geluidnota Utrecht 2014-2018” voldoen aan de volgende voorwaarden voor het verlenen van een hogere waarde:

- De woningen hebben een geluidluwe gevel.
- De woningen bevatten voldoende verblijfsruimten aan de geluidluwe gevel (zg. 30-procent-eis)
- Het geluidniveau van de buitenruimte mag niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidluwe gevel.

Op de bestaande bouw geldt een minder strenge eis voor de geluidluwe gevel (van 5 dB), de eisen aan de indeling en de buitenruimte gelden ook voor de verbouw van de bestaande bouw tot appartementen.

5.4 Eis geluidwering

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de geluidwering van gebouwen.

Nieuwbouw
Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een nieuwe woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $G_{A;k.}$ De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering wordt voor een uitgegaan van de geluidbelasting door railverkeer. De geluidbelasting door railverkeer is weergegeven in tabel III.1

Voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zijn in een nieuwbouwsituatie aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 62 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevel bedraagt dan $G_{A;k}$ 29 dB.

Voor gevels met een geluidbelasting van minder dan 53 dB zonder aftrek, bedraagt in een nieuwbouwsituatie de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Bestaande bouw(verbouwsituatie)
Voor de verbouw van het bestaande gedeelte kan vermoedelijk, conform het Bouwbesluit art 3.18, worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

Het rechtens verkregen niveau komt er in de praktijk op neer dat het huidige niveau gehandhaafd moet blijven, waarbij er van wordt uitgegaan dat de kwaliteit van het bouwwerk ten tijde van de oorspronkelijke oprichting of evt. verbouw aan de toen geldende normen voldeed. Er zijn dan geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

A.D. Postma.

Bijlage I

Tekeningen

opdrachtnummer

16-039

datum

21 maart 2016

Tekening nr	versiedatum
1	1 maart 2016

opdrachtgever

Buro SRO bv

't Goylaan 11

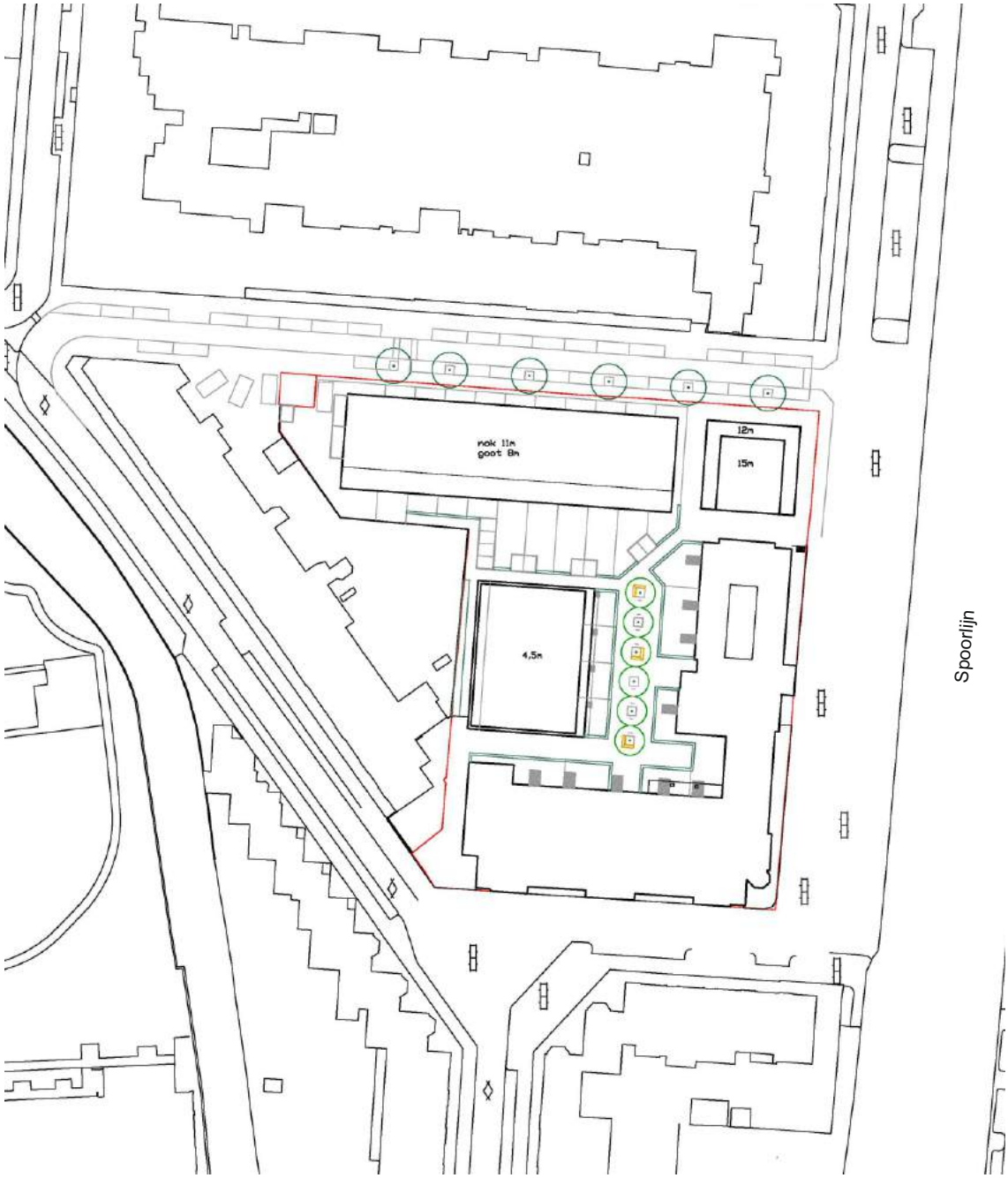
3525 AA UTRECHT

auteur

Ad Postma

tekening 1		N
schaal 1:-		
project-nummer : 16-039		
versie : 29-02-2016		

Situatie overzicht



Bijlage II

Invoergegevens rekenmodel

en rekenresultaten railverkeer

opdrachtnummer

16-039

datum

21 maart 2016

Rekenbladen	versiedatum
Berekeningen	1 maart 2016

opdrachtgever

Buro SRO bv

't Goylaan 11

3525 AA UTRECHT

auteur

Ad Postma

Adviesburo Van der Boom bv Zutphen

16-039 Ooglijdersgasthuis Utrecht

Figuur 1 Bijlage II 1 maart 2016

rekenmodel railverkeer

Railverkeerslawaai - RMR-2012, [versie van Gebied - eerste model] , Geomilieu V3.11

Adviesburo Van der Boom bv Zutphen

16-039 Ooglijdersgasthuis Utrecht

Figuur 2 Bijlage II 1 maart 2016

detail rekenmodel railverkeer

Railverkeerslawaai - RMR-2012, [versie van Gebied - eerste model] , Geomilieu V3.11

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	oostgevel	1,50	54,3	54,6	54,1	60,6
01_B	oostgevel	4,50	55,2	55,6	55,1	61,5
01_C	oostgevel	7,50	55,2	55,6	55,1	61,6
01_D	oostgevel	10,50	55,1	55,5	55,0	61,5
02_A	noordgevel	1,50	50,2	50,6	50,1	56,5
02_B	noordgevel	4,50	51,4	51,8	51,3	57,7
02_C	noordgevel	7,50	51,5	51,9	51,4	57,9
02_D	noordgevel	10,50	51,5	51,8	51,3	57,8
03_A	noordgevel	1,50	49,9	50,3	49,8	56,3
03_B	noordgevel	4,50	51,1	51,5	51,0	57,4
03_C	noordgevel	7,50	51,1	51,5	51,0	57,5
03_D	noordgevel	10,50	51,0	51,4	50,9	57,4
04_A	westgevel	1,50	25,3	25,7	25,2	31,7
04_B	westgevel	4,50	27,3	27,7	27,2	33,7
04_C	westgevel	7,50	29,0	29,4	28,9	35,4
04_D	westgevel	10,50	32,2	32,6	32,1	38,6
05_A	noordgevel	1,50	45,8	46,2	45,6	52,1
05_B	noordgevel	4,50	47,6	48,0	47,5	54,0
05_C	noordgevel	7,50	47,9	48,3	47,8	54,2
06_A	noordgevel	1,50	43,3	43,7	43,2	49,6
06_B	noordgevel	4,50	44,9	45,3	44,8	51,3
06_C	noordgevel	7,50	45,6	46,0	45,5	51,9
07_A	noordgevel	1,50	41,7	42,1	41,6	48,1
07_B	noordgevel	4,50	42,8	43,1	42,6	49,1
07_C	noordgevel	7,50	43,8	44,2	43,7	50,2
08_A	noordgevel	1,50	40,5	40,9	40,4	46,9
08_B	noordgevel	4,50	41,1	41,5	40,9	47,4
08_C	noordgevel	7,50	42,1	42,5	42,0	48,5
09_A	oostgevel	1,50	35,8	36,2	35,7	42,2
09_B	oostgevel	4,50	37,6	38,0	37,4	43,9
09_C	oostgevel	7,50	38,5	38,9	38,4	44,8
10_A	westgevel	1,50	27,6	28,0	27,5	34,0
10_B	westgevel	4,50	28,2	28,6	28,1	34,5
10_C	westgevel	7,50	30,3	30,7	30,2	36,7
11_A	zuidgevel	1,50	43,0	43,4	42,9	49,4
11_B	zuidgevel	4,50	44,9	45,3	44,8	51,3
11_C	zuidgevel	7,50	45,0	45,4	44,9	51,4
12_A	zuidgevel	1,50	39,2	39,6	39,1	45,6
12_B	zuidgevel	4,50	41,0	41,4	40,9	47,4
12_C	zuidgevel	7,50	41,5	41,9	41,3	47,8
13_A	zuidgevel	1,50	36,4	36,8	36,3	42,8
13_B	zuidgevel	4,50	37,6	38,0	37,5	44,0
13_C	zuidgevel	7,50	38,6	39,0	38,5	44,9
14_A	zuidgevel	1,50	34,6	35,0	34,5	40,9
14_B	zuidgevel	4,50	35,3	35,7	35,1	41,6
14_C	zuidgevel	7,50	36,4	36,8	36,2	42,7
15_A	oostgevel	1,50	26,2	26,6	26,0	32,5
15_B	oostgevel	4,50	28,2	28,6	28,1	34,5
16_A	noorgevel	1,50	34,9	35,3	34,8	41,2
16_B	noorgevel	4,50	36,6	37,0	36,5	43,0
17_A	zuidgevel	1,50	24,2	24,6	24,1	30,6
17_B	zuidgevel	4,50	25,8	26,2	25,7	32,2
18_A	westgevel	1,50	23,1	23,5	23,0	29,4
18_B	westgevel	4,50	24,5	24,9	24,4	30,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
19_A	oostgevel	1,50	54,3	54,7	54,2	60,7
19_B	oostgevel	4,50	55,2	55,6	55,1	61,6
19_C	oostgevel	7,50	55,2	55,6	55,1	61,6
19_D	oostgevel	10,50	55,1	55,5	55,0	61,5
20_A	oostgevel	1,50	54,4	54,8	54,3	60,8
20_B	oostgevel	4,50	55,3	55,6	55,1	61,6
20_C	oostgevel	7,50	55,3	55,6	55,1	61,6
20_D	oostgevel	10,50	55,1	55,5	55,0	61,5
21_A	oostgevel	1,50	54,7	55,1	54,6	61,1
21_B	oostgevel	4,50	55,5	55,9	55,4	61,8
21_C	oostgevel	7,50	55,5	55,9	55,4	61,8
21_D	oostgevel	10,50	55,3	55,7	55,2	61,7
22_A	zuidgevel	1,50	49,5	49,9	49,4	55,8
22_B	zuidgevel	4,50	50,8	51,1	50,6	57,1
22_C	zuidgevel	7,50	50,8	51,2	50,7	57,2
22_D	zuidgevel	10,50	50,8	51,2	50,7	57,2
23_A	zuidgevel	1,50	45,8	46,1	45,6	52,1
23_B	zuidgevel	4,50	47,6	48,0	47,4	53,9
23_C	zuidgevel	7,50	47,8	48,1	47,6	54,1
23_D	zuidgevel	10,50	47,9	48,3	47,8	54,2
24_A	zuidgevel	1,50	42,1	42,5	42,0	48,4
24_B	zuidgevel	4,50	43,6	44,0	43,5	49,9
24_C	zuidgevel	7,50	44,4	44,7	44,2	50,7
24_D	zuidgevel	10,50	44,6	45,0	44,5	51,0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	Omschr.	Bf
01	hard	0,00
02	hard	0,00
03	hard	0,00
04	hard	0,00
05	hard	0,00
06	hard	0,00

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
01	nieuwbouw	15,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
02	nieuwbouw	11,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
03	nieuwbouw	5,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
		9,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	oostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja
02	noordgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja
03	noordgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja
04	westgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja
05	noordgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
06	noordgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
07	noordgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
08	noordgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
09	oostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
10	westgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
11	zuidgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
12	zuidgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
13	zuidgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
14	zuidgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
15	oostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
16	noorgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
17	zuidgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
18	westgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
19	oostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja
20	oostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja
21	oostgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja
22	zuidgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja
23	zuidgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja
24	zuidgevel	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M	Hdef.	Hbron	Type	Cpl	Cpl_W	bb	m	Lwissel
1378	14448000 - 14455000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1378	14630604 - 14660000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1378	15186988 - 15187000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1378	15187000 - 15192000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1378	15211919 - 15217100	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1378	15265154 - 15277000	0,50	--	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14382000 - 14415000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14499636 - 14500000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14541797 - 14561000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14599733 - 14606000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14606000 - 14615000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14657898 - 14681000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14681000 - 14715000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14775520 - 14800000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14800000 - 14860000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14907666 - 14915000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14951257 - 14960000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	14978042 - 14987000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	15011407 - 15015000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	15097997 - 15100000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	15110519 - 15115000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	15200299 - 15208000	0,50	0,50	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	2 - Houten of zigzag betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30
1360	15350000 - 15352200	0,50	--	Relatief	0,20	Intensiteit	True	1,5	1 - Betonnen dwarsliggers	1 - Doorgelaste spoorstaaf	30

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	Cbb,63	Cbb,125	Cbb,250	Cbb,500	Cbb,1k	Cbb,2k	Cbb,4k	Cbb,8k	Trein 1	Profiel1	Aantal(D) 1	Aantal(A) 1	Aantal(N) 1	Aantal(P4) 1	V(D) 1	V(A) 1	V(N) 1
1378	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,060	0,020	0,000	60	60	60
1378	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,060	0,020	0,000	60	60	60
1378	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,060	0,020	0,000	60	60	60
1378	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,060	0,020	0,000	-58	-58	-58
1378	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,060	0,020	0,000	-51	-51	-51
1378	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,060	0,020	0,000	-51	-51	-51
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	58	58	58
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	56	56	56
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	54	54	54
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	54	54	54
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	54	54	54
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	52	52	52
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	52	52	52
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	50	50	50
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	48	48	48
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	47	47	47
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	45	45	45
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	44	44	44
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	44	44	44
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	42	42	42
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	41	41	41
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	40	40	40
1360	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	E-LOC	Doorgaand	0,020	0,030	0,000	0,000	40	40	40

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	V(P4) 1	Corr. 1	Trein 2	Profiel2	Aantal(D) 2	Aantal(A) 2	Aantal(N) 2	Aantal(P4) 2	V(D) 2	V(A) 2	V(N) 2	V(P4) 2	Corr. 2	Trein 3	Profiel3	Aantal(D) 3
1378	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,060	3,380	3,000	0,000	60	60	60	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,030
1378	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,060	3,380	3,000	0,000	60	60	60	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,030
1378	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,060	3,380	3,000	0,000	60	60	60	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,030
1378	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,060	3,380	3,000	0,000	-58	-58	-58	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,030
1378	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,060	3,380	3,000	0,000	-51	-51	-51	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,030
1378	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	3,060	3,380	3,000	0,000	-51	-51	-51	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,030
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	58	58	58	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	56	56	56	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	54	54	54	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	54	54	54	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	54	54	54	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	52	52	52	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	52	52	52	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	50	50	50	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	48	48	48	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	47	47	47	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	45	45	45	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	44	44	44	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	44	44	44	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	42	42	42	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	41	41	41	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	40	40	40	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020
1360	0	0,00	GOEDEREN	Doorgaand	2,390	2,650	2,410	0,000	40	40	40	0	0,00	DE-LOC	Doorgaand	0,020

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	Aantal(A) 3	Aantal(N) 3	Aantal(P4) 3	V(D) 3	V(A) 3	V(N) 3	V(P4) 3	Corr. 3	Trein 4	Profiel4	Aantal(D) 4	Aantal(A) 4	Aantal(N) 4	Aantal(P4) 4	V(D) 4
1378	0,010	0,000	0,000	60	60	60	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,070	0,080	0,000	60
1378	0,010	0,000	0,000	60	60	60	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,070	0,080	0,000	60
1378	0,010	0,000	0,000	60	60	60	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,070	0,080	0,000	60
1378	0,010	0,000	0,000	-58	-58	-58	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,070	0,080	0,000	-58
1378	0,010	0,000	0,000	-51	-51	-51	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,070	0,080	0,000	-51
1378	0,010	0,000	0,000	-51	-51	-51	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,070	0,080	0,000	-51
1360	0,010	0,020	0,000	58	58	58	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	58
1360	0,010	0,020	0,000	56	56	56	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	56
1360	0,010	0,020	0,000	54	54	54	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	54
1360	0,010	0,020	0,000	54	54	54	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	54
1360	0,010	0,020	0,000	54	54	54	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	54
1360	0,010	0,020	0,000	52	52	52	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	52
1360	0,010	0,020	0,000	52	52	52	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	52
1360	0,010	0,020	0,000	50	50	50	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	50
1360	0,010	0,020	0,000	48	48	48	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	48
1360	0,010	0,020	0,000	47	47	47	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	47
1360	0,010	0,020	0,000	45	45	45	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	45
1360	0,010	0,020	0,000	44	44	44	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	44
1360	0,010	0,020	0,000	44	44	44	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	44
1360	0,010	0,020	0,000	42	42	42	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	42
1360	0,010	0,020	0,000	41	41	41	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	41
1360	0,010	0,020	0,000	40	40	40	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	40
1360	0,010	0,020	0,000	40	40	40	0	0,00	DE-LOC-6400	Doorgaand	0,080	0,060	0,080	0,000	40

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	V(A) 4	V(N) 4	V(P4) 4	Corr. 4	Trein 5	Profiel5	Aantal(D) 5	Aantal(A) 5	Aantal(N) 5	Aantal(P4) 5	V(D) 5	V(A) 5	V(N) 5	V(P4) 5	Corr. 5	Trein 6
1378	60	60	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1378	60	60	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1378	60	60	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1378	-58	-58	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1378	-51	-51	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1378	-51	-51	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	58	58	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	56	56	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	54	54	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	54	54	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	54	54	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	52	52	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	52	52	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	50	50	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	48	48	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	47	47	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	45	45	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	44	44	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	44	44	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	42	42	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	41	41	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	40	40	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0
1360	40	40	0	0,00	0	Doorgaand	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0	0	0	0,00	0

Model: eerste model
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	Omschr.	ISO_H
1378		0,50
1360		0,50
1378	(Rechts)	0,50
1360	(Links)	0,50
1360	(Links) (Links)	0,00
1378	(Rechts) (Rechts)	0,00

Bijlage 6 Bodemonderzoek NEN 5740 d.d. 31-08-2010

Hofstede cs
Milieuadviseurs

Terrein aan de F.C. Donderstraat 65 te Utrecht

Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740

In opdracht van:
Hogeschool Utrecht / via Jones Lang LaSalle Vastgoedadviseurs

Rapportnummer : jll.utt.10083.r01
Versienummer : 1
Datum : 31 augustus 2010

Auteur(s)
Ing. J.W.M. Hofstede MRICS

Inhoudsopgave

Tekst

1. Inleiding 3
2. Vooronderzoek 4
2.1 Algemeen 4
2.2 Historisch, huidig en toekomstig locatiegebruik 4
2.3 Bodemopbouw en geohydrologie 5
2.4 Voorgaande bodemonderzoeken 5
2.5 Onderzoeksopzet 5
3. Verrichte onderzoekswerkzaamheden 6
3.1 Veldwerk 6
3.2 Laboratoriumonderzoek 6
4. Onderzoeksresultaten 7
4.1 Bodemopbouw 7
4.2 Veldwaarnemingen 7
4.3 Analyseresultaten 7
5. Samenvatting en conclusies 10

Bijlagen

1. Ligging locatie
2. Situatie
3. Kopie evaluatierapport bodemsanering 1994
4. Boorprofielen
5. Toetsingscriteria
6. Analysecertificaten

1. Inleiding

Hogeschool Utrecht heeft, met tussenkomst van Jones Lang LaSalle Vastgoedadviseurs, aan Hofstede c.s. Milieuadviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op het terrein aan de F.C. Donderstraat 65 in Utrecht.

De bijlagen 1 en 2 geven een overzicht van respectievelijk de regionale ligging van de locatie en de situatie ter plaatse.

Aanleiding voor het bodemonderzoek is een voorgenomen eigendomsoverdracht. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van een betrouwbaar inzicht in de bodemkwaliteit. Dit om beter te kunnen zekerstellen, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen oplevert voor het gebruik.

Voorafgaand aan het veldwerk en het laboratoriumonderzoek is een historisch onderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd. Door middel van dit onderzoek is vastgesteld of er, voor zover bekend, op of nabij het terrein activiteiten hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging kunnen hebben geleid en die van invloed moeten zijn op de onderzoeksopzet. In hoofdstuk 2 worden de resultaten van dit vooronderzoek en de onderzoeksopzet besproken. Verder wordt in dit rapport achtereenvolgens ingegaan op de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden (hoofdstuk 3) en de onderzoeksresultaten inclusief interpretatie (hoofdstuk 4). Het rapport wordt afgesloten met een samenvatting van de verzamelde gegevens en de conclusies (hoofdstuk 5).

Hofstede c.s. Milieuadviseurs is door het Ministerie van VROM erkend als intermediair voor de voorbereiding, begeleiding en evaluatie van bodemsaneringen (certificaat BB-006.3).

2. Vooronderzoek

2.1 Algemeen

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de belangrijkste gegevens van de locatie.

Adresaanduiding	:	F.C. Donderstraat 65, 3572 JE Utrecht;
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Abstede, sectie C, nummers 8043 en 8608;
Oppervlakte	:	volgens Kadaster in totaal 5.612 m²
Eigenaar	:	Stichting Hogeschool Utrecht, Utrecht;
Coördinaten RDS	:	X = 138.000; Y = 456.700;
Bebouwing	:	onderwijscomplex;
Terreinverharding	:	inpandig betonvloeren, buitenterrein meest betonklinkers, plaatselijk tegels.

Voorafgaand aan het veldonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5725 op het zogenaamde 'Standaard' niveau. Daarbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Jones Lang LaSalle, de heer R. van der Bol;
- Hogeschool Utrecht, de heer J. van der Steen (huismeester)
- Recente kadastrale kaart;
- Historische topografische kaarten;
- Internet: www.bodemloket.nl, www.utrecht.nl, www.watwaswaar.nl, www.hetutrechtsarchief.nl;
- Grondwaterkaart van Nederland (TNO-DGV, Utrecht ten noorden van Lek en Nederrijn, kaartblad 31 oost, 32 west, 39 oost, 39 west, 1978);
- Gemeente Utrecht, Dienst Stadsontwikkeling, Afdeling Milieu en Duurzaamheid, mw. M. Linckens (telefoon 030 286 48 46);
- Locatiebezoek d.d. 29 juni 2010;
- Archief Hofstede c.s. Milieuadviseurs.

2.2 Historisch, huidig en toekomstig locatiegebruik

Het complex ligt aan de F.C. Donderstraat, Bleyenburgstraat en Cornelis Evertsenstraat in Utrecht-Oost. Het terrein is kadastraal bekend als Gemeente Abstede, sectie C, nummers 8043 en 8608. De percelen hebben volgens het Kadaster een oppervlakte van respectievelijk 33 m² en 5.579 m² Op het terrein is nu een laboratoriumschool gevestigd. Voor 1989 was het gebouwencomplex in gebruik als oogziekenhuis. Na een fusie met het Academisch Ziekenhuis Utrecht is het ziekenhuis naar de Uithof verplaatst. Het terrein is sinds juli 1989 eigendom van Stichting Hogeschool Utrecht. Daarvoor was de Stichting Koninklijk Nederlands Gasthuis voor Ooglijders eigenaar. Het eigendom van deze stichting dateert van 1893-1900. Het terrein is voor circa 60% bebouwd. Het buitenterrein is grotendeels verhard met betonklinkers, voor een klein deel met tegels en voor het overige voor groenvoorziening in gebruik. De bebouwing heeft maximaal vier lagen.

De oudste, monumentale bouwdelen op het zuidelijke en westelijke deel van het terrein dateren van 1892-1894 en voor een klein deel uit 1938/1939. Enige tijd was het noordelijke deel van het terrein ommuurd en als tennisveld in gebruik. Over de noordwestzijde van het terrein liep tot eind 19^{e} eeuw een sloot. Het noordelijke gebouw is omstreeks 1995 gerealiseerd. Daarvoor waren hier vanaf 1902 respectievelijk 1950 barakken aanwezig. De bouw van het praktijklokaal in het midden van de locatie dateert van 1967. De brutovloeroppervlakte van het gebouwencomplex bedraagt omstreeks 8.000 m^2.

Bij de Gemeente Utrecht is enkel bekend, dat in 1994 een beperkte bodemverontreiniging bij een voormalige ondergrondse olietank is verwijderd. Aanleiding hiervoor was de realisatie van het huidige gebouw aan de noordkant. De tank was aangebracht voor de ruimteverwarming van de barakken. Een kopie van het evaluatierapport is in bijlage 3 opgenomen. Het rapport van het aan de sanering ten grondslag liggende nader bodemonderzoek is niet bij de Gemeente beschikbaar.

Er zijn bij de Gemeente geen voor wat bodemverontreiniging betreft geen (andere) verdachte activiteiten bekend. Op oude tekeningen staan op vier locaties oude zakputten ingetekend. Hier kan bodemverontreiniging zijn ontstaan door de lozing van verontreinigd afvalwater. Meer in het bijzonder

wordt bij andere oude ziekenhuizen incidenteel bij zakputten kwikverontreiniging gevonden. Inpandig is een chemiemagazijn aanwezig. Op de bouwtekening van het ziekenhuis staat een kolenstookruimte ingetekend. Deze is echter niet gerealiseerd. Het gebouw is direct vanaf de start aangesloten op de stadsverwarming. Buiten ligt in de noordwesthoek van het terrein een ondergrondse olie/waterscheider.

2.3 Bodemopbouw en geohydrologie

De regionale bodemopbouw staat samengevat in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

Diepte in m–mv (= NAP +2,0 m)	Afzetting	Samenstelling	Geohydrologische eenheid
0-2	Westlandformatie	Klei, fijn zand, veen	Slecht doorlatende deklaag
2-60	Formaties van Twente, Drenthe, Urk en Sterksel	Fijn tot uiterste grof zand en grind	Eerste watervoerend pakket
60-	Formatie van Kedichem	Klei en slibhoudend fijn zand	Eerste slecht doorlatende laag

De locatie ligt in gerioleerd gebied. Op een honderdtal meters westelijk stroomt het riviertje De Grift. Het neerslagoverschot infiltreert naar het eerste watervoerend pakket. De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerend pakket is regionaal gezien westelijk gericht.

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op het terrein zelf is, voor zover bekend, nooit grondwater in relevante hoeveelheden opgepompt.

2.4 Voorgaande bodemonderzoeken

Voor zover bekend is op de locatie zelf enkel in de zomer van 1994 een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een voormalige ondergrondse tank aan de noordwestzijde van het terrein. Het rapport daarvan is niet beschikbaar gekomen. In de directe omgeving is wel een onderzoek bekend, ter plaatse van de spoorbaan met het vroegere spoorstation aan de Biltstraat, even ten oosten van het terrein. Voor zo ver bekend zijn hieruit geen bijzonderheden naar voren gekomen. In de omgeving van het terrein zijn in het verleden bij verschillende woonhuizen ondergrondse tanks in gebruik geweest. Deze tanks zijn merendeels niet meer aangetroffen, voor een deel gesaneerd en soms verwijderd.

Op de bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Utrecht ligt de locatie in zone B2, "Oude woonwijken". In deze zone is de grond tot omstreeks 2 meter diepte in het algemeen matig tot sterk verontreinigd met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De grond daaronder is in het algemeen licht belast.

2.5 Onderzoeksopzet

Het verkennend bodemonderzoek is conform de NEN 5740 uitgevoerd. Gelet op de beschikbare voorinformatie is het onderzoek in eerste instantie opgezet volgens de onderzoeksstrategie voor 'een kleinschalige onverdachte locatie' (ONV). De ondiepe boringen zijn echter doorgezet tot 1,0 meter in plaats van tot 0,5 meter beneden het maaiveld. En er zijn vijf peilbuizen geplaatst in plaats van één, om vooral in verband met de zakputten een voldoende dicht waarnemingsnet te krijgen.

3. Verrichte onderzoekswerkzaamheden

3.1 Veldwerk

Het veldwerk voor het verkennend bodemonderzoek is op 24 juli 2010 uitgevoerd door Poelsema Veldwerkburo uit Vollenhove (certificaat EC-SIKB-02239). De werkzaamheden bestonden uit het:
- verrichten van elf boringen tot 1,0 meter beneden maaiveld en vijf boringen tot 3,2 à 3,7 meter beneden het maaiveld. In elk van de vijf diepere boringen is een peilbuis geplaatst met een filter van 1 meter lengte op boordiepte. De locaties van de boringen en de peilbuizen staan aangegeven op de situatietekening in bijlage 2;
- zintuiglijk beoordelen van de uit de boringen vrijgekomen grond op bodemkundige eigenschappen en op verontreinigingskenmerken;
- nemen van grondmonsters in trajecten van maximaal 0,5 meter.

Op 1 augustus zijn grondwatermonsters uit de peilbuizen genomen.

3.2 Laboratoriumonderzoek

Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door Analytico te Barneveld (certificaat L010).

Voor het in beeld brengen van de bodemkwaliteit zijn drie grond(meng)monsters van de bovengrond en één grond(meng)monster van de ondergrond onderzocht op het zogenaamde Standaardpakket grond:
- droge stofgehalte, organische stof- en lutumgehalte;
- negen zware metalen;
- polychloorbifenylen (PCB's);
- minerale olie (GC);
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK-10, VROM).

De vijf grondwatermonsters zijn geanalyseerd op het Standaardpakket grondwater:
- zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC), veldmetingen;
- negen zware metalen;
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen en naftaleen;
- gechloreerde oplosmiddelen (VOCl);
- minerale olie.

Alle monsters zijn conform AS3000 voorbehandeld.

Het veldwerk en laboratoriumonderzoek zijn zoveel mogelijk uitgevoerd conform standaardrichtlijnen (NEN-, NPR- en/of VPR-voorschriften).

4. Onderzoeksresultaten

4.1 Bodemopbouw

De bij de uitvoering van de boringen gevonden bodemopbouw staat in de vorm van boorprofielen weergegeven in bijlage 3. De bodem bestaat, zo blijkt, in het algemeen tot 0,5 à 1,5 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder ligt tot op 2,7 à 3,2 een deklaag van klei en veen. Vervolgens is zeer fijn zand aanwezig. In sommige boringen ontbreekt de ophooglaag. In één van de diepe boringen (Boring 5) ontbreekt de klei-/veenlaag en is tot op de maximale boordiepte zand aangetroffen.

Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,2 tot 2,0 meter beneden het maaiveld.

De in het veld gemeten zuurgraad (pH) van het grondwater lag tussen 6,7 en 6,9 (-), de elektrische geleidbaarheid (EC) tussen 890 en 1.480 µS/cm. De gemeten waarden zijn normaal voor de regio.

4.2 Veldwaarnemingen

Bij het maken van de boringen zijn zintuiglijk geen belangrijke afwijkingen aan de grond aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen.

In de toplaag is regelmatig een zwakke tot matige puinbijmenging gevonden. In boring 4 blijkt van 0,5 tot 0,75 meter diepte een laag puur puin aanwezig. Boring 6 is op 0,5 meter diepte op een obstakel gestuit. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

4.3 Analyseresultaten

De analyseresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters staan vermeld in tabellen 4.1 en 4.2. De analysecertificaten zijn in kopie in bijlage 5 opgenomen.

In de tabellen is aangegeven hoe de gemeten gehalten zich verhouden tot de toetsingswaarden. De toetsingswaarden zijn door het ministerie van VROM opgesteld binnen de Wet bodembescherming. Voor elke stof(groep) zijn er drie toetsingswaarden:
- AW/S - streefwaarde/achtergrondwaarde (AW2000);
- T- tussenwaarde, het gemiddelde van de S- en I-waarden, criterium voor nader onderzoek;
- I - interventiewaarde, criterium voor ernstige verontreiniging.

In bijlage 4 is een toelichting op de toetsingswaarden opgenomen. De toetsingswaarden zijn voor wat grond betreft bij organische verbindingen en zware metalen afhankelijk van de grondsoort, met correctiefactoren op basis van het gehalte organische stof en (enkel voor metalen) het lutumgehalte (kleifractie).

In dit rapport worden de volgende aanduidingen gebruikt:
- niet verhoogd : beneden de S-waarde/AW2000;
- licht verhoogd : tussen de S-waarde/AW2000 en T-waarde;
- matig verhoogd : tussen de T- en I-waarde;
- sterk verhoogd : boven de I-waarde.

Tabel 4.1: analyseresultaten grond

Boring:	1+2+7+8+9+10		11+12+15+16		3+6+7+9+10+13		4	
Traject (m-mv):	0,0-1,0		0, 0-1,0		0,0-1,0		1,3-2,3	
Bemonsteringsdatum:	24 juli 2010		24 juli 2010		24 juli 2010		24 juli 2010	
Grondsoort:	Puinhoudend zand		(Vrijwel) schoon zand		Puinhoudende klei		Puinhoudende klei	
Voorbewerking								
AS3000	Uitgevoerd		Uitgevoerd		Uitgevoerd		Uitgevoerd	
Algemene parameters (gew %)								
Droge-stofgehalte	92		90,9		82,5		82,6	
Organische Stof	1,7		1,6		2,6		3,6	
Lutum	2,2		3,5		18,6		6,2	
Metalen (mg/kg ds)								
Barium (Ba)	77	A	27	-	150	-	110	A
Cadmium (Cd)	<0,17	-	<0,17	-	0,23	-	0,22	-
Kobalt (Co)	4,3	-	<4,0	-	7,3	-	7,5	A
Koper (Cu)	24	A	7	-	51	A	160	I
Kwik (Hg)	0,27	A	0,15	A	0,87	A	0,43	A
Molybdeen (Mo)	<1,5	-	<1,5	-	<1,5	-	<1,5	-
Nikkel (Ni)	13	A	7	-	24	-	25	A
Lood (Pb)	60	A	21	-	160	A	98	A
Zink (Zn)	100	A	32	-	140	A	81	A
Minerale olie (mg/kg ds)								
Minerale olie (GC) C10-C12	--		--		--		--	
Minerale olie (GC) C12-C16	--		--		--		--	
Minerale olie (GC) C16-C21	--		--		--		--	
Minerale olie (GC) C21-C30	--		--		--		--	
Minerale olie (GC) C30-C35	--		--		--		--	
Minerale olie (GC) C35-C40	--		--		--		--	
Minerale olie Totaal	<38	-	<38	-	<38	-	<38	-
Polychloorbifenylen (PCB's) (mg/kg ds)								
PCB 28	<0,0010		<0,0010		<0,0010		<0,0010	
PCB 52	<0,0010		<0,0010		<0,0010		<0,0010	
PCB 101	<0,0010		<0,0010		<0,0010		<0,0010	
PCB 118	<0,0010		<0,0010		<0,0010		<0,0010	
PCB 138	<0,0010		0,0015		0,002		<0,0010	
PCB 153	0,0013		0,0018		0,0022		<0,0010	
PCB 180	<0,0010		0,0013		0,002		<0,0010	
PCB's (Som 7) AS3000	0,0055	A	0,0074	A	0,009	A	0,0049	-
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) (mg/kg ds)								
Naftaleen	<0,050		<0,050		<0,050		<0,050	
Fenanthreen	0,55		0,41		0,14		0,11	
Anthraceen	0,11		0,1		<0,050		<0,050	
Fluorantheen	1		0,55		0,37		0,13	
Benzo(a)anthraceen	0,42		0,31		0,15		0,19	
Chryseen	0,35		0,26		0,2		0,17	
Benzo(k)fluorantheen	0,18		0,12		0,099		0,15	
Benzo(a)pyreen	0,99		0,25		0,24		0,34	
Benzo(ghi)peryleen	0,23		0,14		0,11		0,36	
Indeno(123-cd)pyreen	0,31		0,13		0,088		0,41	
PAK Totaal VROM (10 stuks) AS3000	4,2	A	2,3	A	1,5	-	1,9	A

Toelichting:
Blanco: niet getoetst
- : <= Achtergrondwaarde/detectiegrens
S : > Achtergrondwaarde
T : > T-waarde
I : > interventiewaarde

Tabel 4.2: analyseresultaten grondwater

Peilbuisnummer:	1	2	3	4	5
Filtertraject (m-mv):	2,5-3,5	2,7-3,7	2,2-3,2	2,7-3,7	2,2-3,2
Bemonsteringsdatum:	1 augustus 2010	1 augustus 2010	1 augustus 2010	1 augustus 2010	1 augustus 2010
Voorbewerking					
AS3000	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
Metalen (µg/l)					
Barium (Ba)	100 S	200 S	230 S	190 S	<45 -
Cadmium (Cd)	<0,80 -	<0,80 -	<0,80 -	<0,80 -	<0,80 -
Kobalt (Co)	<5,0 -	<5,0 -	6,9 -	<5,0 -	<5,0 -
Koper (Cu)	<15 -	<15 -	<15 -	<15 -	<15 -
Kwik (Hg)	<0,050 -	<0,050 -	<0,050 -	<0,050 -	<0,050 -
Molybdeen (Mo)	<3,6 -	<3,6 -	<3,6 -	<3,6 -	<3,6 -
Nikkel (Ni)	<15 -	<15 -	<15 -	<15 -	<15 -
Lood (Pb)	<15 -	<15 -	<15 -	<15 -	<15 -
Zink (Zn)	<60 -	<60 -	60 -	<60 -	<60 -
Aromatische koolwaterstoffen (µg/l)					
Benzeen	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
Tolueen	<0,30 -	<0,30 -	<0,30 -	<0,30 -	<0,30 -
Ethylbenzeen	<0,30 -	<0,30 -	<0,30 -	<0,30 -	<0,30 -
o-Xyleen	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10
m,p-Xyleen	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20
Som Xylenen (AS3000)	0,21 -	0,21 -	0,21 -	0,21 -	0,21 -
Som aromaten (BTEX)	<1,1	<1,1	<1,1	<1,1	<1,1
Naftaleen	<0,050 -	<0,050 -	<0,050 -	<0,050 -	<0,050 -
Styreen	<0,30 -	<0,30 -	<0,30 -	<0,30 -	<0,30 -
Gechloreerde koolwaterstoffen (µg/l)					
Dichloormethaan	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
Trichloormethaan	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -
Tetrachloormethaan	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
Trichlooretheen	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -
Tetrachlooretheen	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
1,1-Dichloorethaan	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -
1,2-Dichloorethaan	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -	<0,60 -
1,1,1-Trichloorethaan	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
1,1,2-Trichloorethaan	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
Cis 1,2-Dichlooretheen	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10
Trans 1,2-Dichlooretheen	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10
CKW (Som)	<3,2	<3,2	<3,2	<3,2	<3,2
1,1-Dichlooretheen	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
1,2-Dichloorethenen (Som) AS3000	0,14 -	0,14 -	0,14 -	0,14 -	0,14 -
Vinylchloride	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
1,1-Dichloorpropaan	<0,25	<0,25	<0,25	<0,25	<0,25
1,2-Dichloorpropaan	<0,25	<0,25	<0,25	<0,25	<0,25
1,3-Dichloorpropaan	<0,25	<0,25	<0,25	<0,25	<0,25
Tribroommethaan	0,52 -	0,52 -	0,52 -	0,52 -	0,52
Minerale olie (µg/l)	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0	<2,0
Minerale olie (GC) C10-C12					
Minerale olie (GC) C12-C16	--	--	--	--	--
Minerale olie (GC) C16-C21	--	--	--	--	--
Minerale olie (GC) C21-C30	--	--	--	--	--
Minerale olie (GC) C30-C35	--	--	--	--	--
Minerale olie (GC) C35-C40	--	--	--	--	--
Minerale olie (GC) totaal	--	--	--	--	--

Toelichting: zie tabel 4.1

Over de analyseresultaten wordt het volgende opgemerkt.

In zowel de grond- als de grondwatermonsters zijn niet of hooguit licht verhoogde gehaltes aangetoond van de stoffen waarop is onderzocht. Hierop is een uitzondering. In de puinhoudende laag in boring 4, naast de zuidoostelijke zakput, is sprake van een sterk verhoogd gehalte aan koper.

5. Samenvatting en conclusies

In opdracht van de Hogeschool Utrecht heeft Hofstede op het terrein aan de F.C. Donderstraat 65 in Utrecht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het bodemonderzoek is een voorgenomen eigendomsoverdracht. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een beter inzicht in de bodemkwaliteit. Dit om te kunnen vaststellen, of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmeringen oplevert voor het gebruik.

De locatie ligt in Utrecht-Oost en heeft een oppervlakte van 5.612 m². Op het terrein werd in 1892-1894 een Oogziekenhuis gebouwd. In 1989 fuseerde het ziekenhuis met het Academisch Ziekenhuis Utrecht en verhuisde het naar de Uithof. Het oude, monumentale voormalige ziekenhuiscomplex ligt op het zuidelijke en oostelijke deel van de locatie. Op het middengedeelte en aan de noordkant van het terrein ligt meer recente bebouwing.

Voor zo ver bekend is op de locatie niet eerder bodemonderzoek uitgevoerd anders dan bij een ondergrondse brandstoftank aan de noordwestkant van het terrein. Hier is in 1994 een bodemsanering van beperkte omvang uitgevoerd, waarbij een bodemverontreiniging met olieproducten is verwijderd. De Gemeente geeft voor het gebied een matige tot sterke achtergrondverontreiniging van de grond met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) en zware metalen.

Het verkennend bodemonderzoek is conform de NEN 5740 uitgevoerd. Er zijn geen andere (voormalige) ondergrondse tanks bekend. De oudbouw is vanaf het begin aangesloten geweest op het stadsverwarmingsnet. Op een viertal plekken rondom het ziekenhuisgebouw zijn in het verleden zakputten in gebruik geweest. De laboratoriumschool heeft een chemiemagazijn en een 'plofhok' in gebruik. Aan de noordoostkant ligt ondergronds een olie/waterscheider.

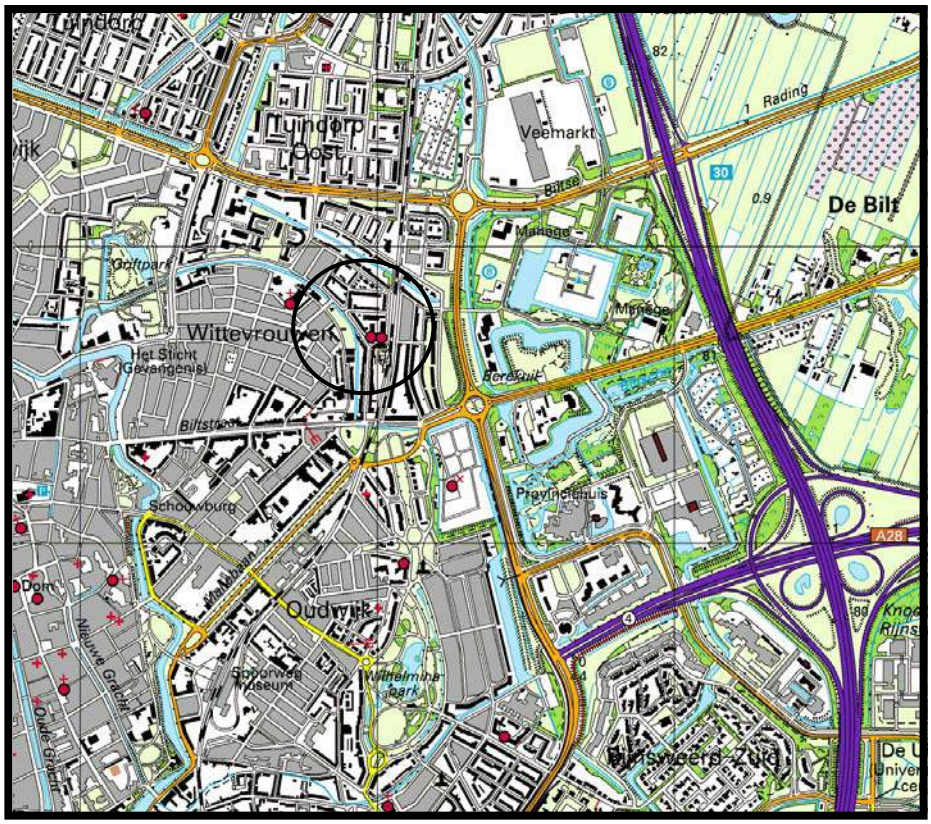
Gelet op de beschikbare voorinformatie is het onderzoek in eerste instantie opgezet volgens de onderzoeksstrategie voor 'een kleinschalige onverdachte locatie' (ONV). ER zijn echter beduidend meer (vijf in plaats van één) peilbuizen geplaatst dan de norm aangeeft. Dit om voldoende zekerheid te verkrijgen voor wat betreft mogelijke bodemverontreiniging bij de verdachte locaties.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:
- de bodem bestaat tot 0,5 à 1,5 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder ligt tot op omstreeks 3,0 meter diepte laag klei en veen. Onder deze deklaag komt tot waarschijnlijk grote diepte zand voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,2 tot 2,0 meter beneden het maaiveld;
- zintuiglijk zijn aan de grond geen afwijkingen aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Wel is soms een puinbijmenging aanwezig en is in één boring een puinlaag aangetroffen. Bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen;
- in de boring met de puinlaag is in de grond een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. Voor het overige zijn in de grond niet tot hooguit licht verhoogde gehalten aangetroffen van de geanalyseerde stoffen;
- in het grondwater zijn van de geanalyseerde stoffen geen of hooguit licht verhoogde concentraties gemeten.

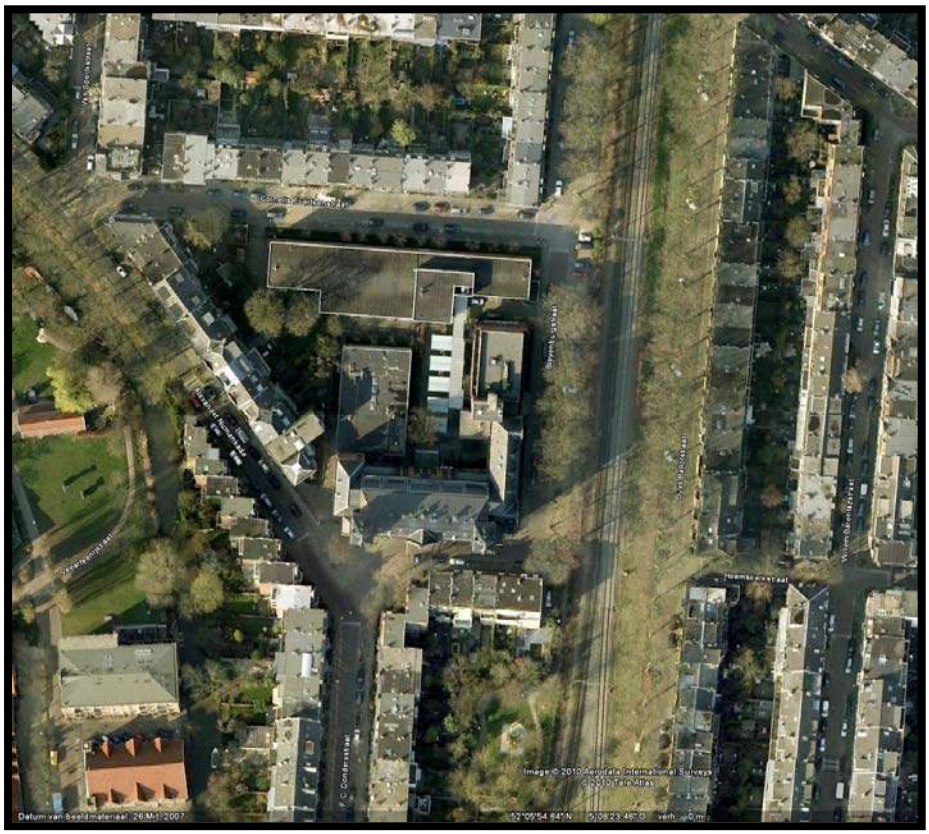
Uit het verkennend bodeonderzoek komen geen belemmeringen voor eigendomsoverdracht naar voren. De geconstateerde lichte en heel incidenteel sterke bodemverontreiniging leidt niet tot risico's of gebruiksbeperkingen. De vastgestelde bodemkwaliteit wijkt niet noemenswaardig af of is voor wat de toplaag betreft beter dan wat de Gemeente voor dit deel van Utrecht als algemeen aanduidt.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 niet specifiek gericht is op het vaststellen van de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt de kans op een belangrijke asbestverontreiniging op deze locatie als zeer klein beoordeeld.

Bijlage 1: ligging locatie



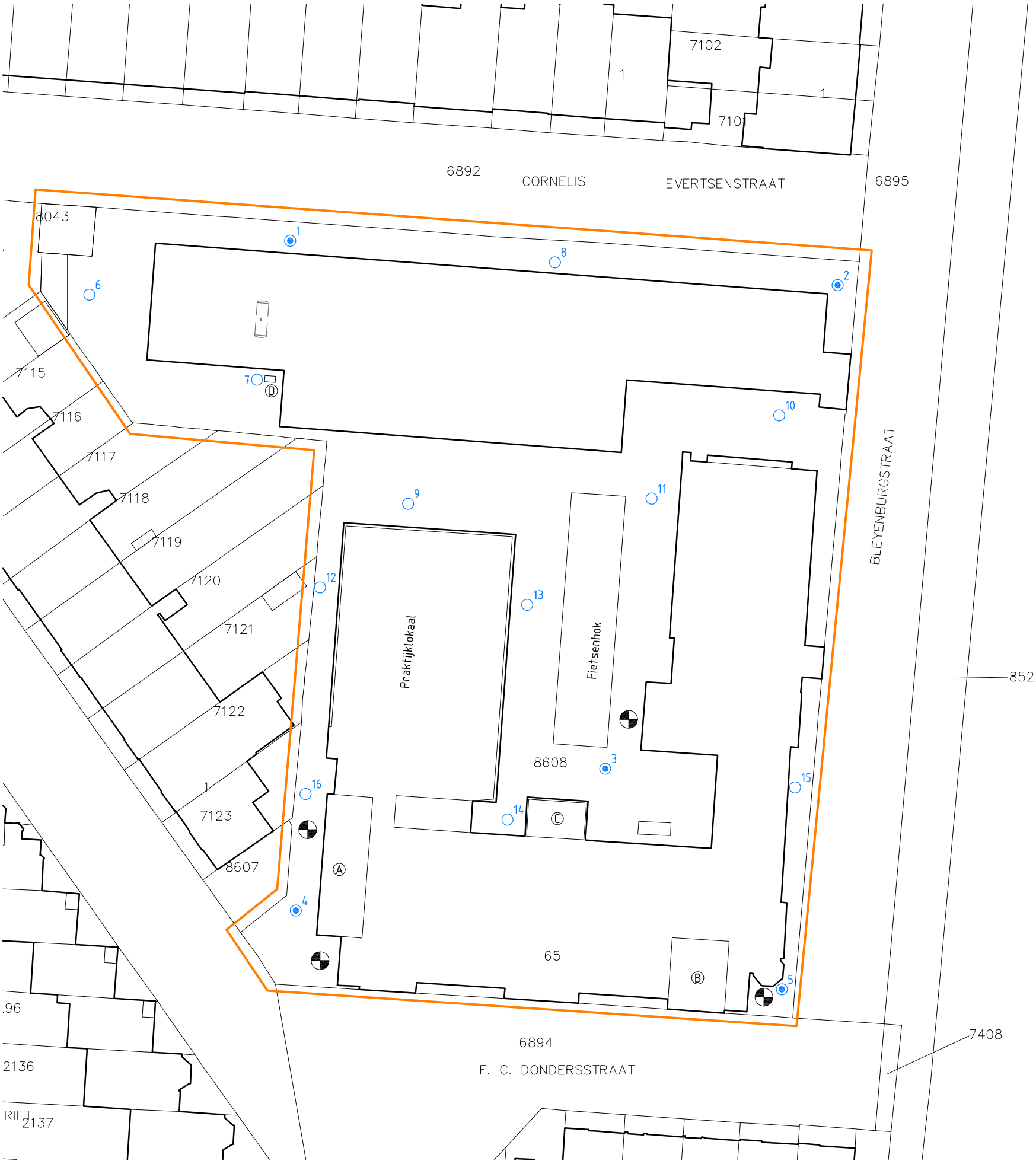
© Topografische Dienst Kadaster Emmen, 2009



© Google, 2009

Bijlage 1: Ligging locatie

Bijlage 2: situatie



Verklaring

- Begrenzing onderzoeksgebied
- 16 Boring
- 5 Boring met peilbuis

Verdachte deellocaties

- Ⓐ Chemiemagazijn
- Ⓑ Voormalig cv-ruimte
- Ⓒ Plof-hok
- Ⓓ Olie/waterscheider

- Voormalige zakput
- Voormalige ondergrondse tank

Noord

D	C	B	A
Gewijzigd			

Hogeschool Utrecht, Utrecht

Locatie	: Utrecht	Formaat	Schaal : 1 à 500
Straatnaam	: F.C. Dondersstraat 65	A3	Datum : 29 juli 2010
Project	: Verkennend bodemonderzoek		Getekend: E. Pit

Bijlage 2 :Situatie

Hofstede cs
Milieuadviseurs
Rembrandtlaan 31 Postbus 163 3720 AD Bilthoven
Tel-/faxnummer 030 2748040 / 030 2748050
E-mail : info@hofstedeadvies.nl
Website : www.hofstedeadvies.nl

Opdr. nr. : jll.utt.10083
File nr. : jll.utt.10083.t01
Tek. nr. : 1

0 5 10 15 20 25 m.

Bijlage 3: kopie evaluatierapport bodemsanering 1994

Corn Evertsenstr 0
Dienst Stadsontwikkeling GEMEENTE UTRECHT
EIGENDOM VAN afd milieu en duurzaamheid
C18

EVALUATIERAPPORT

Grondsanering op de nieuwbouwlocatie
Hogeschool Utrecht aan de Cornelis
Evertsenstraat te Utrecht

BROEKHUIS
MILIEUKUNDIG ADVIESBUREAU

gildeweg 37, 3771 nb barneveld, postbus 93, 3780 bb voorthuizen, tel 03420-20101, fax 03420-21239

EVALUATIERAPPORT

Grondsanering op de nieuwbouwlocatie
Hogeschool Utrecht aan de Cornelis
Evertsenstraat te Utrecht

Opdrachtgever:
Hogeschool Utrecht

Proj. nr. 5.1.195.94
Barneveld, oktober 1994

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 1

2 ALGEMENE ASPECTEN VAN DE SANERING 2
2.1 Uitgangspunten van de sanering 2
2.2 Milieukundige begeleiding 2
2.3 Vergunning 2

3 UITVOERING VAN DE SANERINGSMAATREGELEN 3
3.1 Verwijderen van de verontreinigde grond 3
3.2 Vaststellen van de begrenzing 3
3.3 Veiligheidsvoorzieningen 3
3.4 Aanvulwerkzaamheden 4

4 RESULTATEN EN CONCLUSIES 5

LIJST VAN FIGUREN EN BIJLAGEN:

Figuren:

Figuur 1: Topografische ligging saneringslocatie
Figuur 2: Overzicht ontgraving

Bijlagen:

Bijlage 1: Analyseresultaten van de grondmonsters
Bijlage 2: Dagstaat afgevoerde verontreinigde grond
Bijlage 3: Streef- en interventiewaarden tabel

1 INLEIDING

In opdracht van Hogeschool Utrecht heeft Broekhuis Milieukundig Adviesbureau (BMA) de milieukundige begeleiding verzorgd van de grondsanering op de nieuwbouwlocatie van de Hogeschool Utrecht aan de Cornelis Evertsenstraat te Utrecht.

Door BMA is het volgende onderzoeksrapport opgesteld:
- Nader bodemonderzoek (rapportnr: 5.1.135.94, juni 1994).

In bovengenoemd rapport is de omvang van de verontreiniging beschreven en is geconcludeerd dat in totaal circa 44 m^3 vaste grond (licht) verontreinigd is met minerale olie.
Het grondwater is licht verontreinigd met aromaten en matig verontreinigd met minerale olie.
De oorzaak voor deze aangetroffen verontreiniging was de lekkage van een voormalige ondergrondse olietank.

Gezien de concentraties van de in het nader bodemonderzoek aangetroffen stoffen waren er geen reële risico's voor de volksgezondheid.

Ten aanzien van de aangetroffen bodemverontreiniging bestond geen saneringsnoodzaak. In overleg met de gemeente Utrecht, afdeling Milieu, is echter toch besloten om de aanwezige grondverontreiniging middels een ontgraven 'in den droge' te verwijderen, totdat organoleptisch geen verontreiniging meer wordt waargenomen.

De grondsanering is uitgevoerd op 27-09-1994 door het aannemersbedrijf Oskam B.V. te Vleuten.

Het voorliggende rapport is een verslag van de verrichte werkzaamheden tijdens de sanering. Achtereenvolgend komen aan de orde:
- de algemene aspecten van de sanering;
- de uitvoering van de sanering;
- de resultaten en conclusies.

2 ALGEMENE ASPECTEN VAN DE SANERING

2.1 Uitgangspunten van de sanering

De uitgangspunten zijn:

- ontgraving van de verontreinigde grond 'in den droge' totdat organoleptisch geen verontreiniging meer wordt waargenomen;
- terugsaneerwaarde bij de verwijdering van de verontreiniging in de grond zijn de streefwaarden voor land- en waterbodems zoals genoemd in Circulaire Interventiewaarden bodemsanering; Staatscourant 95, 24 mei 1994)

Een beëindiging van de grondsanering zal plaatsvinden in overleg met de gemeente Utrecht.

2.2 Milieukundige begeleiding

De milieukundige begeleiding is verricht door BMA. De milieukundige begeleiding omvat:

- het geven van aanwijzingen aan de aannemer ten aanzien van het gescheiden ontgraven van verontreinigde- en niet verontreinigde grond;
- het zintuiglijk controleren van de putwanden van de ontgraving;
- het zintuiglijk en analytisch controleren van de putbodem van de ontgraving;
- het toezicht houden op de naleving van de veiligheidsvoorschriften;
- het opstellen van een evaluatierapport over het verloop en het resultaat van de sanering.

2.3 Vergunning

Ten behoeve van de saneringswerkzaamheden is een afvalstroomnummer aangevraagt:

- Afvalstroomnummer: 060049411088 voor het afvoeren van verontreinigde grond naar de stortplaats Gebr. Tammer B.V. te Soesterberg.

3 UITVOERING VAN DE SANERINGSMAATREGELEN

3.1 Verwijderen van de verontreinigde grond

Op 27-09-1994 is de verontreinigde grond middels een ontgraving 'in den droge' verwijderd.
De ontgravingsdiepte bedroeg circa 2,5 m beneden het maaiveld. Met deze ontgraving is de aanwezige verontreinigingsbron verwijderd.
De omvang van de ontgravingsput is weergegeven in figuur 2.

Totaal is **72,12 ton** (circa 42 m^3; 1,7 ton/m^3) verontreinigde grond ontgraven, afgevoerd en gestort op de stortplaats van Gebr. Tammer B.V. te Soesterberg. (zie bijlage 2: Dagstaat afgevoerde verontreinigde grond)

3.2 Vaststellen van de begrenzing

De grenzen van de ontgraving van de verontreinigde grond zijn tijdens de sanering, in overleg met mevr. Gerritsen (afd. Milieu) van de gemeente Utrecht, voornamelijk op basis van zintuiglijke waarnemingen bepaald.
Ter controle en tevens ter ondersteuning van de zintuiglijke waarnemingen zijn twee controlemonsters van de putbodem genomen welke op minerale olie (GC) zijn onderzocht. De locatie van de grondmonsters is aangegeven in figuur 2.
Het chemisch-analytisch onderzoek van deze monsters is uitgevoerd door Pro-Analyse te Barneveld.
De analyseresultaten zijn opgenomen in bijlage 1.

In het controlemonster nr. 2 (sterk veenhoudende grond) werd nog een verhoogde concentratie aan minerale olie aangetoond (660 mg/kg.ds.).
Op 30 september 1994 is in overleg met mevr. Gerritsen van de gemeente Utrecht (afd. Milieu) besloten om de grondsanering te beëindigen, aangezien de licht verhoogde concentratie aan minerale olie geen aanleiding gaf om de graafwerkzaamheden te vervolgen.

3.3 Veiligheidsvoorzieningen

Gezien de aangetroffen concentraties verontreiniging is uitgegaan van een veiligheidsklasse volgens het 'basispakket' (P-blad 174 'Werken met verontreinigde grond'). Waarnemingen tijdens de saneringswerkzaamheden hebben geen aanleiding gegeven voor een herindeling in een andere veiligheidsklasse.

3.4 Aanvulwerkzaamheden

Nadat de gemeente Utrecht had ingestemd met een beëindiging van de grondsanering is op 30 september 1994 op de putbodem van de ontgraving (diep 2,5 m-mv) een horizontale onttrekkingsdrain gelegd. Vervolgens is de ontgravingsput gedeeltelijk aangevuld met grond afkomstig van de bouwlocatie.

In verband met de werkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw is de ontgravingsput niet tot maaiveldhoogte aangevuld.

4 RESULTATEN EN CONCLUSIES

In opdracht van Hogeschool Utrecht heeft Broekhuis Milieukundig Adviesbureau (BMA) de milieukundige begeleiding verzorgd van de grondsanering op de nieuwbouwlocatie van de Hogeschool Utrecht aan de Cornelis Evertsenstraat te Utrecht.

Op 27-09-1994 is de verontreinigde grond middels een ontgraving 'in den droge' verwijderd door het aannemerbedrijf Oskam B.V. te Vleuten.

Totaal is **72,12 ton** (circa 42 m^3) verontreinigde grond ontgraven, afgevoerd en gestort op de stortplaats van Gebr. Tammer B.V. te Soesterberg.

Op basis van de genoemde resultaten in dit milieukundig rapport kan de volgende conclusie worden getrokken:

- Op basis van de zintuiglijke waarnemingen en de resultaten van de controle grondmonsters is de sanering in overleg met de gemeente Utrecht beëindigd en kan worden geconcludeerd dat de verontreinigde grond op de nieuwbouwlocatie op het perceel Hogeschool Utrecht aan de Cornelis Evertsenstraat te Utrecht is verwijderd.

Figuren:

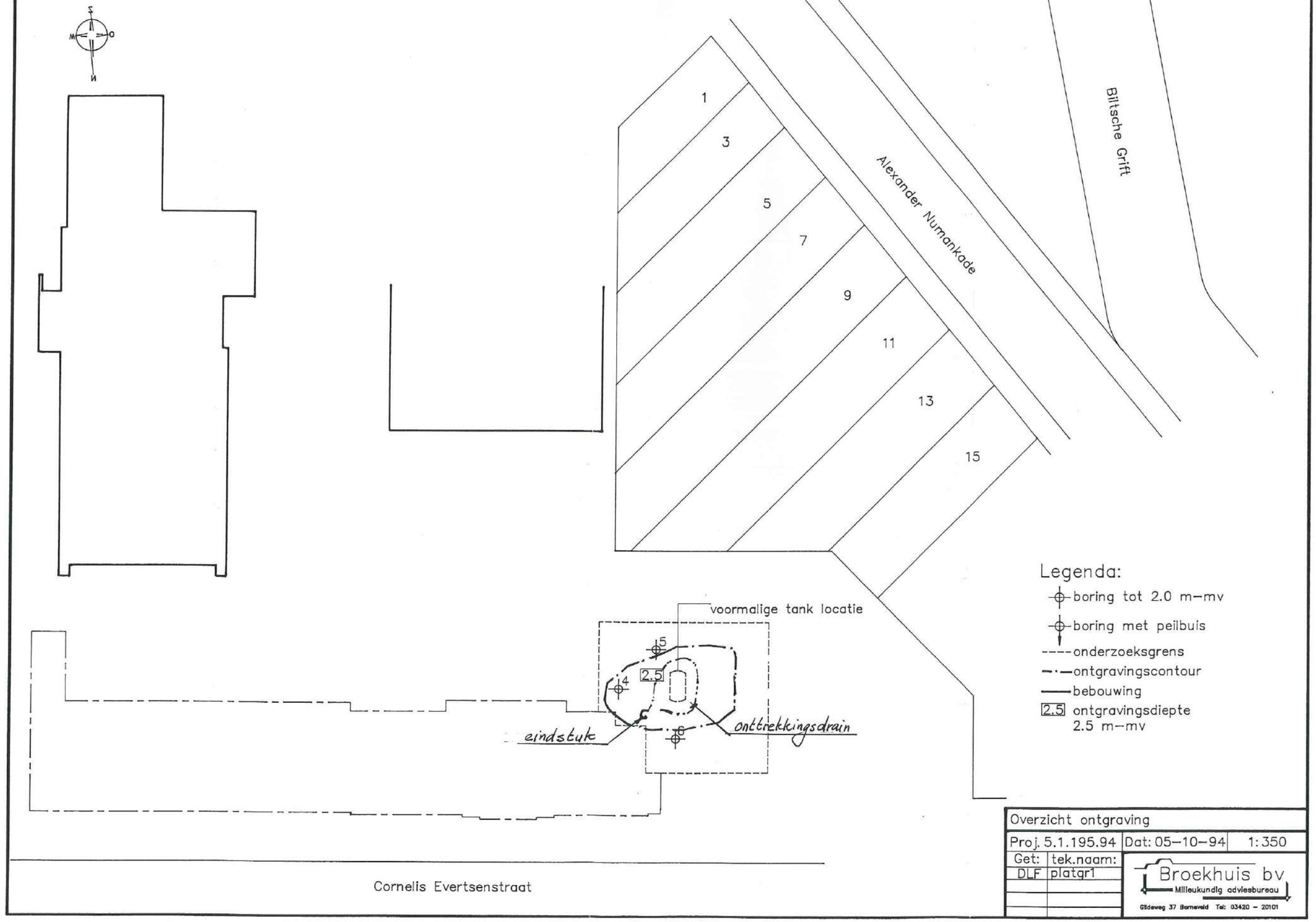
Figuur 1: Topografische ligging saneringslocatie
Figuur 2: Overzicht ontgraving

Figuur 1: Overzicht ligging saneringslocatie

Saneringslocatie

Topografische ligging saneringslocatie			
Proj.5.1.309.94		Dat: 05–10–94	1: 25000
Get:	tek.naam:	Broekhuis bv Milieukundig adviesbureau Gildeweg 37 Barneveld Tel: 03420 – 20101	
DLF	platgr1		

Figuur 2: Overzicht ontgraving



Overzicht ontgraving			
Proj. 5.1.195.94		Dat: 05-10-94	1:350
Get:	tek.naam:	Broekhuis bv	
DLF	platgr1	Milieukundig adviesbureau	
		Gildeweg 37 Barneveld Tel: 03420 - 20101	

Bijlagen:

Bijlage 1:	Analyseresultaten van de grondmonsters
Bijlage 2:	Dagstaat afgevoerde verontreinigde grond
Bijlage 3:	Streef- en interventiewaarden tabel

Bijlage 1: **Analyseresultaten van de grondmonsters**

PRO ANALYSE
MILIEULABORATORIUM

ANALYSECERTIFICAAT

Datum : 28/09/94 Datum onderzoek: 27/09/94 Rapportnummer: 9409-1345
Referentie : 5.1.195.94, Cornelis Evertsenstraat
Monsternemer: L.J. Blaauw
Opmerking :

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
Droge-stofgehalte	%	48.0	47.6			
Minerale olie (GC) C10-C16	mg/kg ds	-	270			
Minerale olie (GC) C16-C22	mg/kg ds	-	230			
Minerale olie (GC) C22-C30	mg/kg ds	-	160			
Minerale olie (GC) C30-C40	mg/kg ds	-	< 15			
Minerale olie (GC) totaal	mg/kg ds	< 50	660			
Voorbehandeld met			Florisil			

*** EINDE RAPPORT ***

1: 01 putbodem
2: 02 putbodem

Paraaf:

QUALIFIED BY STERLAB INGESCHREVEN IN HET STERLABREGISTER VOOR LABORATORIA ONDER NR. 10 VOOR GEBIEDEN ZOALS NADER OMSCHREVEN IN DE ERKENNING

Bijlage 2: **Dagstaat afgevoerde verontreinigde grond**

Bijlage 2: **Dagstaat afgevoerde verontreinigde grond**

BROEKHUIS MILIEUKUNDIG ADVIESBUREAU
Postbus 93, 3780 BB Voorthuizen

DAGSTAAT

Opdrachtgever: Technical Management Amersfoort
Aannemer : Aannemersbedijf W.E. Oskom B.V.
Werk : Grondsanering Hogeschool Utrecht
aan de Cornelis Evertsenstraat te Utrecht
Projectnr. : 5.1.195.94
Datum : 27 - 9 - 1994

aantal bladen 1

VOLGNR.	VERTREKTIJD	KENTEKEN	BONNUMMER	GEWICHT	OPMERKINGEN
1	8:20	VX - 21 - PB	3459	20420	
2	9:50	VX - 21 - PB	3460	15500	
3	10:40	VX - 21 - PB	3461	10800	
4	11:50	VX - 21 - PB	3462	17400	
		- -			
		- -			
		- -	Totaal.	72.120 kg	(ca. 42,4 m³)
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			
		- -			

Gebr. Tammer B.V. [03463] 52206
Soesterberg
Zand- en Grinthandel
Grondwerken
Containervervoer

Bijlage 3: **Streef- en interventiewaarden tabel**

TOELICHTING OP TOETSINGSKADER

De in de streef- en interventiewaardentabel gepresenteerde waarden voor een standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum) fungeren als criteria ter beoordeling van de ernst van (bodem)verontreiniging.
De achtergrondconcentraties van de van nature in de bodem voorkomende verontreinigende stoffen zijn te relateren aan het percentage organische stof en lutum. De streef- en interventiewaarden dienen daarom te allen tijde te worden gedifferentieerd naar grondsoort. Dit betekent dat tijdens bodemonderzoek altijd een bepaling van het organische stof- en lutumgehalte moet plaatsvinden, ten einde de streef- en interventiewaarde te kunnen berekenen.

In de streef- en interventiewaardentabel worden de volgende criteria gehanteerd:

S: Streefwaarde
De achtergrondconcentratie van de Nederlandse bodems of de detectiegrens van de toegepaste analysemethode. De streefwaarden kunnen worden beschouwd als het kwaliteitsniveau waaraan de Nederlandse bodems moeten voldoen.

I: Interventiewaarde
Het verontreinigingsniveau waarboven mogelijk sprake is van een geval van ernstige (bodem)verontreiniging als gevolg van humaan- en/of ecotoxicologische effecten(1, 2). Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging indien ten minste 25 m^3 grond of 100 m^3 grondwater minimaal één stof bevat met een concentratie hoger dan de interventiewaarde.

½(S+I): Criterium t.b.v. nader bodemonderzoek
In het protocol voor het oriënterend onderzoek en nader onderzoek komt het criterium ½(streefwaarde + interventiewaarde) voor om aan te geven dat in principe nader onderzoek nodig is, omdat er een vermoeden bestaat van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij de interpretatie van de resultaten en het toetsen op de overgang naar het nader onderzoek dient rekening te worden gehouden met het feit dat in specifieke situaties een lichte overschrijding van de min of meer arbitraire toetswaarde ½(S+I) in één enkel monster nog geen reden hoeft te zijn om een nader onderzoek te starten.

(1) Humaan toxicologische effecten ontstaan wanneer het maximaal toelaatbaar risico (MTR) wordt overschreden. Het MTR komt overeen met de toegestane dagelijkse inname via verschillende blootstelingsroutes.
(2) Ecotoxicologische effecten treden op bij die gehalten aan verontreiniging in de bodem, waarbij 50% van de aanwezige soorten organismen negatieve effecten kan ondervinden.

Bodemonderzoek in wettelijk kader

Bouwverordening (ex Woningwet)
Het verkennend bodemonderzoek naar de kwaliteit van de landbodem in het kader van de Bouwverordening wordt uitgevoerd conform het onderzoeksprotocol Nederlandse Voornorm (NVN) 5740.

Wet milieubeheer en Wet bodembescherming
Het verkennend onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd ten behoeve van handhaving in het kader van de Wet Milieubeheer en ten behoeve van de BSB-operatie wordt verricht conform het onderzoeksprotocol "Nulsituatie/BSB onderzoek".

Wet bodembescherming (saneringsparagraaf).
Het oriënterend en/of nader onderzoek in het kader van de saneringsparagraaf van de Wet bodembescherming wordt uitgevoerd conform de onderzoeksprotocollen "Oriënterend en Nader onderzoek".

Tabel: Streef- en interventiewaarden voor microverontreinigingen voor standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum)

Stof	Grond/sediment mg/kg ds		Grondwater µg/l	
	Streefwaarde	Interventie-waarde	Streefwaarde	Interventie-waarde
I Zware metalen				
As arseen	29	55	10	60
Ba barium	200	625	50	625
Cd cadmium	0,8	12	0,4	6
Cr chroom	100	380	1	30
Co cobalt	20	240	20	100
Cu koper	36	190	15	75
Hg kwik	0,3	10	0,1	0,3
Pb lood	85	530	15	75
Mo molybdeen	10	200	5	300
Ni nikkel	35	210	15	75
Zn zink	140	720	65	800
II Anorganische verbindingen				
cyaniden-vrij	1	20	5	30
cyaniden complex (pH < 5)[1]	5	650	10	1500
cyaniden complex (pH > 5)	5	50	10	1500
thiocyanaten (som)		20		1500
III Aromatische verbindingen				
benzeen	0,05 (d)	1	0,2	30
ethylbenzeen	0,05 (d)	50	0,2	150
fenol	0,05 (d)	50	0,2	2000
cresolen (som)		5	(d)	200
tolueen	0,05 (d)	130	0,2	1000
xyleen	0,05 (d)	25	0,2	70
catechol		20	(d)	1250
resorcinol		10		600
hydrochinon		10		800
IV Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK's)				
PAK (som)[2,11]	1	40	-	-
naftaleen			0,1	70
antraceen			0,02	5
fenanthreen			0,02	5
fluorantheen			0,005	1
benzo(a)anthraceen			0,002	0,5
chryseen			0,002	0,05
benzo(a)pyreen			0,001	0,05
benzo(g,h,i)peryleen			0,0002	0,05
benzo(k)fluorantheen			0,001	0,05
indeno(1,2,3-cd)pyreen			0,0004	0,05
V Gechloreerde koolwaterstoffen				
1,2-dichloorethaan		4	0,01(d)	400
dichloormethaan	(d)	20	0,01(d)	1000
trichloormethaan	0,001	10	0,01(d)	10
tetrachloormethaan	0,001	1	0,01(d)	40
tetrachlooretheen			0,01(d)	400
trichlooretheen	0,001	60	0,01(d)	500
vinylchloride		0,1		0,7
chloorbenzenen (som)[3,11]		30		-
monochloorbenzeen	(d)	-	0,01 (d)	
dichloorbenzenen	0,01	-	0,01 (d)	
trichloorbenzenen	0,01	-	0,01 (d)	
tetrachloorbenzenen (som)	0,01	-	0,01 (d)	2,5
pentachloorbenzeen	0,0025	-	0,01 (d)	1
hexachloorbenzeen	0,0025	-	0,01 (d)	0,5
chloorfenolen (som)[3,11]		10		-
monochloorfenolen (som)	0,0025	-	0,25	100
dichloorfenolen (som)	0,003	-	0,08	30
trichloorfenolen (som)	0,001	-	0,025	10
tetrachloorfenolen (som)	0,001	-	0,01	10
pentachloorfenol	0,002	5	0,02	3
chloornaftaleen		10		6
polychloorbifenylen (som)[5]	0,02	1	0,01 (d)	0,01
VI Bestrijdingsmiddelen				
DDT/DDE/DDD[6]	0,0025	4	(d)	0,01
drins[7]		4		0,1
aldrin	0,0025		(d)	
dieldrin	0,0005		0,02 ng/l	
endrin	0,001		(d)	
HCH-verbindingen[8]		2		1
(α) HCH	0,0025		(d)	
(ß) HCH	0,001		(d)	
(γ) HCH	0,05 µg/kg		0,2 ng/l	
carbaryl		5	0,01 (d)	0,1
carbofuran		2	0,01 (d)	0,1
maneb		35	(d)	0,1
atrazin	0,05 µg/kg	6	0,0075	150
VII overige verontreinigingen				
cyclohexanon	0,1	270	0,5	15000
ftalaten(som)[9]	0,1	60	0,5	5
minerale olie[10]	50	5000	50	60
pyridine	0,1	1	0,5	3
styreen	0,1	100	0,5	300
tetrahydrofuran	0,1	0,4	0,5	1
tetrahydrothiofeen	0,1	90	0,5	30

1 Zuurgraad: pH (0,01 M $CaCl_2$) Voor de bepaling groter dan of gelijk aan 5 en pH kleiner dan 5 geldt het 90-percentiel van de gemeten waarden.

2 Onder PAK (som van 10) wordt verstaan de som van de 10 genoemde individuele PAK's

3 Onder chloorbenzenen (som) wordt verstaan: de som van alle individuele chloorbenzenen

4 Onder chloorfenolen (som) wordt verstaan: de som van alle individuele chloorfenolen

5 Onder interventiewaarde polychloorbifenylen wordt verstaan: de som PCB 28, 52, 101, 118, 138, 153, en 180. De streefwaarde geldt voor de som zonder PCB 118

6 Onder DDT/DDD/DDE wordt verstaan de som ervan

7 Onder drins wordt verstaan de som van aldrin, dieldrin en endrin

8 Onder HCH-verbindingen wordt verstaan de som van α-, ß-, γ- en δHCH

9 Onder ftalaten (som) wordt verstaan de som van alle ftalaten

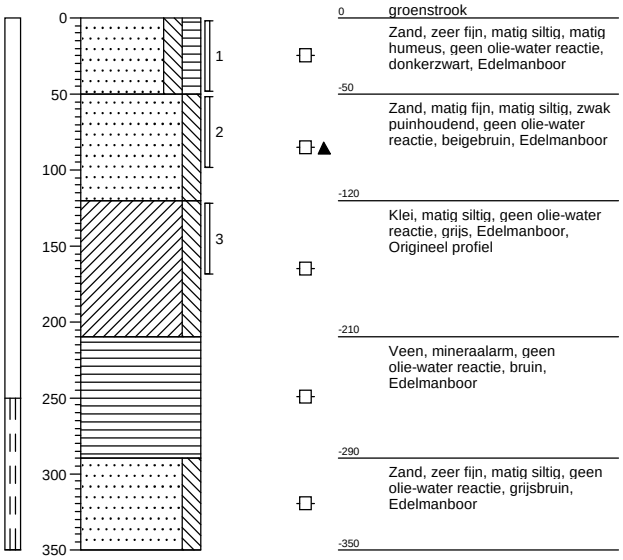
10 Minerale olie heeft betrekking op de som van de al dan niet vertakte alkanen.

11 De somwaarde voor PAK's, chloorfenolen, en chloorbenzenen in grond/sediment geldt voor de totale concentratie van de verbindingen uit deze groep.
Voor grondwater zijn effecten indirect, als fractie van de individuele interventiewaarde optelbaar. Dit betekent dat er een somformule moet gehanteerd worden om te kunnen beoordelen of er sprake is of van overschrijding van de interventiewaarde sprake is. Er is sprake van overschrijding van de interventiewaarde voor de som van een groep stoffen in grondwater indien:
Σ *concentratie stof/interventiewaarde stof* ≥ 1

Bijlage 4: boorprofielen

Boring: 001

Datum: 24-07-1998



0 groenstrook

Zand, zeer fijn, matig siltig, matig humeus, geen olie-water reactie, donkerzwart, Edelmanboor

-50

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak puinhoudend, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor

-120

Klei, matig siltig, geen olie-water reactie, grijs, Edelmanboor, Origineel profiel

-210

Veen, mineraalarm, geen olie-water reactie, bruin, Edelmanboor

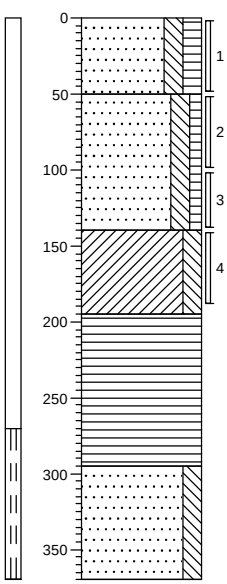
-290

Zand, zeer fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, grijsbruin, Edelmanboor

-350

Boring: 002

Datum: 24-07-1998



0 groenstrook

Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, geen olie-water reactie, bruin, Edelmanboor

-50

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, matig puinhoudend, brokken klei, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor

-140

Klei, matig siltig, geen olie-water reactie, grijs, Edelmanboor, Origineel profiel

-195

Veen, mineraalarm, geen olie-water reactie, bruin, Edelmanboor

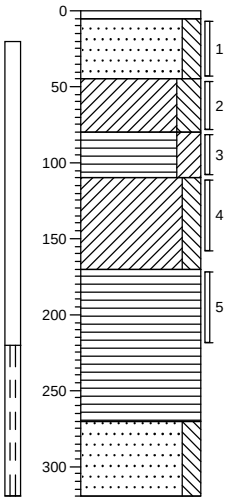
-295

Zand, zeer fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, grijs, Edelmanboor

-370

Boring: 003

Datum: 24-07-1998



0 klinker

-5 Edelmanboor

Zand, matig grof, matig siltig, geen olie-water reactie, grijs, Edelmanboor, Cunetzand

-45

Klei, sterk siltig, zwak puinhoudend, geen olie-water reactie, grijs, Edelmanboor

-80

Veen, sterk kleiïg, geen olie-water reactie, bruin, Edelmanboor

-110

Klei, matig siltig, geen olie-water reactie, grijs, Edelmanboor, Origineel profiel

-170

Veen, mineraalarm, geen olie-water reactie, bruin, Edelmanboor

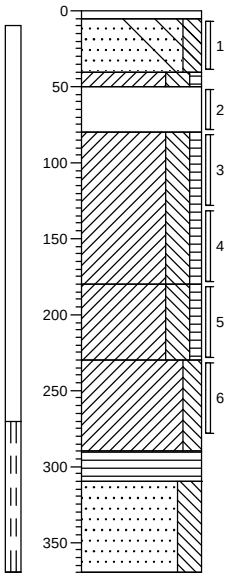
-270

Zand, zeer fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor

-320

Boring: 004

Datum: 24-07-1998



0 klinker

-5 Edelmanboor

Zand, matig grof, matig siltig, matig betonhoudend, geen olie-water reactie, grijs, Edelmanboor

-40

-50

Klei, sterk siltig, zwak humeus, sterk puinhoudend, geen olie-water reactie, donkergrijs, Edelmanboor

-80

Edelmanboor, puinlaag

Klei, sterk siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, geen olie-water reactie, bruin, Edelmanboor

-180

Klei, sterk siltig, zwak humeus, sterk puinhoudend, matig kolengruishoudend, donkerzwart, Edelmanboor

-230

Klei, matig siltig, geen olie-water reactie, grijs, Edelmanboor, Origineel profiel

-290

-310

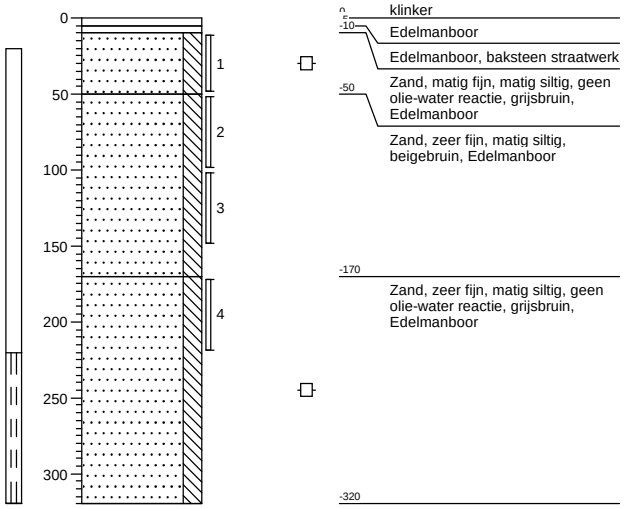
Veen, mineraalarm, geen olie-water reactie, bruin, Edelmanboor

Zand, zeer fijn, sterk siltig, matig houthoudend, geen olie-water reactie, grijs, Edelmanboor

-370

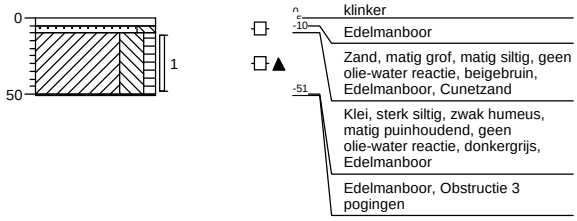
Boring: 005

Datum: 24-07-1998



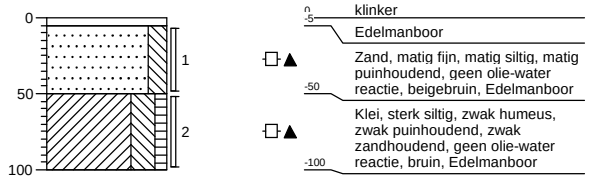
Boring: 006

Datum: 24-07-1998



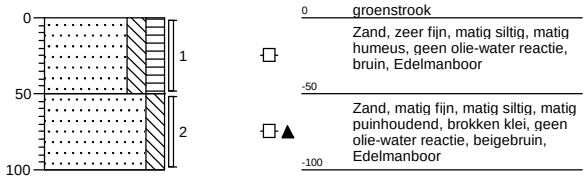
Boring: 007

Datum: 24-07-1998



Boring: 008

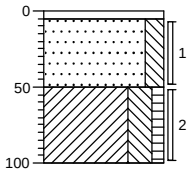
Datum: 24-07-1998



Projectcode: JLL.UTT.10083

Boring: 009

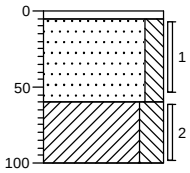
Datum: 24-07-1998



0 klinker
-5 Edelmanboor
Zand, matig fijn, matig siltig, matig puinhoudend, geen olie-water reactie, bruin, Edelmanboor
-50
Klei, sterk siltig, zwak humeus, matig puinhoudend, geen olie-water reactie, grijsbruin, Edelmanboor
-100

Boring: 010

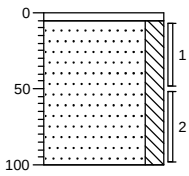
Datum: 24-07-1998



0 klinker
-5 Edelmanboor
Zand, matig fijn, matig siltig, matig puinhoudend, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor
-60
Klei, sterk siltig, matig puinhoudend, geen olie-water reactie, donkergrijs, Edelmanboor
-100

Boring: 011

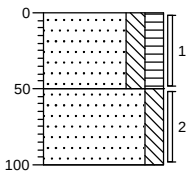
Datum: 24-07-1998



0 tegel
-5 Edelmanboor
Zand, matig grof, matig siltig, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor
-100

Boring: 012

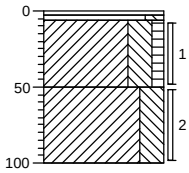
Datum: 24-07-1998



0 groenstrook
Zand, zeer fijn, matig siltig, matig humeus, geen olie-water reactie, bruin, Edelmanboor
-50
Zand, zeer fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor
-100

Boring: 013

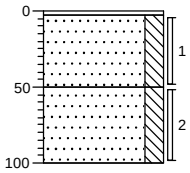
Datum: 24-07-1998



-3	tegel
-6	Edelmanboor
-50	Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor, Cunetzand
-100	Klei, sterk siltig, zwak humeus, matig puinhoudend, geen olie-water reactie, grijsbruin, Edelmanboor
	Klei, sterk siltig, zwak puinhoudend, geen olie-water reactie, donkergrijs, Edelmanboor

Boring: 014

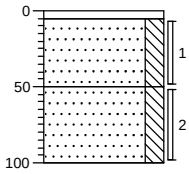
Datum: 24-07-1998



-3	tegel
	Edelmanboor
-50	Zand, matig fijn, matig siltig, brokken klei, zwak puinhoudend, geen olie-water reactie, grijsbruin, Edelmanboor
-100	Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor

Boring: 015

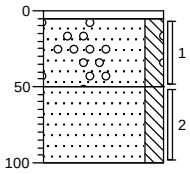
Datum: 24-07-1998



-5	klinker
	Edelmanboor
-50	Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, grijsbruin, Edelmanboor
-100	Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor

Boring: 016

Datum: 24-07-1998



-5	klinker
	Edelmanboor
-50	Zand, matig grof, matig siltig, matig grindhoudend, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor
-100	Zand, matig fijn, matig siltig, brokken klei, matig puinhoudend, geen olie-water reactie, beigebruin, Edelmanboor

Bijlage 5: toetsingscriteria

Toetsingscriteria

Algemeen
De mate van verontreiniging van landbodems wordt bepaald door de gemeten concentraties te toetsen aan de normen die door het ministerie van VROM binnen de Wet bodembescherming zijn vastgesteld. De hierna volgende lijst bevat alle momenteel beschikbare toetsingswaarden (Regeling Bodemkwaliteit, bijlage B tabel 1, gepubliceerd Staatscourant 20 december 2007, nr. 247, laatstelijk gewijzigd Staatscourant 2008, nr. 249; Circulaire Bodemsanering 2009, gepubliceerd Staatscourant 7 april 2009, nr. 67).

Achtergrondwaarde (AW2000) / Streefwaarde
De achtergrondwaarden voor grond geven het niveau aan waarbij de bodem geschikt is voor alle functies. De achtergrondwaarden zijn gebaseerd op basis van de 95-percentiel van een steekproef bestaande uit 100 bovengrondmonsters uit landbouw- en natuurgebieden. Het grondwater wordt getoetst aan de streefwaarde.

Interventiewaarde (I)
De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig (dreigen) te worden verminderd. Overschrijdt de concentratie van een verontreinigende stof(groep) de interventiewaarde, dan is er (onder voorwaarden) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De waarden zijn voor een deel gebaseerd op studies naar de maximale hoeveelheid die de mens per dag in het lichaam mag opnemen. Voor een ander deel zijn deze waarden gebaseerd op de concentraties waarbij 50% van de (potentieel) aanwezige soorten planten en dieren negatieve effecten kunnen ondervinden.

Ernstig geval van bodemverontreiniging en saneringsnoodzaak
Nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1987) moeten conform de zorgplicht in de Wet bodembescherming worden opgeruimd. Voor bestaande gevallen (ontstaan vòòr 1987) geldt een ‘risicobenadering’. Voor deze gevallen wordt de saneringsnoodzaak bepaald door de ‘ernst’ en de ‘risico’s’ van de verontreiniging. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake, indien de gemiddelde concentratie in een grondvolume van minimaal 25 m^3 of in een grondwatervolume van minimaal 100 m^3 de interventiewaarde(n) overschrijdt. Wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, moeten door verder onderzoek de noodzaak tot het nemen van maatregelen en de vereiste spoed van een eventuele sanering worden vastgesteld. De vereiste spoed van sanering wordt bepaald door de lokale omstandigheden, dat wil zeggen de risico's die aanwezig zijn voor mensen en ecosystemen en de verspreidingsrisico's. Deze risico's hangen samen met het gebruik van de verontreinigde locatie (bijv. wonen of bedrijfsmatig) en met de mate waarin de verontreiniging zich (verder) met het grondwater kan verspreiden. Het overheidsbeleid is erop gericht om alle ernstige gevallen, waarbij zich risico’s (kunnen) voordoen, te laten saneren of beheersen. Voor ernstige gevallen zonder risico’s geldt bij ongewijzigd terreingebruik in principe geen saneringsnoodzaak. Een wijziging van het terreingebruik kan er echter toe leiden, dat later alsnog saneringsmaatregelen moeten worden genomen om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het nieuwe gebruik.

AW2000/S-waarden en interventie(I)-waarden

	Zand*				Klei*				Veen*				Grondwater	
			Maximale waarde				Maximale waarde				Maximale waarde			
	AW2000	I	Wonen	Industrie	AW2000	I	Wonen	Industrie	AW2000	I	Wonen	Industrie	S	I
I. METALEN (mg/kg droge stof - µg/l)														
Antimoon	4,0	22	15	22	4,0	22	15	22	4,0	22	15	22		20
Arseen	12	47	17	47	17	63	23	63	27	102	36	102	10	60
Barium	67	326#	195	326	159	772#	461	772	159	772#	461	772	50	625
Cadmium	0,36	7,9	0,7	2,6	0,46	10	0,9	3,3	1,1	23	2,1	7,6	0,40	6,0
Chroom	33	155	37	108	50	232	56	162	50	232	56	162	1,0	30
Kobalt	5,7	72	13	72	13	160	30	160	13	160	30	160	20	100
Koper	21	101	29	101	32	152	43	152	57	269	77	269	15	75
Kwik	0,11	2,9	0,50	3,5	0,14	3,6	0,6	4,3	0,17	4,5	0,7	5,3	0,05	0,3
Lood	34	355	141	355	43	455	180	455	65	686	272	686	15	75
Molybdeen	1,5	190	88	190	1,5	190	88	190	1,5	190	88	190	5,0	300
Nikkel	15	43	17	43	30	86	33	86	30	86	33	86	15	75
Tin	2,4		66	332	5,5		152	758	5,5		152	758		
Vanadium	34		42	107	69		83	214	69		83	214		
Zink	68	350	97	350	115	589	164	589	170	874	243	874	65	800
II. OVERIGE ANORGANISCHE VERBINDINGEN (mg/kg droge stof - µg/l)														
CN (totaal-vrij)	0,06	4,0	0,6	4,0	0,9	6,0	0,9	6,0	12	80	9,0	60	5,0	1.500
CN (totaal-complex)	1,1	10	1,1	10	1,7	15	1,7	15	22	200	17	150	10	1.500
Thiocyanaten (som)	1,2	4,0	1,2	4,0	1,8	6,0	1,8	6,0	24	80	18	60		1.500
Chloride													100.0000	
III. AROMATISCHE VERBINDINGEN (mg/kg droge stof - µg/l)														
Benzeen	0,04	0,22	0,04	0,2	0,06	0,3	0,06	0,3	0,6	3,3	0,6	3,0	0,2	30
Tolueen	0,04	6,4	0,04	0,25	0,06	9,6	0,06	0,38	0,6	96	0,6	3,8	7,0	1.000
Ethylbenzeen	0,04	22	0,04	0,25	0,06	33	0,06	0,38	0,6	330	0,6	3,8	4,0	150
Xylenen (som)	0,09	3,4	0,09	0,25	0,14	5,1	0,14	0,38	1,4	51	1,4	3,8	0,2	70
Aromatisch oplosmiddelen (som)	0,50		0,50	0,5	0,75		0,75	0,75	10		7,5	7,5		
Styreen	0,05	17	0,05	17	0,075	26	0,075	26	1	258	0,75	258	6,0	300
Dodecylbenzeen	0,07		0,07	0,07	0,1		0,11	0,11	1,4		1,1	1,1		
Fenol	0,05	2,8	0,05	0,25	0,075	4,2	0,075	0,38	1	56	0,75	3,8	0,2	2.000
Cresolen	0,01	1,0	0,06	1,0	0,015	1,5	0,09	1,5	0,15	15	0,9	15	0,2	200
IV. POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN (mg/kg droge stof - µg/l)														
Naftaleen													0,01	70
Fenanthreen													0,003**	5,0
Anthraceen													0,0007**	5,0
Fluorantheen													0,003	1,0
Chryseen													0,003**	0,2
Benzo(a)-anthraceen													0,0001**	0,5
Benzo(a)pyreen													0,0005**	0,05
Benzo(k)-fluorantheen													0,0004**	0,05
Indeno(1,2,3-cd)pyreen													0,0004**	0,05
Benzo(ghi)-peryleen													0,0003	0,05
PAK-totaal VROM	1,5	40	1,4	40	1,5	40	1,4	40	4,5	120	20	120		
V. GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN (mg/kg droge stof - µg/l)														
a. (vluchtige) chloorkoolwaterstoffen														
Vinylchloride	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,03	0,03	0,3	0,3	0,3	0,3	0,01	5
Dichloormethaan	0,02	0,78	0,02	0,80	0,03	1,2	0,03	1,2	0,3	12	0,3	12	0,01	1.000
1,1 – Dichloorethaan	0,04	3,0	0,04	0,04	0,06	4,5	0,06	0,06	0,6	45	0,6	0,6	7,0	900
1,2 – Dichloorethaan	0,04	1,3	0,04	0,80	0,06	1,9	0,06	1,2	0,6	19	0,6	12	7,0	400

	Zand*				Klei*				Veen*				Grondwater	
			Maximale waarde				Maximale waarde				Maximale waarde			
	AW2000	**I**	**Wonen**	**Industrie**	**AW2000**	**I**	**Wonen**	**Industrie**	**AW2000**	**I**	**Wonen**	**Industrie**	**S**	**I**
1,1 – Dichlooretheen	0,06	0,06	0,06	0,06	0,09	0,09	0,09	0,09	0,9	0,9	0,9	0,9	0,01	10
1,2 – Dichlooretheen	0,06	0,2	0,06	0,06	0,09	0,3	0,09	0,09	0,9	3,0	0,9	0,9	0,01	20
Dichloorpropanen	0,16	0,16	0,16	0,16	0,24	0,24	0,24	0,24	2,4	6,0	2,4	2,4	0,8	80
Trichloormethaan	0,05	1,1	0,05	0,60	0,08	1,7	0,09	0,9	0,75	17	0,75	9,0	6,0	400
1,1,1 – Trichloorethaan	0,05	3,0	0,05	0,05	0,08	4,5	0,075	0,075	0,75	45	0,75	0,75	0,01	300
1,1,2 – Trichloorethaan	0,06	2,0	0,06	0,06	0,09	3,0	0,09	0,09	0,9	30	0,9	0,9	0,01	130
Trichlooretheen	0,05	0,5	0,05	0,50	0,08	0,75	0,075	0,75	0,75	7,5	0,75	7,5	24	500
Tetrachloormethaan	0,06	0,14	0,05	0,14	0,09	0,21	0,09	0,21	0,9	2,1	0,9	2,1	0,01	10
Tetrachlooretheen	0,03	1,8	0,03	0,8	0,04	2,6	0,045	1,2	0,45	26	0,45	12	0,01	40
b. Chloorbenzenen														
Monochloorbenzeen	0,04	3,0	0,04	1,0	0,06	4,5	0,06	1,5	0,8	60	0,6	15	7,0	180
Dichloorbenzenen	0,4	3,8	0,4	1,0	0,6	5,7	0,6	1,5	8,0	76	6,0	15	3,0	50
Trichloorbenzenen	0,003	2,2	0,003	1,0	0,0045	3,3	0,0045	1,5	0,06	44	0,045	15	0,01	10
Tetrachloorbenzenen	0,002	0,44	0,0018	0,44	0,0027	0,66	0,0027	0,66	0,036	8,8	0,027	6,6	0,01	2,5
Pentachloorbenzeen	0,0005	1,3	0,0005	1,0	0,00075	2,0	0,00075	1,5	0,01	27	0,0075	15	0,003	1,0
Hexachloorbenzeen	0,002	0,4	0,0054	0,28	0,0026	0,6	0,0081	0,42	0,034	8,0	0,081	4,2	0,00009**	0,5
c. chloorfenolen														
Monochloorfenolen (som)	0,009	1,1	0,009	0,009	0,014	1,6	0,014	0,014	0,18	22	0,14	0,14	0,3	100
Dichloorfenolen	0,04	4,4	0,04	1,2	0,06	6,6	0,06	1,8	0,8	88	0,6	18	0,2	30
Trichloorfenolen	0,0006	4,4	0,0006	1,2	0,0009	6,6	0,009	1,8	0,012	88	0,009	18	0,03**	10
Tetrachloorfenolen	0,003	4,2	0,2	1,2	0,0045	6,3	0,3	1,8	0,06	84	3,0	18	0,01**	10
Pentachloorfenol	0,0006	2,4	0,28	1,0	0,0009	3,6	0,42	1,5	0,012	48	4,2	15	0,04**	3,0
d. polychloorbifenylen (PCB's)														
PCB's (som)	0,004	0,2	0,2	0,2	0,006	0,3	0,3	0,3	0,02	1,0	3,0	3,0	0,01	0,01
e. overige gechloreerde koolwaterstoffen														
Chloornaftaleen (som)	0,014	4,6	0,014	2,0	0,02	6,9	0,021	3,0	0,28	92	0,21	30		6,0
Monochlooranilinen (som)	0,04	10	0,04	0,04	0,06	15	0,06	0,06	0,8	200	0,6	0,6		30
Pentachlooranilinen**	0,03		0,03	0,03	0,045		0,045	0,045	0,6		0,03	0,03		1,0
Dioxine	0,00001	0,00004	0,00001	0,00001	0,00002	0,00005	0,00002	0,00002	0,0002	0,0007	0,00017	0,00017		
VI. BESTRIJDINGSMIDDELEN (µg/kg droge stof – ng/l)														
a. organochloorbestrijdingsmiddelen														
Chloordaan	0,00004	0,8	0,0004	0,0004	0,00006	1,2	0,0006	0,0006	0,0008	16	0,006	0,006	0,02**	200
DDT/DDD/DDE (som)													0,004**	10
DDT (som)	0,04	0,34	0,04	0,2	0,06	0,51	0,06	0,3	0,8	6,8	0,8	4,0		
DDD (som)	0,004	6,8	0,17	6,8	0,006	10	0,25	10	0,08	136	3,4	136		
DDE (som)	0,02	0,46	0,026	0,26	0,03	0,69	0,039	0,39	0,4	9,2	0,52	5,2		
Aldrin/dieldrin/endrin (som)	0,003	0,8	0,008	0,028	0,0045	1,2	0,012	0,042	0,06	16	0,16	0,56		100
Aldrin		0,064				0,096				1,28			0,009**	
Dieldrin													0,1**	
Endrin													0,04**	
HCH-verbindingen (som)													50	1.000
Alpha-endosulfan	0,04	0,8	0,00018	0,00018	0,06	1,2	0,00027	0,00027	0,8	16	0,0027	0,0027	0,2**	5,0
Alpha-HCH	0,0002	3,4	0,0002	0,1	0,0003	5,1	0,0003	0,15	0,004	68	0,003	1,5	33	
Beta-HCH	0,0004	0,32	0,0004	0,1	0,0006	0,48	0,0006	0,15	0,008	6,4	0,006	1,5	8,0	
Gamma-HCH/lindaan	0,0006	0,24	0,008	0,1	0,0009	0,36	0,012	0,15	0,012	4,8	0,12	1,5	9,0	
Heptachloor	0,00014	0,8	0,00014	0,00014	0,0002	1,2	0,00021	0,00021	0,003	16	0,0021	0,0021	0,005**	300
Heptachloor-epoxide	0,0004	0,8	0,0004	0,0004	0,0006	1,2	0,0006	0,0006	0,008	16	0,006	0,006	0,005**	3.000
EOX	0,08		0,08	0,1	0,12		0,12	0,15	1,6		1,2	1,5		

	Zand*				Klei*				Veen*				Grondwater	
			Maximale waarde				Maximale waarde				Maximale waarde			
	AW2000	**I**	**Wonen**	**Industrie**	**AW2000**	**I**	**Wonen**	**Industrie**	**AW2000**	**I**	**Wonen**	**Industrie**	**S**	**I**
b organofosforpesticiden														
Azinfosmethyl	0,0015		0,0015	0,0015	0,0023		0,0023	0,0023	0,03		0,023	0,023	0,0001	2,0
Organotinverbindingen (som)	0,03	0,5	0,1	0,5	0,045	0,75	0,15	0,75	0,6	10	1,5	7,5	0,05**-16	700
d. chloorfenoxy-azijnzuur														
MCPA	0,11	0,8	0,11	0,11	0,17	1,2	0,17	0,17	2,2	16	1,7	1,7	0,02	50.000
e. overige bestrijdingsmiddelen														
Atrazine	0,007	0,14	0,007	0,1	0,011	0,21	0,011	0,15	0,14	2,8	0,014	1,5	29	150.000
Carbaryl	0,03	0,09	0,03	0,09	0,045	0,14	0,045	0,14	0,6	1,8	0,45	1,35	2**	50.000
Carbofuran	0,003	0,003	0,034	0,0034	0,005	0,005	0,0051	0,0051	0,07	0,068	0,051	0,051	9,0	100.000
VII. OVERIGE VERONTREINIGINGEN (mg/kg droge stof - µg/l)														
Asbest		100	100	100		100	100	100		100	100	100		
Cyclohexanon	0,4	30	0,4	30	0,6	45	0,6	45	8,0	600	6,0	450	0,5	15.000
Ftalaten (som)													0,5	5,0
Dimethyl ftalaat	0,009	16	1,8	12	0,014	25	2,8	18	0,18	328	27	180		
Diethyl ftalaat	0,009	11	1,1	11	0,014	16	1,6	16	0,18	212	16	159		
Di-isobutyl ftalaat	0,009	3,4	0,26	3,4	0,014	5,1	0,39	5,1	0,8	68	3,9	51		
Dibutyl ftalaat	0,014	7,2	1,0	7,2	0,021	11	1,5	11	0,28	144	15	108		
Butyl benzylftalaat	0,014	9,6	0,52	9,6	0,021	14	0,78	14	0,28	192	7,8	144		
Dihexyl ftalaat	0,014	44	3,6	12	0,021	66	5,4	18	0,28	880	54	180		
Di(2-ethylhexyl)ftalaat	0,009	12	1,6	12	0,014	18	2,5	18	0,18	240	25	180		
Minerale olie	38	1.000	38	100	57	1.500	57	150	190	5.000	570	1500	50	600
Pyridine	0,003	2,2	0,03	0,2	0,045	3,3	0,045	0,3	0,6	28	0,45	3,0	0,5	30
Tetrahydrofuran	0,09	1,4	0,09	0,4	0,14	2,1	0,14	0,6	1,8	28	1,4	6,0	0,5	300
Tetrahydrothiofeen	0,3	1,8	0,3	1,8	0,45	2,6	0,45	2,6	6,0	35	4,5	26	0,5	5.000
Tribroommethaan	0,04	15	0,04	0,04	0,06	22	0,06	0,06	0,8	300	0,6	0,6		630
Acrylonitril	0,02		0,4	0,4	0,6		0,6	0,6	8,0		6,0	6,0		
Butanol	0,4		0,4	0,4	0,6		0,6	0,6	8,0		6,0	6,0		
Butylacetaat	0,4		0,4	0,4	0,6		0,6	0,6	8,0		6,0	6,0		
Ethylacetaat	0,4		0,4	0,4	0,6		0,6	0,6	8,0		6,0	6,0		
Diethyleen glycol	1,6		1,6	1,6	2,4		2,4	2,4	32		24	24		
Ethyleen glycol	1,0		1,0	1,0	1,5		1,5	1,5	20		15	15		
Formaldehyde	0,5		0,5	0,5	0,75		0,75	0,75	10		7,5	7,5		
Isopropanol	0,15		0,15	0,15	0,23		0,23	0,23	3		2,3	2,3		
Methanol	0,6		0,6	0,6	0,9		0,9	0,9	12		9,0	9,0		
Methyl-tert-butyl ether (MTBE)	0,04		0,04	0,04	0,06		0,06	0,06	0,8		0,6	0,6		
Methylethylketon	0,4		0,4	0,4	0,6		0,6	0,6	8,0		6,0	6,0		

*** : bij de berekening van de waarden is uitgegaan van:**

zand: 5% lutum en 2% humus;

klei: 20% lutum en 3% humus;

veen: 20% lutum en 40% humus

**** : getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt**

 # : de norm voor barium is tijdelijk buitenwerking gesteld en geldt alleen voor die situatie waarbij duidelijk sprake is van antropogene bodemverontreiniging

Bijlage 6: analysecertificaten

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw projectnummer	ill.utt.10083	Certificaatnummer	2010117189
Uw projectnaam	jll.utt.10083	Startdatum	29-07-2010
Uw ordernummer		Rapportagedatum	06-08-2010/16:21
Datum monstername	29-07-2010	Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Poelsema Veldwerk	Pagina	1/2
Monstermatrix	Grond; AS 3000		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4
	Voorbehandeling					
S	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses					
S	Droge stof	% (m/m)	92.0	90.9	82.5	82.6
S	Organische stof	% (m/m) ds	1.7	1.6	2.6	3.6
S	Gloeirest	% (m/m) ds	98.2	98.2	96.1	95.9
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	2.2	3.5	18.6	6.2
	Metalen					
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	77	27	150	110
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.17	<0.17	0.23	0.22
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	4.3	<4.0	7.3	7.5
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	24	7.0	51	160
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.27	0.15	0.87	0.43
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	13	7.0	24	25
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	60	21	160	98
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	100	32	140	81
	Minerale olie					
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	--	--	--	--
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	--	--	--	--
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	--	--	--	--
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	--	--	--	--
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	--	--	--	--
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	--	--	--	--
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<38	<38	<38	<38
	Polychloorbifenylen, PCB					
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	0.0015	0.0020	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	0.0013	0.0018	0.0022	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	0.0013	0.0020	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0055 1)	0.0074	0.0090	0.0049 2)

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr.
1	1.2+2.2+7.1+8.2+9.1+10.1	5552504
2	11.1+11.2+12.1+12.2+15.1+15.2+16.1+16.2	5552505
3	3.2+6.1+7.2+9.2+10.2+13.1	5552506
4	4.2+4.5	5552507

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw projectnummer	ill.utt.10083	Certificaatnummer	2010117189
Uw projectnaam	jll.utt.10083	Startdatum	29-07-2010
Uw ordernummer		Rapportagedatum	06-08-2010/16:21
Datum monstername	29-07-2010	Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Poelsema Veldwerk	Pagina	2/2
Monstermatrix	Grond; AS 3000		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK					
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	0.55	0.41	0.14 3)	0.11 3)
S	Anthraceen	mg/kg ds	0.11 3)	0.10	<0.050 3)	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	1.00	0.55 3)	0.37 3)	0.13
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.42	0.31	0.15 3)	0.19
S	Chryseen	mg/kg ds	0.35 3)	0.26	0.20	0.17
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.18	0.12 3)	0.099 3)	0.15
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.99	0.25	0.24	0.34
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.23 3)	0.14	0.11	0.36 3)
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.31 3)	0.13 3)	0.088 3)	0.41
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	4.2	2.3	1.5	1.9

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr.
1	1.2+2.2+7.1+8.2+9.1+10.1	5552504
2	11.1+11.2+12.1+12.2+15.1+15.2+16.1+16.2	5552505
3	3.2+6.1+7.2+9.2+10.2+13.1	5552506
4	4.2+4.5	5552507

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.
YD

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2010117189

Analytico-n	Boornr	Deelmonster	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
5552504						0505055213	1.2+2.2+7.1+8.2+9.1+10.1
5552504						0505055151	
5552504						0505055145	
5552504						0505055004	
5552504						0505054944	
5552504						0505054980	
5552505						0505055206	11.1+11.2+12.1+12.2+15.1+1
5552505						0505055222	
5552505						0505055142	
5552505						0505055133	
5552505						0505054993	
5552505						0505054978	
5552505						0505054976	
5552505						0505054958	
5552506						0505055204	3.2+6.1+7.2+9.2+10.2+13.1
5552506						0505055220	
5552506						0505054954	
5552506						0505055001	
5552506						0505054996	
5552506						0505054987	
5552507						0505055148	4.2+4.5
5552507						0505055207	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2010117189

Opmerking 1)
Indicatieve waarde(n) vanwege matrixstoring.

Opmerking 2)
De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Opmerking 3)
De confirmatie valt door matrix invloed niet binnen de kwaliteitseisen volgens NEN6977. De gerapporteerde gehaltes zijn op basis van een golflengte(combinatie) bepaald.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2010117189 .

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
AES/ICP Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Cobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
Polychloorbifenylen (PCB)	W0266	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0301	HPLC	Cf. pb 3010-6 en cf. NEN 6977
PAK (VROM)	W0301	HPLC	Cf. pb 3010-6 en cf. NEN 6977
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en Gw. NEN-ISO 11465
Organische stof	W0109	Gravimetrie	Cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum) DMA rob	W0173	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2009.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw projectnummer	ill.utt.10083	Certificaatnummer	2010121252
Uw projectnaam	jll.utt.10083	Startdatum	06-08-2010
Uw ordernummer		Rapportagedatum	13-08-2010/17:08
Datum monstername	06-08-2010	Bijlage	A,C
Monsternemer		Pagina	1/2
Monstermatrix	Water; AS3000		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
	Metalen						
S	Barium (Ba)	µg/L	100	200	230	190	<45
S	Cadmium (Cd)	µg/L	<0.80	<0.80	<0.80	<0.80	<0.80
S	Kobalt (Co)	µg/L	<5.0	<5.0	6.9	<5.0	<5.0
S	Koper (Cu)	µg/L	<15	<15	<15	<15	<15
S	Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	µg/L	<3.6	<3.6	<3.6	<3.6	<3.6
S	Nikkel (Ni)	µg/L	<15	<15	<15	<15	<15
S	Lood (Pb)	µg/L	<15	<15	<15	<15	<15
S	Zink (Zn)	µg/L	<60	<60	60	<60	<60
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen						
S	Benzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tolueen	µg/L	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30
S	Ethylbenzeen	µg/L	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30
S	o-Xyleen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
	BTEX (som)	µg/L	<1.1	<1.1	<1.1	<1.1	<1.1
S	Naftaleen	µg/L	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S	Styreen	µg/L	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30	<0.30
	Vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen						
S	Dichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Trichloormethaan	µg/L	<0.60	<0.60	<0.60	<0.60	<0.60
S	Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	Trichlooretheen	µg/L	<0.60	<0.60	<0.60	<0.60	<0.60
S	Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.60	<0.60	<0.60	<0.60	<0.60
S	1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.60	<0.60	<0.60	<0.60	<0.60
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
	CKW (som)	µg/L	<3.2	<3.2	<3.2	<3.2	<3.2
S	1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr.
1	001	5566375
2	002	5566376
3	003	5566377
4	004	5566378
5	005	5566379

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw projectnummer	ill.utt.10083	Certificaatnummer	2010121252
Uw projectnaam	jll.utt.10083	Startdatum	06-08-2010
Uw ordernummer		Rapportagedatum	13-08-2010/17:08
Datum monstername	06-08-2010	Bijlage	A,C
Monsternemer		Pagina	2/2
Monstermatrix	Water; AS3000		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
S	Vinylchloride	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
S	Tribroommethaan	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
	Minerale olie						
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	--	--	--	--	--
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	--	--	--	--	--
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	--	--	--	--	--
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	--	--	--	--	--
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	--	--	--	--	--
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	--	--	--	--	--
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<100	<100	<100	<100	<100

Nr.	Monsteromschrijving	Analytico-nr.
1	001	5566375
2	002	5566376
3	003	5566377
4	004	5566378
5	005	5566379

Akkoord
Pr.coörd.
MP

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2010121252

Analytico-n	Boornr	Deelmonster	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
5566375						0690892468	001
5566375						0700509019	
5566376						0690892458	002
5566376						0700509008	
5566377						0690892473	003
5566377						0700509009	
5566378						0690892463	004
5566378						0700509030	
5566379						0700509018	005
5566379						0690892477	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2010121252 .

Analyse		Methode	Techniek	Referentiemethode
ICP-MS Barium		W0420	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Cadmium		W0420	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Kobalt (Co)		W0420	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Koper		W0420	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Kwik		W0420	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Molybdeen (Mo)		W0420	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Nikkel		W0420	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Lood		W0420	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
ICP-MS Zink		W0420	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Aromaten (BTEXN)		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
Xylenen som AS3000		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
Styreen		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
VOCL (11)		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
CKW : 1,1-Dichlooretheen	H	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
DiClEtheen som AS3000		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
CKW : Vinylchloride		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
1,1-dichloorpropaan		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
1,2-Dichloorpropaan		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
1,3-dichloorpropaan		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
DiChlprop. som AS300		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
tribroommethaan		W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1/2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale Olie (GC)		W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2009.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2008 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage 7 Bodemonderzoek NEN5740 (actualiserend) d.d. 21 november 2017

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Terrein aan de F.C. Dondersstraat 65 te Utrecht

Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740

In opdracht van:
Driestar B.V. te Utrecht

Rapportnummer	drs.utt.17559.r01
Versienummer	2
Datum	21 november 2017

Auteur:
Ir. H.W.M. de Natris

Regulated by RICS

Inhoudsopgave

Tekst

1. Inleiding 3
2. Vooronderzoek 4
   2.1 Algemeen 4
   2.2 Locatiegebruik 4
   2.3 Bodemopbouw en geohydrologie 5
   2.4 Voorgaande bodemonderzoeken 5
   2.5 Onderzoeksopzet 6
3. Verrichte onderzoekswerkzaamheden 7
   3.1 Veldwerk 7
   3.2 Laboratoriumonderzoek 7
4. Onderzoeksresultaten 8
   4.1 Bodemopbouw 8
   4.2 Veldwaarnemingen 8
   4.3 Analyseresultaten 8
5. Samenvatting en conclusies 11

Bijlagen

1. Ligging locatie
2. Situatie
3. Boorprofielen
4. Toetsingscriteria
5. Analysecertificaten

1. Inleiding

Driestar B.V. te Utrecht heeft aan Hofstede c.s. Milieuadviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op het terrein aan de F.C. Dondersstraat 65 in Utrecht.

De bijlagen 1 en 2 geven een overzicht van respectievelijk de regionale ligging van de locatie en de situatie ter plaatse.

Aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van het terrein. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het op representatieve wijze vastleggen van de bodemkwaliteit. Dit om te kunnen beoordelen of deze beperkingen oplegt aan het (toekomstige) terreingebruik.

Voorafgaand aan het veldwerk en het laboratoriumonderzoek is een historisch onderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd. Door middel van dit onderzoek is vastgesteld of er, voor zover bekend, op of nabij het terrein activiteiten hebben plaatsgevonden die tot bodemverontreiniging kunnen hebben geleid en die van invloed moeten zijn op de onderzoeksopzet. In hoofdstuk 2 worden de resultaten van dit vooronderzoek en de onderzoeksopzet besproken. Verder wordt in dit rapport achtereenvolgens ingegaan op de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden (hoofdstuk 3) en de onderzoeksresultaten inclusief interpretatie (hoofdstuk 4). Het rapport wordt afgesloten met een samenvatting van de verzamelde gegevens en de conclusies (hoofdstuk 5).

Hofstede c.s. Milieuadviseurs is door het Ministerie van MIM erkend als intermediair voor de voorbereiding, begeleiding en evaluatie van bodemsaneringen (certificaat EC-SIK-60045).

2. Vooronderzoek

2.1 Algemeen

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de belangrijkste gegevens van de locatie.

Adresaanduiding	: F.C. Dondersstraat 65, 3572 JE Utrecht;
Kadastrale aanduiding	: Gemeente Abstede, sectie C, nummers 8043 en 8608;
Oppervlakte	: volgens Kadaster in totaal 5.612 m²;
Eigenaar	: Driestar B.V., Utrecht;
Coördinaten RDS	: X = 138.000; Y = 456.700;
Bebouwing	: voormalig onderwijscomplex;
Terreinverharding	: inpandig betonvloeren, buitenterrein meest betonklinkers, plaatselijk tegels.

Voorafgaand aan het veldonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5725 op het zogenaamde 'Standaard' niveau. Daarbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Driestar B.V, de heer E. Gaymans;
- Recente kadastrale kaart;
- Historische topografische kaarten;
- Internet: www.bodemloket.nl, www.utrecht.nl, www.watwaswaar.nl, www.hetutrechtsarchief.nl;
- Grondwaterkaart van Nederland (TNO-DGV, Utrecht ten noorden van Lek en Nederrijn, kaartblad 31 oost, 32 west, 39 oost, 39 west, 1978);
- Archief Hofstede c.s. Milieuadviseurs.

2.2 Locatiegebruik

Het complex ligt aan de F.C. Dondersstraat, Bleyenburgstraat en Cornelis Evertsenstraat in Utrecht-Oost. Op het terrein was tot voor kort een laboratoriumschool gevestigd. Momenteel wordt het object anti-kraak bewoond. Voor 1989 was het gebouwencomplex in gebruik als oogziekenhuis. In het verleden was de Stichting Koninklijk Nederlands Gasthuis voor Ooglijders eigenaar. Het eigendom van deze stichting dateert van 1893-1900. Het terrein is voor circa 60% bebouwd. Het buitenterrein is grotendeels verhard met betonklinkers, voor een klein deel met tegels en voor het overige voor groenvoorziening in gebruik. De bebouwing heeft maximaal vijf lagen.

De oudste, monumentale bouwdelen op het zuidelijke en westelijke deel van het terrein dateren van 1892-1894 en voor een klein deel uit 1938/1939. Enige tijd was het noordelijke deel van het terrein ommuurd en als tennisveld in gebruik. Over de noordwestzijde van het terrein liep tot eind 19e eeuw een sloot. Het noordelijke gebouw is omstreeks 1995 gerealiseerd. De voormalige sloot is bij het aanleggen van de (diepe) kruipruimte, geheel vergraven. Daarvoor waren hier vanaf 1902 respectievelijk 1950 barakken aanwezig. De bouw van het praktijklokaal in het midden van de locatie dateert van 1967. De brutovloeroppervlakte van het gebouwencomplex bedraagt omstreeks 10.000 m².

Bij de Gemeente Utrecht is enkel bekend, dat in 1994 een beperkte bodemverontreiniging bij een voormalige ondergrondse olietank is verwijderd. Aanleiding hiervoor was de realisatie van het huidige gebouw aan de noordkant. De tank was aangebracht voor de ruimteverwarming van de barakken.

Er zijn bij de Gemeente voor wat bodemverontreiniging betreft geen (andere) verdachte activiteiten bekend. Op oude tekeningen staan op vier locaties oude zakputten ingetekend. Hier kan bodemverontreiniging zijn ontstaan door de lozing van verontreinigd afvalwater. Meer in het bijzonder wordt bij andere oude ziekenhuizen incidenteel bij zakputten kwikverontreiniging gevonden. Inpandig is een chemiemagazijn aanwezig. Op de bouwtekening van het ziekenhuis staat een kolenstookruimte ingetekend. Deze is echter niet gerealiseerd. Het gebouw is direct vanaf de start aangesloten op de stadsverwarming. Buiten ligt in de noordwesthoek van het terrein een ondergrondse olie/waterscheider.

Er bestaan plannen voor herontwikkeling van de locatie. Het voormalige onderwijsgebouw aan de Cornelis Evertsenstraat wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw met ondergrondse parkeerruimte. De parkeerkelder zal twee (tot circa 6 meter beneden maaiveld) lagen diep reiken.

2.3 Bodemopbouw en geohydrologie

De regionale bodemopbouw staat samengevat in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

Diepte in m–mv (= NAP +2,0 m)	Afzetting	Samenstelling	Geohydrologische eenheid
0-2	Westlandformatie	Klei, fijn zand, veen	Slecht doorlatende deklaag
2-60	Formaties van Twente, Drenthe, Urk en Sterksel	Fijn tot uiterste grof zand en grind	Eerste watervoerend pakket
60-	Formatie van Kedichem	Klei en slibhoudend fijn zand	Eerste slecht doorlatende laag

De locatie ligt in gerioleerd gebied. Op een honderdtal meters westelijk stroomt het riviertje De Grift. Het neerslagoverschot infiltreert naar het eerste watervoerend pakket. De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerend pakket is regionaal gezien westelijk gericht.

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op het terrein zelf is, voor zover bekend, nooit grondwater in relevante hoeveelheden opgepompt.

2.4 Voorgaande bodemonderzoeken

Op de locatie zelf zijn, voor zover bekend, in het verleden drie bodemonderzoeken uitgevoerd.

In de zomer van 1994 een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een voormalige ondergrondse tank aan de noordwestzijde van het terrein. Het rapport daarvan is niet beschikbaar gekomen. Naar aanleiding van dit onderzoek is in 1994 een beperkte bodemverontreiniging bij de tank gesaneerd.

In 2010 is op het terrein een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Hofstede cs Milieuadviseurs, kenmerk jll.utt.10083.r01 d.d. 31 augustus 2010). Destijds zijn enkele boringen en extra peilbuizen geplaatst bij de 'verdachte deellocaties'. De conclusies van dit onderzoek luidden als volgt:

- de bodem bestaat tot 0,5 à 1,5 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder ligt tot op omstreeks 3,0 meter diepte laag klei en veen. Onder deze deklaag komt tot waarschijnlijk grote diepte zand voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,2 tot 2,0 meter beneden het maaiveld;
- zintuiglijk zijn aan de grond geen afwijkingen aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Wel is soms een puinbijmenging aanwezig en is in één boring een puinlaag aangetroffen. Bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen;
- in de boring met de puinlaag is in de grond een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. Voor het overige zijn in de grond niet tot hooguit licht verhoogde gehalten aangetroffen van de geanalyseerde stoffen;
- in het grondwater zijn van de geanalyseerde stoffen geen of hooguit licht verhoogde concentraties gemeten;
- uit het verkennend bodeonderzoek komen geen belemmeringen voor eigendomsoverdracht naar voren. De geconstateerde lichte en heel incidenteel sterke bodemverontreiniging leidt niet tot risico's of gebruiksbeperkingen. De vastgestelde bodemkwaliteit wijkt niet noemenswaardig af of is voor wat de toplaag betreft beter dan wat de Gemeente voor dit deel van Utrecht als algemeen aanduidt.

In 2011 is op het terrein een indicatieve partijkeuring van de grond (in situ) uitgevoerd (Hofstede cs Milieuadviseurs, kenmerk drs.utt.11190.r01 d.d. 31 augustus 2010). De conclusies van dit onderzoek luidden als volgt:

- de bodem bestaat tot 0,5 à 1,5 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder ligt tot op 2,7 à 3,7 meter beneden maaiveld een deklaag van klei en veen. Vervolgens is tot op 9 meter beneden maaiveld zeer fijn zand aanwezig;
- zintuiglijk zijn aan de grond geen afwijkingen aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Wel is soms een puinbijmenging aangetroffen;
- deelpartijen 1 en 2 van respectievelijk 0,0-1,5 en 1,5-3,0 meter diepte zijn geklassificeerd als industriegrond op basis van de verhoogde gehalten aan enkele zware metalen;

- vanaf 3,0 meter beneden maaiveld tot de maximaal onderzochte diepte komt schone grond voor.

Ook in de directe omgeving is een bodemonderzoek bekend, ter plaatse van de spoorbaan met het vroegere spoorstation aan de Biltstraat, even ten oosten van het terrein. Voor zo ver bekend zijn hieruit geen bijzonderheden naar voren gekomen. In de omgeving van het terrein zijn in het verleden bij verschillende woonhuizen ondergrondse tanks in gebruik geweest. Deze tanks zijn merendeels niet meer aangetroffen, voor een deel gevuld met zand/schuim en soms verwijderd.

Op de bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Utrecht ligt de locatie in zone B2, "Oude woonwijken". In deze zone is de grond tot omstreeks 2 meter diepte in het algemeen matig tot sterk verontreinigd met zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De grond daaronder is in het algemeen licht belast.

2.5 Onderzoeksopzet

Het verkennend bodemonderzoek is conform de NEN 5740 uitgevoerd. Gelet op de beschikbare voorinformatie is het onderzoek opgezet volgens de onderzoeksstrategie voor 'een kleinschalige onverdachte locatie' (ONV). Ten opzichte van de norm zijn echter extra boringen verricht en zijn alle boringen dieper doorgezet. Ook zijn meer grondwatermonsters geanalyseerd.

Voor zover bekend zijn in de buitengevels en daken van de gebouwen op het terrein geen asbesthoudende materialen verwerkt. Op de locatie is geen sprake geweest van de opslag, overslag of verwerking van asbesthoudende materialen. Tijdens het veldonderzoek zijn enkel sporen baksteenpuin en geen asbestverdachte materialen op- of in de grond waargenomen. Er bestond daarom geen aanleiding om onderzoek uit te voeren naar asbest in de grond.

3. Verrichte onderzoekswerkzaamheden

3.1 Veldwerk

Het veldwerk voor het verkennend bodemonderzoek is op 13 november 2017 uitgevoerd door MIM-erkend veldwerkbureau VeldXpert uit Noordwijk (certificaatnummer K24252/11). De werkzaamheden bestonden uit het:

- verrichten van elf boringen tot 1,0 meter beneden maaiveld en tien boringen tot 3,0 meter beneden maaiveld. Vijf van de diepe boringen zijn inpandig verricht, in het te slopen onderwijsgebouw aan de Cornelis Evertsenstraat;
- zintuiglijk beoordelen van de uit de boringen vrijgekomen grond op bodemkundige eigenschappen en op verontreinigingskenmerken;
- nemen van grondmonsters in trajecten van maximaal 0,5 meter;
- nemen van grondwatermonsters uit vijf bestaande peilbuizen.

De locaties van de boringen en de peilbuizen staan aangegeven op de situatietekening in bijlage 2.

3.2 Laboratoriumonderzoek

Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door Analytico te Barneveld (certificaat L010).

Voor het in beeld brengen van de bodemkwaliteit zijn drie mengmonsters van de bovengrond en drie mengmonsters van de ondergrond onderzocht op het zogenaamde Standaardpakket grond:

- droge stofgehalte;
- kleifractie en organische stofgehalte;
- negen zware metalen;
- polychloorbifenylen (PCB's);
- minerale olie (GC);
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK-10, VROM).

Vijf grondwatermonsters zijn geanalyseerd op het Standaardpakket grondwater:

- zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC), veldmetingen;
- negen zware metalen;
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen en naftaleen;
- gechloreerde oplosmiddelen (VOCl);
- minerale olie.

Alle monsters zijn conform AS3000 voorbehandeld.

Het veldwerk en laboratoriumonderzoek zijn zoveel mogelijk uitgevoerd conform standaardrichtlijnen (NEN-, NPR- en/of VPR-voorschriften).

4. Onderzoeksresultaten

4.1 Bodemopbouw

De bij de uitvoering van de boringen gevonden bodemopbouw staat in de vorm van boorprofielen weergegeven in bijlage 3. De bodem bestaat, zo blijkt, tot op 0,5 à 1,5 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder komen tot op maximale boordiepte (3 m -mv) klei- en veenlagen voor.

Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,1 tot 2,0 meter beneden het maaiveld.

De in het veld gemeten zuurgraad (pH) van het grondwater bedroeg 7,2 tot 7,4 (-), de elektrische geleidbaarheid (EC) bedroeg 625 tot 1.397 µS/cm. De gemeten waarden zijn normaal voor de regio.

4.2 Veldwaarnemingen

Bij het veldonderzoek is in enkele boringen een zwakke bijmenging met puin en/of kolengruis waargenomen. In de meeste gevallen is het puin omschreven als baksteenhoudend. Verder zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen.

Tijdens de boorwerkzaamheden zijn op- of in de bodem geen asbestverdachte materialen gevonden.

4.3 Analyseresultaten

De analyseresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters staan vermeld in tabellen 4.1 en 4.2. De analysecertificaten zijn in kopie in bijlage 5 opgenomen.

In de tabellen is aangegeven hoe de gehalten zich verhouden tot de toetsingswaarden. De toetsingswaarden zijn door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu opgesteld binnen de Wet bodembescherming. Voor elke stof(groep) zijn er drie toetsingswaarden:
- S - streefwaarde/achtergrondwaarde (AW2000);
- T- tussenwaarde, het gemiddelde van de S- en I-waarden, criterium voor nader onderzoek;
- I - interventiewaarde, criterium voor ernstige verontreiniging.

In bijlage 4 is een toelichting op de toetsingswaarden opgenomen.

Bij de toetsing is het voorgeschreven BoToVa (Bodem Toets- en Validatieservice, 2013) gebruikt. De in de grondmonsters gemeten gehalten zijn gecorrigeerd op basis van de gemeten gehalten organische stof en (enkel voor metalen) lutum (kleifractie). De meetwaarden zijn zo gestandaardiseerd naar een 'Standaardbodem' met 10% humus en 25% lutum.

In dit rapport worden de volgende aanduidingen gebruikt:
- niet verhoogd : beneden de S-waarde/AW2000;
- licht verhoogd : tussen de S-waarde/AW2000 en T-waarde;
- matig verhoogd : tussen de T- en I-waarde;
- sterk verhoogd : boven de I-waarde.

Tabel 4.1: analyseresultaten grond (gestandariseerd)

Boring:	200+201+202+210	203+209+211+212+215+216+218+220	213+214+217	200+202	204-208	217+219
Traject (m-mv):	0,1-1,0	0,1-1,0	0,2-1,0	1,0-2,2	1,5-3,0	1,0-2,5
Bemonsteringsdatum:	13 nov 2017	13 nov 2017	13 nov 2017	13 nov 2017	13 nov 2017	13 nov 2017
Grondsoort:	zand	zand	klei	klei	zand	klei
Voorbewerking						
AS3000	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
Algemene parameters (gew %)						
Droge-stofgehalte	89,5	90,1	82,1	75,3	77,0	85,5
Organische Stof	0,9	0,9 #	5,3 #	5,3	0,9 #	5,3 #
Lutum	4,5	4,5 #	23 #	23	4,5 #	23 #
Metalen (mg/kg ds)						
Barium (Ba)	106	68	139	192	124	203
Cadmium (Cd)	0,35 -	0,23 -	0,40 -	0,16 -	0,23 -	0,37 -
Kobalt (Co)	9,4 -	5,8 -	8,0 -	11 -	8,6 -	12 -
Koper (Cu)	48 A	14 -	39 -	36 -	30 -	63 A
Kwik (Hg)	0,99 A	0,43 A	7,6 A	0,23 A	4,8 A	0,38 A
Molybdeen (Mo)	1,1 -	1,1 -	1,1 -	1,1 -	1,1 -	1,1 -
Nikkel (Ni)	18 -	14 -	24 -	30 -	27 -	34 -
Lood (Pb)	122 A	33 -	130 A	87 A	35 -	90 A
Zink (Zn)	505 T	59 -	132 -	83 -	91 -	83 -
Minerale olie (mg/kg ds)						
Minerale olie Totaal	395 A	300 A	46 -	121 -	123 -	46 -
Clean Up Florisil (MO-GC)	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
Polychloorbifenylen (PCB's) (mg/kg ds)						
PCB 28	0,0035	0,0035	0,0013	0,0013	0,0035	0,0013
PCB 52	0,0035	0,0035	0,0013	0,0013	0,0035	0,0013
PCB 101	0,0035	0,0035	0,0013	0,0013	0,0035	0,0013
PCB 118	0,0035	0,0035	0,0013	0,0013	0,0035	0,0013
PCB 138	0,0035	0,0035	0,0022	0,0013	0,0035	0,0013
PCB 153	0,0035	0,0035	0,0026	0,0013	0,0035	0,0013
PCB 180	0,0035	0,0035	0,0013	0,0013	0,0035	0,0013
PCB's (Som 7) AS3000	0,0245 -	0,0245 -	0,0115 -	0,0092 -	0,0245 -	0,0092 -
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) (mg/kg ds)						
Naftaleen	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035	0,035
Fenanthreen	0,19	0,035	0,41	0,035	0,035	0,035
Anthraceen	0,077	0,035	0,14	0,035	0,035	0,035
Fluorantheen	0,44	0,13	0,86	0,035	0,035	0,086
Benzo(a)anthraceen	0,23	0,08	0,43	0,035	0,035	0,058
Chryseen	0,25	0,088	0,47	0,035	0,035	0,064
Benzo(k)fluorantheen	0,11	0,035	0,21	0,035	0,035	0,035
Benzo(a)pyreen	0,2	0,068	0,38	0,035	0,035	0,068
Benzo(ghi)peryleen	0,1	0,035	0,23	0,035	0,035	0,061
Indeno(123-cd)pyreen	0,1	0,035	0,27	0,035	0,035	0,065
PAK Totaal VROM (10 stuks) AS3000	1,732 A	0,576 -	3,435 A	0,35 -	0,35 -	0,542 -

Toelichting:
Blanco: niet getoetst
- : <= achtergrondwaarde
A : > achtergrondwaarde
T : > T-waarde
I : > interventiewaarde
: lutum- en organisch stofgehalte geschat op basis van veldwaarnemingen

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn van de geanalyseerde stoffen in het algemeen geen verhoogde gehalten aangetroffen. In één mengmonster van de bovengrond is een matig verhoogd gehalte zink gemeten. Verder komen incidenteel enkele zware metalen, minerale olie en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) in licht verhoogde gehaltes voor.

Tabel 4.2: analyseresultaten grondwater

Peilbuisnummer:	1	2	3	4	5
Filtertraject (m-mv):	3,8-4,8	3,7-4,7	2,0-3,0	2,7-3,7	2,0-3,0
Bemonsteringsdatum:	13 nov 2017	13 nov 2017	13 nov 2017	13 nov 2017	13 nov 2017
Voorbewerking					
AS3000	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd
Metalen (µg/l)					
Barium (Ba)	160 S	170 S	83 S	180 S	<20 -
Cadmium (Cd)	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
Kobalt (Co)	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -
Koper (Cu)	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -
Kwik (Hg)	<0,050 -	<0,050 -	<0,050 -	<0,050 -	<0,050 -
Molybdeen (Mo)	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -
Nikkel (Ni)	<3,0 -	<3,0 -	<3,0 -	<3,0 -	<3,0 -
Lood (Pb)	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -	<2,0 -
Zink (Zn)	<10 -	<10 -	<10 -	<10 -	<10 -
Aromatische koolwaterstoffen (µg/l)					
Benzeen	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
Tolueen	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
Ethylbenzeen	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
o-Xyleen	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10
m,p-Xyleen	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20
Som Xylenen (AS3000)	0,21 -	0,21 -	0,21 -	0,21 -	0,21 -
Som aromaten (BTEX)	<0,90	<0,90	<0,90	<0,90	<0,90
Naftaleen	0,032 S	<0,020 -	<0,020 -	<0,020 -	<0,020 -
Styreen	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
Gechloreerde koolwaterstoffen (µg/l)					
Dichloormethaan	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
Trichloormethaan	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
Tetrachloormethaan	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
Trichlooretheen	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
Tetrachlooretheen	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
1,1-Dichloorethaan	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
1,2-Dichloorethaan	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -	<0,20 -
1,1,1-Trichloorethaan	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
1,1,2-Trichloorethaan	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
Cis 1,2-Dichlooretheen	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10
Trans 1,2-Dichlooretheen	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10
CKW (Som)	<1,6	<1,6	<1,6	<1,6	<1,6
Tribroommethaan	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20
Vinylchloride	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
1,1-Dichlooretheen	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -	<0,10 -
1,2-Dichloorethenen (Som) AS3000	0,14 -	0,14 -	0,14 -	0,14 -	0,14 -
1,1-Dichloorpropaan	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20
1,2-Dichloorpropaan	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20
1,3-Dichloorpropaan	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20	<0,20
Dichloorpropanen som factor 0.7	0,42 -	0,42 -	0,42 -	0,42 -	0,42 -
Minerale olie (µg/l)					
Minerale olie (GC) totaal	<50 -	<50 -	<50 -	<50 -	<50 -
Clean-Up Florisil	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd	uitgevoerd

Toelichting: zie tabel 4.1

In het grondwater zijn van de geanalyseerde stoffen in het algemeen geen verhoogde concentraties gemeten. Dit met uitzondering van licht verhoogde concentraties barium en, incidenteel, naftaleen.

5. Samenvatting en conclusies

Op het terrein aan de F.C. Dondersstraat 65 in Utrecht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het op representatieve wijze vastleggen van de huidige bodemkwaliteit. Dit om te kunnen beoordelen of deze beperkingen oplegt aan het (toekomstige) terreingebruik.

Het terrein ligt in Utrecht-Oost en heeft een oppervlakte van 5.612 m². In de periode 1892-1939 is op het terrein het Ooglijdersgasthuis gebouwd. Van 1989 tot omstreeks 2011 is het complex gebruikt door een laboratoriumschool. Omstreeks 1995 is het onderwijsgebouw langs de Cornelis Evertsenstraat gebouwd. Momenteel wordt het object anti-kraak bewoond. Het terrein is voor circa 60% bebouwd. Het buitenterrein is grotendeels verhard met betonklinkers, voor een klein deel met tegels en voor het overige voor groenvoorziening in gebruik. De bebouwing heeft maximaal vijf lagen. Er bestaan plannen voor herontwikkeling van de locatie. Het voormalige onderwijsgebouw aan de Cornelis Evertsenstraat wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw met ondergrondse parkeerruimte. De parkeerkelder zal twee (tot circa 6 meter beneden maaiveld) lagen diep reiken. Bij een bodemonderzoek en indicatieve partijkeuring uit 2010 en 2011 is in het algemeen een hooguit lichte bodembelasting gevonden. Incidenteel is in de grond een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetroffen.

Het verkennend bodemonderzoek is conform de NEN 5740 uitgevoerd. Gelet op de beschikbare voorinformatie is het onderzoek opgezet volgens de onderzoeksstrategie voor 'een kleinschalige onverdachte locatie' (ONV). Ten opzichte van de norm zijn echter extra boringen verricht en zijn alle boringen dieper doorgezet. Ook zijn meer grondwatermonsters geanalyseerd. Voor zover bekend zijn in de buitengevels en daken van de gebouwen op het terrein geen asbesthoudende materialen verwerkt. Op de locatie is geen sprake geweest van de opslag, overslag of verwerking van asbesthoudende materialen. Tijdens het veldonderzoek zijn enkel sporen baksteenpuin en geen asbestverdachte materialen op- of in de grond waargenomen. Er bestond daarom geen aanleiding om onderzoek uit te voeren naar asbest in de grond.

De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

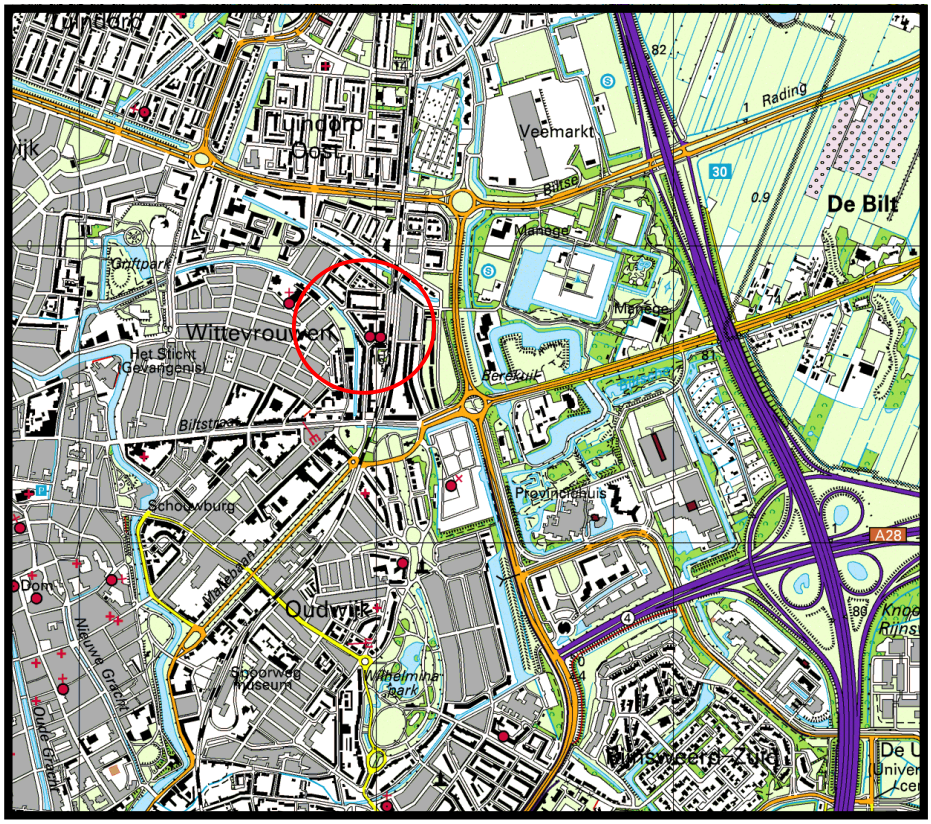
- de bodem bestaat tot op 0,5 à 1,5 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder komen tot op maximale boordiepte (3 m -mv) klei- en veenlagen voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,1 tot 2,0 meter beneden het maaiveld;
- in enkele boringen is een zwakke bijmenging met puin en/of kolengruis waargenomen. In de meeste gevallen is het puin omschreven als baksteenhoudend. Verder zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen;
- in één mengmonster van de bovengrond is een matig verhoogd gehalte zink gemeten. Verder komen incidenteel enkele zware metalen, minerale olie en PAK in licht verhoogde gehaltes voor;
- het grondwater is licht beïnvloed met barium en, incidenteel, met naftaleen.

Samengevat is in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige- of toekomstige terreingebruik.

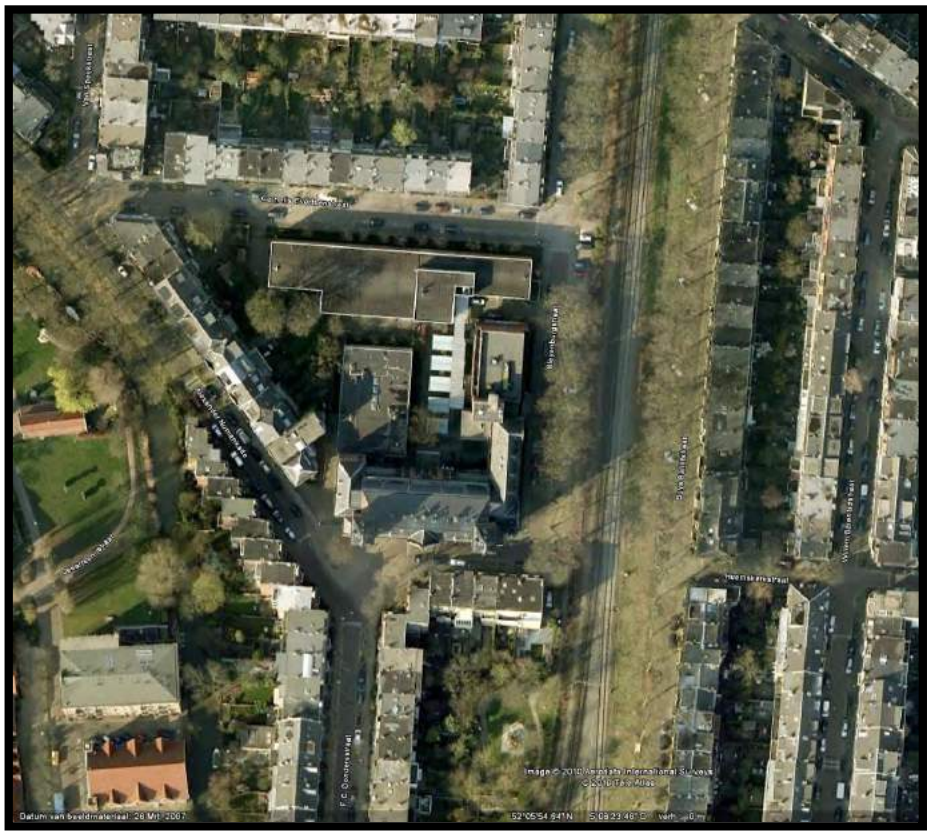
De grond die vrijkomt bij de realisatie van de parkeerkelder kan elders enkel worden geaccepteerd op basis van een formele partijkeuring conform AP04. Een dergelijke keuring kan echter pas worden uitgevoerd na de sloop van de gebouwen.

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 1: ligging locatie



© Topografische Dienst Kadaster Emmen, 2017



© Google, 2017

Bijlage 1: Ligging locatie

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 2: situatie

Verklaring

- Begrenzing onderzoeksgebied
- 208 Boring tot 1,5 m-bodem kruipruimte
- 218 Boring tot 1,0 m-mv
- 220 Boring tot 3,0 m-mv
- 5 Bestaande boring met peilbuis (herbemonsterd)

Verdachte deellocaties

- Ⓐ Chemiemagazijn
- Ⓑ Voormalig cv-ruimte
- Ⓒ Plof-hok
- Ⓓ Olie/waterscheider

- Voormalige zakput
- Voormalige ondergrondse tank

Noord

D	C	B	A

Gewijzigd

Driestar B.V., Utrecht

Locatie	:Utrecht	Formaat	Schaal : 1 à 500
Straatnaam	:F.C. Dondersstraat 65	A3P	Datum : 17 november 2017
Project	:Verkennend bodemonderzoek		Getekend: H. Pit

Bijlage 2 :Situatie

Hofstede cs
Milieuadviseurs
Maliebaan 48a 3581 CS Utrecht
Tel-/faxnummer 030 2748040 / 030 2748050
E-mail : info@hofstedeadvies.nl
Website : www.hofstedeadvies.nl

Opdr. nr. : drs.utt.17559
File nr. : drs.utt.17559.t01
Tek. nr. : B.01

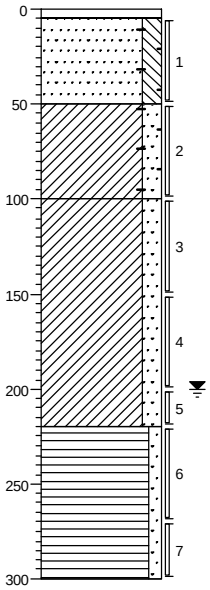
0 5 10 15 20 25 m.

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 3: boorprofielen

Boring: 200

X: 137947,8
Y: 456779,9
Datum: 13-11-2017
GWS: 200
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 -5 tegel

Zand, matig fijn, matig siltig, resten baksteen, geen olie-water reactie, licht beigebruin

-50

Klei, matig zandig, resten baksteen, resten kolengruis, geen olie-water reactie, neutraal grijsbruin, Edelmanboor

-100

Klei, matig zandig, geen olie-water reactie, neutraal grijsgrijs, Edelmanboor

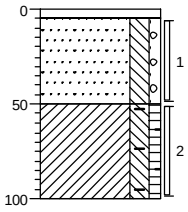
-220

Veen, zwak zandig, geen olie-water reactie, donker bruinbruin, Edelmanboor

-300

Boring: 201

X: 137989,58
Y: 456776,97
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 -5 tegel

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

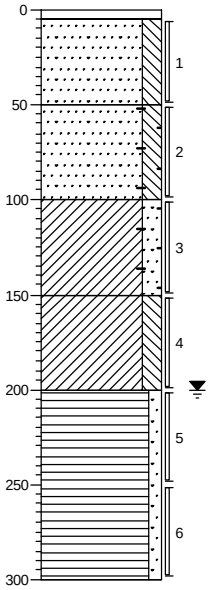
-50

Klei, matig siltig, zwak humeus, resten baksteen, geen olie-water reactie, neutraal grijsbruin, Edelmanboor

-100

Boring: 202

X: 138024,08
Y: 456773,97
Datum: 13-11-2017
GWS: 200
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 -5 tegel

Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, licht beigegrijs, Edelmanboor

-50

Zand, matig fijn, matig siltig, brokken klei, resten baksteen, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

-100

Klei, matig zandig, resten baksteen, geen olie-water reactie, neutraal grijsgrijs, Edelmanboor

-150

Klei, matig siltig, geen olie-water reactie, neutraal grijsgrijs, Edelmanboor

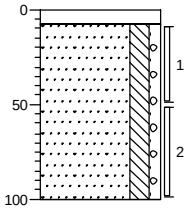
-200

Veen, zwak zandig, geen olie-water reactie, donker grijsbruin, Edelmanboor

-300

Boring: 203

X: 137947,38
Y: 456768,16
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 -8 klinker

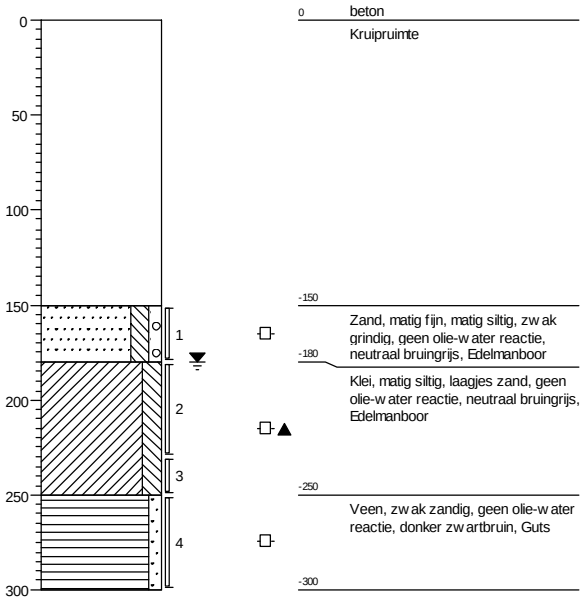
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, brokken klei, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

-100

Projectcode: DRS.UTT.17559 Opdrachtgever: **Datum:**

Boring: 204

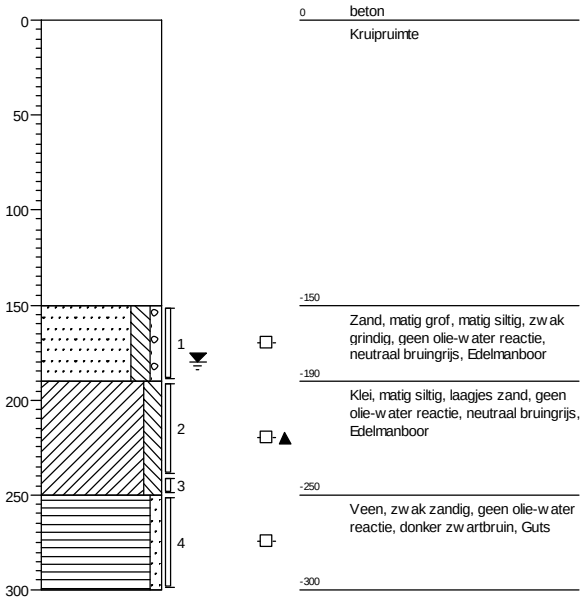
X: 137956,19
Y: 456772,56
Datum: 13-11-2017
GWS: 180
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 beton
Kruipruimte
-150
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-180
Klei, matig siltig, laagjes zand, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-250
Veen, zwak zandig, geen olie-water reactie, donker zwartbruin, Guts
-300

Boring: 205

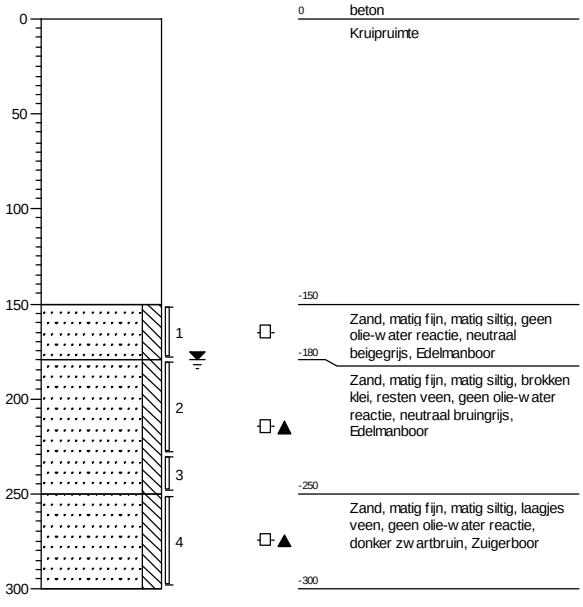
X: 137969,11
Y: 456770,66
Datum: 13-11-2017
GWS: 180
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 beton
Kruipruimte
-150
Zand, matig grof, matig siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-190
Klei, matig siltig, laagjes zand, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-250
Veen, zwak zandig, geen olie-water reactie, donker zwartbruin, Guts
-300

Boring: 206

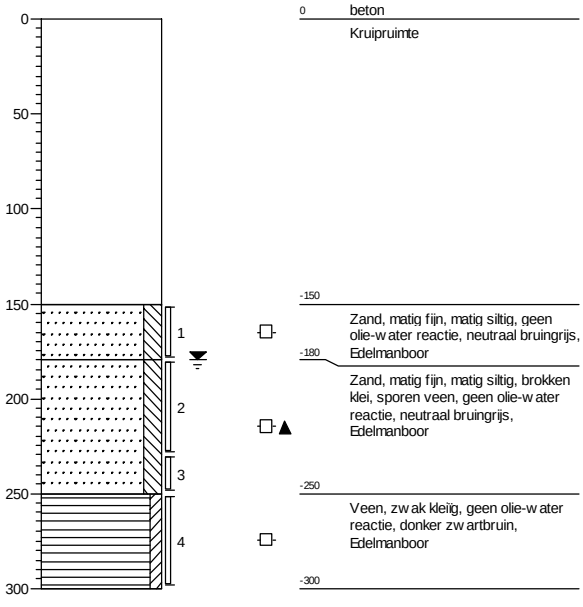
X: 137985,17
Y: 456764,16
Datum: 13-11-2017
GWS: 180
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 beton
Kruipruimte
-150
Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, neutraal beigegrijs, Edelmanboor
-180
Zand, matig fijn, matig siltig, brokken klei, resten veen, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-250
Zand, matig fijn, matig siltig, laagjes veen, geen olie-water reactie, donker zwartbruin, Zuigerboor
-300

Boring: 207

X: 137998,83
Y: 456764,38
Datum: 13-11-2017
GWS: 180
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld

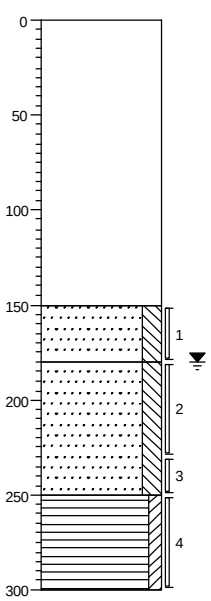


0 beton
Kruipruimte
-150
Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-180
Zand, matig fijn, matig siltig, brokken klei, sporen veen, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-250
Veen, zwak kleiïg, geen olie-water reactie, donker zwartbruin, Edelmanboor
-300

Projectcode: DRS.UTT.17559 Opdrachtgever: **Datum:**

Boring: 208

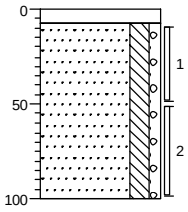
X: 138018,45
Y: 456762,7
Datum: 13-11-2017
GWS: 180
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 beton
Kruipruimte
-150 Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-180 Zand, matig fijn, matig siltig, brokken klei, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
-250 Veen, zwak kleiïg, geen olie-water reactie, donker zwartbruin, Edelmanboor
-300

Boring: 209

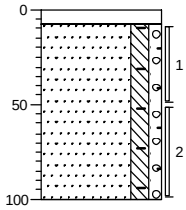
X: 137963,75
Y: 456760,16
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 klinker
-8 Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, neutraal beigebruin, Edelmanboor
-100

Boring: 210

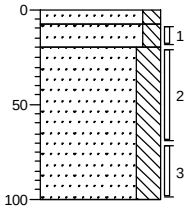
X: 138021,08
Y: 456758,06
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 klinker
-8 Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, brokken klei, resten baksteen, geen olie-water reactie, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
-100

Boring: 211

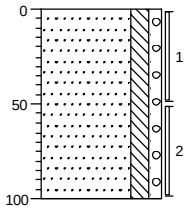
X: 137976,56
Y: 456746,94
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 klinker
-8 Zand, matig fijn, matig siltig
-20 Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, licht beigegrijs, Edelmanboor
Zand, matig fijn, sterk siltig, brokken klei, geen olie-water reactie, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
-100

Boring: 212

X: 138005,33
Y: 456748,2
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



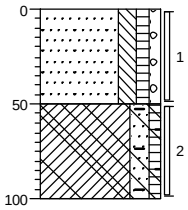
0 klinker

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, licht beigegrijs, Edelmanboor

-100

Boring: 213

X: 137969,42
Y: 456739,8
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 braak

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak grindig, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

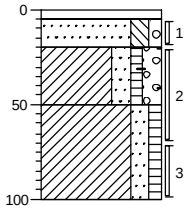
-50

Klei, matig zandig, zwak humeus, resten beton, resten baksteen, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

-100

Boring: 214

X: 137993,25
Y: 456737,2
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 tegel

-5

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, neutraal beigegrijs, Edelmanboor

-20

Klei, matig zandig, zwak humeus, matig grindig, resten baksteen, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

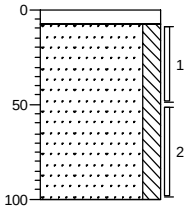
-50

Klei, matig zandig, zwak humeus, resten hout, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

-100

Boring: 215

X: 137968,27
Y: 456715,34
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 klinker

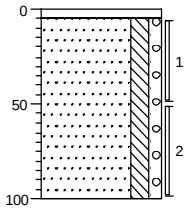
-8

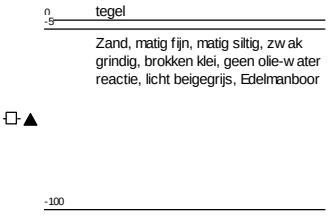
Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, licht beigegrijs, Edelmanboor

-100

Boring: 216

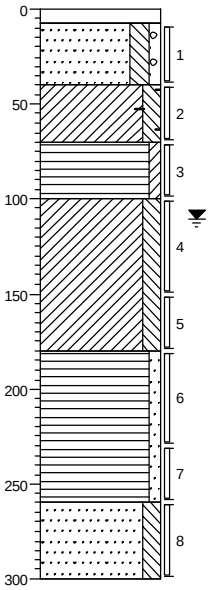
X: 137991,05
Y: 456711,88
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld

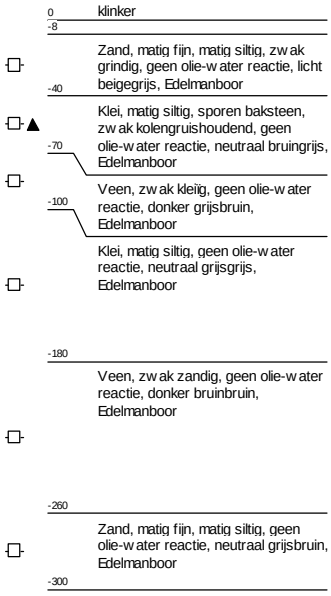




Boring: 217

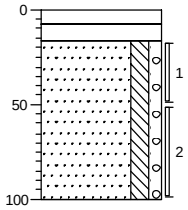
X: 138001,55
Y: 456716,7
Datum: 13-11-2017
GWS: 110
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld

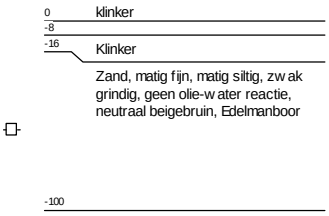




Boring: 218

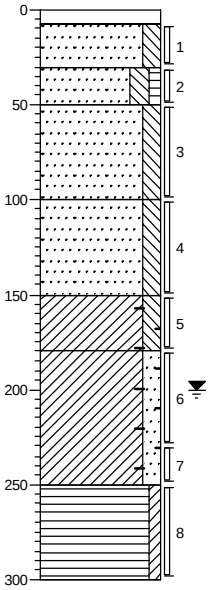
X: 138022,23
Y: 456716,9
Datum: 13-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld

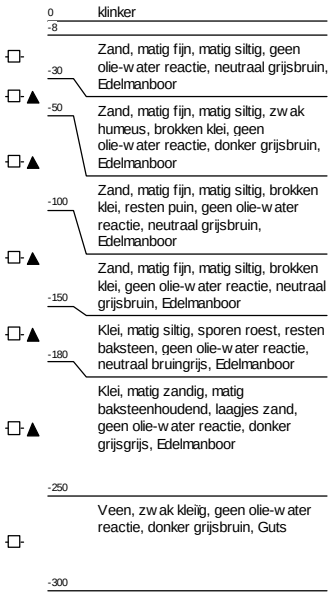




Boring: 219

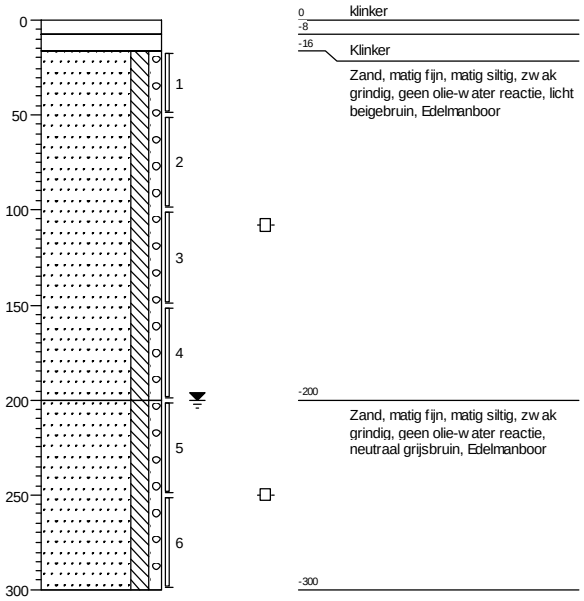
X: 137964,6
Y: 456699,78
Datum: 13-11-2017
GWS: 200
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld





Boring: 220

X: 138020,61
Y: 456693,34
Datum: 13-11-2017
GWS: 200
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 4: toetsingscriteria

Toetsingscriteria

Algemeen
De mate van verontreiniging van landbodems wordt bepaald door de gevonden concentraties te toetsen aan de normen die door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu binnen de Wet bodembescherming zijn vastgesteld. Voor grondmonsters worden de gemeten gehalten voor toetsing eerst gestandaardiseerd op basis van het humus- en lutumgehalte van de grond. De hierna volgende lijst bevat de meeste van de beschikbare toetsingswaarden (Regeling Bodemkwaliteit, bijlage B tabel 1, gepubliceerd Staatscourant 20 december 2007, nr. 247, laatstelijk gewijzigd Staatscourant 29 maart 2012; Circulaire Bodemsanering 2013, gepubliceerd Staatscourant 27 juni 2013, nr. 16675).

Achtergrondwaarde (AW2000) / Streefwaarde
De achtergrondwaarden voor grond geven het niveau aan waarbij de bodem geschikt is voor alle functies. De achtergrondwaarden zijn gebaseerd op basis van de 95-percentiel van een steekproef bestaande uit 100 bovengrondmonsters uit landbouw- en natuurgebieden. Het grondwater wordt getoetst aan de streefwaarde.

Interventiewaarde (I)
De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig (dreigen) te worden verminderd. Overschrijdt de concentratie van een verontreinigende stof(groep) de interventiewaarde, dan is er (onder voorwaarden) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De waarden zijn voor een deel gebaseerd op studies naar de maximale hoeveelheid die de mens per dag in het lichaam mag opnemen. Voor een ander deel zijn deze waarden gebaseerd op de concentraties waarbij 50% van de (potentieel) aanwezige soorten planten en dieren negatieve effecten kunnen ondervinden.

Ernstig geval van bodemverontreiniging en saneringsnoodzaak
Nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1987) moeten conform de zorgplicht in de Wet bodembescherming worden opgeruimd. Voor bestaande gevallen (ontstaan vòòr 1987) geldt een 'risicobenadering'. Voor deze gevallen wordt de saneringsnoodzaak bepaald door de 'ernst' en de 'risico's' van de verontreiniging. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake, indien de gemiddelde concentratie in een grondvolume van minimaal 25 m^3 of in een grondwatervolume van minimaal 100 m^3 de interventiewaarde(n) overschrijdt. Wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, moeten door verder onderzoek de noodzaak tot het nemen van maatregelen en de vereiste spoed van een eventuele sanering worden vastgesteld. De vereiste spoed van sanering wordt bepaald door de lokale omstandigheden, dat wil zeggen de risico's die aanwezig zijn voor mensen en ecosystemen en de verspreidingsrisico's. Deze risico's hangen samen met het gebruik van de verontreinigde locatie (bijv. wonen of bedrijfsmatig) en met de mate waarin de verontreiniging zich (verder) met het grondwater kan verspreiden. Het overheidsbeleid is erop gericht om alle ernstige gevallen, waarbij zich risico's (kunnen) voordoen, te laten saneren of beheersen. Voor ernstige gevallen zonder risico's geldt bij ongewijzigd terreingebruik in principe geen saneringsnoodzaak. Een wijziging van het terreingebruik kan er echter toe leiden, dat later alsnog saneringsmaatregelen moeten worden genomen om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het nieuwe gebruik.

AW2000/S-waarden (AW/S), tussenwaarden (T) en interventiewaarden (I)

	Grond, standaardbodem* (mg/kg ds)					Grondwater (µg/l)		
				Maximale waarde				
	AW2000	T	I	Wonen	Industrie	S	T	I
Zware metalen								
Arseen	20	48	76	27	76	10	35	60
Barium	190	555	920 @	550	920	50	338	625
Cadmium	0,6	6,8	13	1,2	4,3	0,40	3,2	6,0
Chroom	55	118	180	62	180	1,0	16	30
Kobalt	15	103	190	35	190	20	60	100
Koper	40	115	190	54	190	15	45	75
Kwik	0,15	2,1	4,0	0,83	4,8	0,05	0,18	0,3
Lood	50	290	530	210	530	15	45	75
Nikkel	35	68	100	39	100	15	45	75
Zink	140	430	720	200	720	65	433	800
Anorganische verbindingen								
CN (totaal-vrij)	3,0	12	20	3,0	20	5,0	753	1.500
CN (totaal-complex)	5,5	28	50	5,5	50	10	755	1.500
Thiocyanaten (som)	6,0	13	20	6,0	20		750	1.500
Chloride						100.000		
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen (VAK)								
Benzeen	0,20	0,65	1,1	0,20	1,0	0,2	15	30
Tolueen	0,20	16	32	0,20	1,25	7,0	504	1.000
Ethylbenzeen	0,20	55	110	0,20	1,25	4,0	77	150
Xylenen (som)	0,45	8,7	17	0,45	1,25	0,2	35	70
Aromatisch oplosmiddelen (som)	2,5	103	200#	2,5	2,5		75	150#
Styreen	0,25	43	86	0,25	86	6,0	153	300
Dodecylbenzeen	0,35	500	1.000 #	0,35	0,35		0,01	0,02#
Fenol	0,25	7,1	14	0,25	1,25	0,2	1000	2.000
Cresolen	0,30	6,7	13	0,30	5,0	0,2	100	200
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK)								
Naftaleen						0,01	35	70
Fenanthreen						0,003	2,5	5,0
Anthraceen						0,0007	2,5	5,0
Fluorantheen						0,003	0,5	1,0
Chryseen						0,003	0,1	0,2
Benzo(a)-anthraceen						0,0001	0,25	0,5
Benzo(a)pyreen						0,0005	0,025	0,05
Benzo(k)-fluorantheen						0,0004	0,025	0,05
Indeno(1,2,3-cd)pyreen						0,0004	0,025	0,05
Benzo(ghi)-peryleen						0,0003	0,025	0,05
PAK-totaal VROM	1,5	21	40	6,8	40			
Vluchtige chloorhoudende koolwaterstoffen (VCK)								
Vinylchloride	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,01	2,5	5,0
Dichloormethaan	0,10	2,0	3,9	0,10	3,9	0,01	500	1.000
1,1 – Dichloorethaan	0,20	7,6	15	0,20	0,20	7,0	454	900
1,2 – Dichloorethaan	0,20	3,3	6,4	0,20	4,0	7,0	204	400
1,1 – Dichlooretheen	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,01	5	10
1,2 – Dichlooretheen	0,30	0,65	1,0	0,30	0,30	0,01	10	20
Dichloorpropanen	0,80	1,4	2,0	0,80	0,80	0,8	40	80
Trichloormethaan (chloroform)	0,25	2,9	5,6	0,25	3,0	6,0	203	400
1,1,1 – Trichloorethaan	0,25	7,6	15	0,25	0,25	0,01	150	300
1,1,2 – Trichloorethaan	0,30	5,2	10	0,30	0,30	0,01	65	130
Trichlooretheen	0,25	1,4	2,5	0,25	2,5	24	262	500
Tetrachloormethaan	0,30	0,5	0,70	0,30	0,70	0,01	5	10
Tetrachlooretheen	0,15	4,5	8,8	0,15	4,0	0,01	20	40
Chloorbenzenen								
Monochloorbenzeen	0,20	7,6	15	0,20	5,0	7,0	94	180
Dichloorbenzenen	2,0	11	19	2,0	5,0	3,0	27	50
Trichloorbenzenen	0,015	5,5	11	0,015	5,0	0,01	5	10
Tetrachloorbenzenen	0,009	1,1	2,2	0,009	2,2	0,01	1,3	2,5
Pentachloorbenzeen	0,0025	3,4	6,7	0,0025	5,0	0,003	0,5	1,0
Hexachloorbenzeen	0,0085	1,0	2,0	0,027	1,4	0,0000 9	0,25	0,5
Chloorfenolen								
Monochloorfenolen (som)	0,045	2,7	5,4	0,045	5,4	0,3	50	100
Dichloorfenolen (som)	0,20	11	22	0,20	6,0	0,2	15	30
Trichloorfenolen (som)	0,003	11	22	0,003	6,0	0,03	5	10
Tetrachloorfenolen (som)	0,015	11	21	1,0	6,0	0,01	5	10
Pentachloorfenol	0,003	6,0	12	1,4	5,0	0,04	1,5	3,0
Polychloorbifenylen (PCB)								
PCB's (som)	0,02	0,51	1,0	0,04	0,5	0,01	0,01	0,01
Diverse organochloorverbindingen								
Chloornaftaleen (som)	0,07	12	23	0,07	10		3	6,0
Monochlooranilinen (som)	0,20	25	50	0,20	0,20		15	30
Pentachlooranilinen	0,15	5	10#	0,15	0,15		0,5	1,0#
EOX	0,40			0,40	0,50			
Dioxine (equivalenten)	0,00005 5	0,00 012	0,0001 8	0,0000 55	0,000055		0,00	0,00
Bestrijdingsmiddelen								
Chloordaan	0,002	2,0	4,0	0,002	0,002	0,02**	0,1	0,2
DDT/DDD/DDE (som)						0,004* *	0,005	0,01
DDT (som)	0,20	1,0	1,7	0,20	1,0			
DDD (som)	0,02	17	34	0,84	34			

	Grond, standaardbodem* (mg/kg ds)					Grondwater (µg/l)		
				Maximale waarde				
	AW2000	T	I	Wonen	Industrie	S	T	I
DDE (som)	0,10	1,2	2,3	0,13	1,3			
Aldrin/dieldrin/endrin (som)	0,015	2,0	4,0	0,04	0,14		0,05	0,1
Aldrin		0,16	0,32			0,009**		
Dieldrin						0,1**		
Endrin						0,04**		
HCH-verbindingen (som)						0,05	0,53	1,0
Alpha-endosulfan	0,0009	2,0	4,0	0,0009	0,0009	0,2**	2,6	5,0
Alpha-HCH	0,001	8,5	17	0,001	0,5	33**		
Beta-HCH	0,002	0,80	1,6	0,002	0,5	8,0**		
Gamma-HCH/lindaan	0,003	0,60	1,2	0,04	0,5	9,0**		
Heptachloor	0,0007	2,0	4,0	0,0007	0,0007	0,005**	0,15	0,30
Heptachloor-epoxide	0,002	2,0	4,0	0,002	0,002	0,005**	1,5	3,0
Azinfosmethyl	0,0075	1	2,0	0,0075	0,0075	0,1**	1,0	2,0#
Organotinverbindingen (som)	0,15	1,3	2,5	0,5	2,5	0,05**-16	0,35	0,70
MCPA	0,55	2,3	4,0	0,55	0,55	0,02	25	50
Atrazine	0,035	0,37	0,71	0,035	0,5	29**	75	150
Carbaryl	0,15	0,3	0,45	0,15	0,45	2**	30	60
Carbofuran	0,017	0,017	0,017	0,017	0,017	9,0**	50	100
Overige verbindingen								
Asbest			100	100	100			
Cyclohexanon	2,0	76	150	2,0	150	0,5	7.500	15.000
Ftalaten (som)						0,5	2,8	5,0
Dimethyl ftalaat	0,045	41	82	9,2	60			
Diethyl ftalaat	0,045	27	53	5,3	53			
Di-isobutyl ftalaat	0,045	8,5	17	1,3	17			
Dibutyl ftalaat	0,07	18	36	5,0	36			
Butyl benzylftalaat	0,07	24	48	2,6	48			
Dihexyl ftalaat	0,07	110	220	18	60			
Di(2-ethylhexyl)ftalaat	0,045	30	60	8,3	60			
Minerale olie	190	2595	5.000	190	500	50	325	600
Pyridine	0,15	5,6	11	0,15	1,0	0,5	15	30
Tetrahydrofuran	0,45	3,7	7,0	0,45	2,0	0,5	150	300
Tetrahydrothiofeen	1,5	5,2	8,8	1,5	8,8	0,5	2.500	5.000
Tribroommethaan	0,20	38	75	0,20	0,20		315	630
Acrylonitril		0,05	0,1 #			0,08	2,5	5,0#
Butanol	2,0	16	30 #	2,0	2,0		2.800	5.600#
1,2-Butylacetaat	2,0	101	200 #	2,0	2,0		3.150	6.300#
Ethylacetaat	2,0	39	75 #	2,0	2,0		7.500	15.000#
Diethyleen glycol	8,0	139	270 #	8,0	8,0		6.500	13.000#
Ethyleen glycol	5,0	53	100 #	5,0	5,0		2.750	5.500#
Formaldehyde	0,10	0,10	0,10 #	0,10	0,10		25	50#
Isopropanol	0,75	110	220 #	0,75	0,75		15.500	31.000#
Methanol	3,0	17	30 #	3,0	3,0		12.000	24.000#
Methyl-tert-butyl ether (MTBE)	0,20	50	100 #	0,20	0,20		4.700	9.400#
Methylethylketon	2,0	19	35 #	2,0	2,0		3.000	6.000#

*** : Standaardbodem met 10% humus en 25% lutum**

**** : getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt (in enkele gevallen is concentratie in ng/l weergegeven)**

@ : de norm voor barium is tijdelijk buitenwerking gesteld en geldt alleen voor die situatie waarbij duidelijk sprake is van antropogene bodemverontreiniging;

 # : op basis van het indicatie niveau voor ernstige verontreiniging grond (mg/kg d.s.).

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 5: analysecertificaten

Hofstede C.S. Bedrijfsadv.
T.a.v. Hein De Natris
Maliebaan 48a
3581 CS UTRECHT

Analysecertificaat

Datum: 16-Nov-2017

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2017152131/1
Uw project/verslagnummer	drs.utt.17559
Uw projectnaam	Utrecht
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	13-Nov-2017

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	drs.utt.17559	Certificaatnummer/Versie	2017152131/1
Uw projectnaam	Utrecht	Startdatum	14-Nov-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	16-Nov-2017/16:40
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	1/4
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
	Voorbehandeling						
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses						
S	Droge stof	% (m/m)	89.5	90.1	82.1	75.3	77.0
S	Organische stof	% (m/m) ds	0.9			5.3	
	Gloeirest	% (m/m) ds	98.7			93.1	
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4.5			23.0	
	Metalen						
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	36	23	130	180	42
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.21	<0.20	0.34	<0.20	<0.20
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	3.4	<3.0	7.5	10	3.1
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	25	7.1	35	32	16
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.72	0.31	7.2	0.22	3.5
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	7.4	6.0	23	28	11
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	81	22	120	80	23
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	240	28	120	75	43
	Minerale olie						
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	32	24	<3.0	25	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	18	13	<5.0	14	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	6.9	5.8	5.7	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	13	<11	14	<11	13
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	8.9	6.6	7.9	11	10
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	79	60	<35	64	<35
	Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.	Zie bijl.	Zie bijl.	Zie bijl.	Zie bijl.
	Polychloorbifenylen, PCB						
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG 200+201+202+210	13-Nov-2017	9813601
2	BG 203+209+211+212+215+216+218+220	13-Nov-2017	9813602
3	BG 213+214+217	13-Nov-2017	9813603
4	OG 200+202	13-Nov-2017	9813604
5	KR 204-208	13-Nov-2017	9813605

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	drs.utt.17559	Certificaatnummer/Versie	2017152131/1
Uw projectnaam	Utrecht	Startdatum	14-Nov-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	16-Nov-2017/16:40
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	2/4
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	0.0012 2)	<0.0010	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	0.0014	<0.0010	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 1)	0.0049 1)	0.0061	0.0049 1)	0.0049 1)
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK						
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	0.19	<0.050	0.41	<0.050	<0.050
S	Anthraceen	mg/kg ds	0.077	<0.050	0.14	<0.050	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	0.44	0.13	0.86	<0.050	<0.050
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.23	0.080	0.43	<0.050	<0.050
S	Chryseen	mg/kg ds	0.25	0.088	0.47	<0.050	<0.050
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.11	<0.050	0.21	<0.050	<0.050
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.20	0.068	0.38	<0.050	<0.050
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.10	<0.050	0.23	<0.050	<0.050
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.10	<0.050	0.27	<0.050	<0.050
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.7	0.58	3.4	0.35 1)	0.35 1)

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG 200+201+202+210	13-Nov-2017	9813601
2	BG 203+209+211+212+215+216+218+220	13-Nov-2017	9813602
3	BG 213+214+217	13-Nov-2017	9813603
4	OG 200+202	13-Nov-2017	9813604
5	KR 204-208	13-Nov-2017	9813605

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	drs.utt.17559	Certificaatnummer/Versie	2017152131/1
Uw projectnaam	Utrecht	Startdatum	14-Nov-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	16-Nov-2017/16:40
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	3/4
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	6
	Voorbehandeling		
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses		
S	Droge stof	% (m/m)	85.5
	Metalen		
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	190
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.32
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	11
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	56
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.34
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	32
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	83
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	75
	Minerale olie		
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35
	Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.
	Polychloorbifenylen, PCB		
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010
S	PCB 138	mg/kg ds	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
6	OG 217+219	13-Nov-2017	9813606

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	drs.utt.17559	Certificaatnummer/Versie	2017152131/1
Uw projectnaam	Utrecht	Startdatum	14-Nov-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	16-Nov-2017/16:40
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	4/4
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	6
S	PCB 180	mg/kg ds	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 [1)]
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK		
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050
S	Anthraceen	mg/kg ds	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	0.086
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.058
S	Chryseen	mg/kg ds	0.064
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.068
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.061
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.065
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.54

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
6	OG 217+219	13-Nov-2017	9813606

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2017152131/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9813601					0534110232	BG 200+201+202+210
9813601					0534110299	
9813601					0534110238	
9813601					0534208527	
9813602					0535056165	BG 203+209+211+212+215+216
9813602					0535057129	
9813602					0534208530	
9813602					0535056161	
9813602					0535056159	
9813602					0534208479	
9813602					0535057132	
9813602					0535057121	
9813603					0534208535	BG 213+214+217
9813603					0534208522	
9813603					0534208491	
9813604	200	200/3	100	150		OG 200+202
9813604	200	200/5	200	220		
9813604	202	202/3	100	150		
9813604	202	202/4	150	200		
9813604					0534110293	
9813604					0534110231	
9813604					0534110233	
9813604					0534110229	
9813605					0534356729	KR 204-208
9813605					0534356738	
9813605					0534208477	
9813605					0534208489	
9813605					0534208484	
9813606					0534208531	OG 217+219
9813606					0535056170	
9813606					0534208534	
9813606					0535056167	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2017152131/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Opmerking 2)

PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2017152131/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram Minerale olie	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

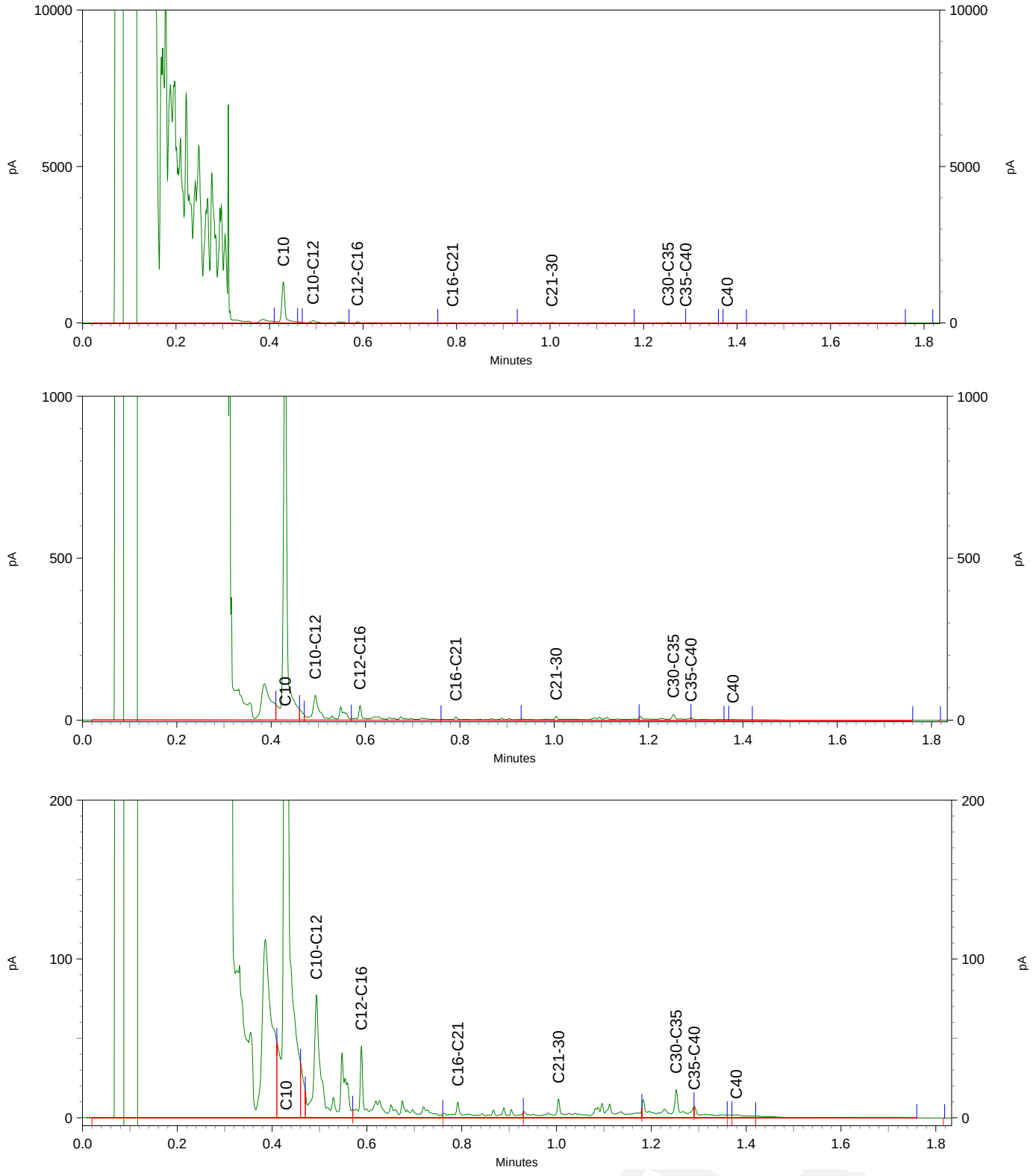
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytics

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

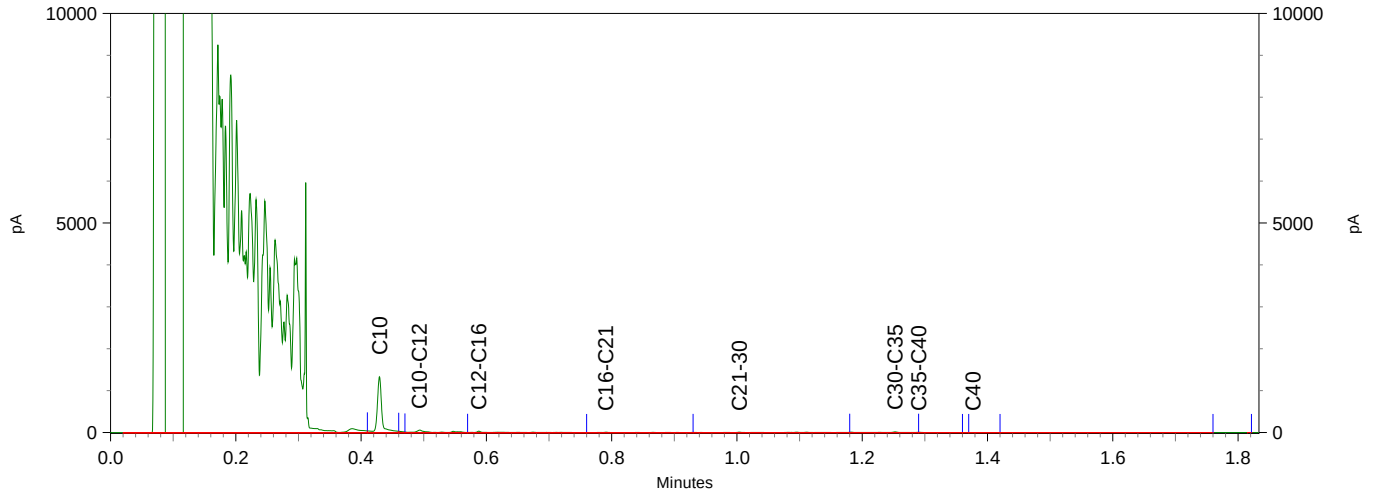
Sample ID.: 9813601
Certificate no.:2017152131
Sample description.: BG 200+201+202+210
V

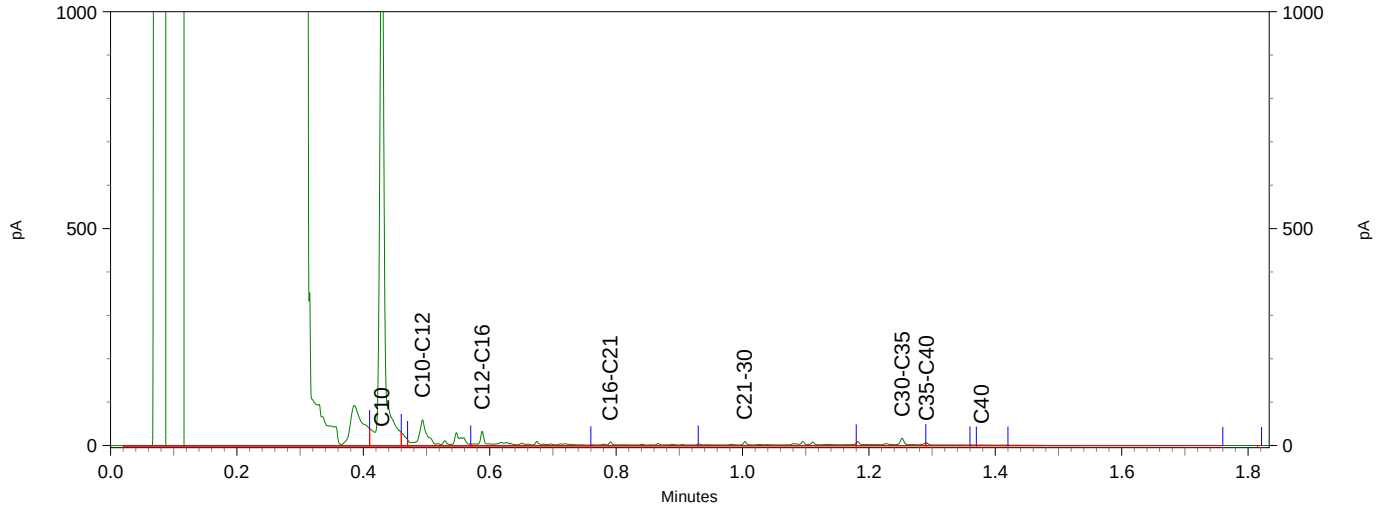


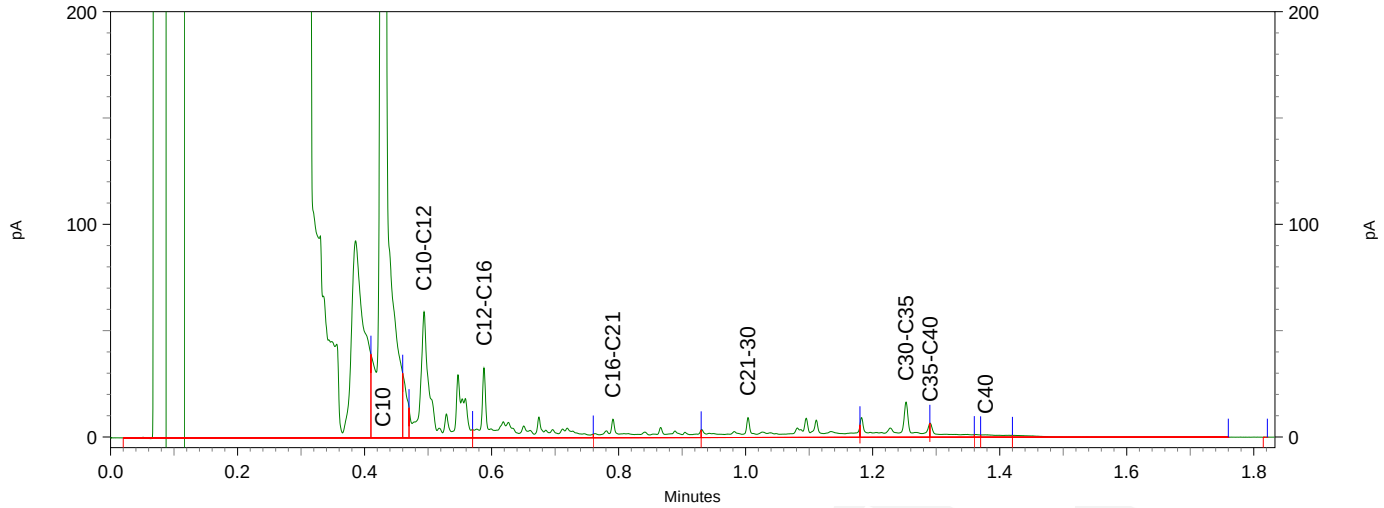
eurofins

– analytics Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 9813602
Certificate no.:2017152131
Sample description.: BG 203+209+211+212+215+216+218+220
V







Hofstede C.S. Bedrijfsadv.
T.a.v. Hein De Natris
Maliebaan 48a
3581 CS UTRECHT

Analysecertificaat

Datum: 16-Nov-2017

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2017152089/1
Uw project/verslagnummer	drs.utt.17559
Uw projectnaam	Utrecht
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	13-Nov-2017

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	drs.utt.17559	Certificaatnummer/Versie	2017152089/1
Uw projectnaam	Utrecht	Startdatum	14-Nov-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	16-Nov-2017/12:15
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	1/2
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
	Metalen						
S	Barium (Ba)	µg/L	160	170	83	180	<20
S	Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Kobalt (Co)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
S	Koper (Cu)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
S	Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
S	Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
S	Lood (Pb)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
S	Zink (Zn)	µg/L	<10	<10	<10	<10	<10
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen						
S	Benzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tolueen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	o-Xyleen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 [1)]	0.21 [1)]	0.21 [1)]	0.21 [1)]	0.21 [1)]
	BTEX (som)	µg/L	<0.90	<0.90	<0.90	<0.90	<0.90
S	Naftaleen	µg/L	0.032	<0.020	<0.020	<0.020	<0.020
S	Styreen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen						
S	Dichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Trichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	Trichlooretheen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	1	13-Nov-2017	9813466
2	2	13-Nov-2017	9813467
3	3	13-Nov-2017	9813468
4	4	13-Nov-2017	9813469
5	5	13-Nov-2017	9813470

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	drs.utt.17559	Certificaatnummer/Versie	2017152089/1
Uw projectnaam	Utrecht	Startdatum	14-Nov-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	16-Nov-2017/12:15
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	2/2
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S	trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
	CKW (som)	µg/L	<1.6	<1.6	<1.6	<1.6	<1.6
S	Tribroommethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Vinylchloride	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 1)	0.14 1)	0.14 1)	0.14 1)	0.14 1)
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.42	0.42	0.42	0.42
	Minerale olie						
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	<10	<10	<10	<10
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	<10	<10	<10	<10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	<10	<10	<10	<10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	<15	<15	<15	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	<10	<10	<10	<10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	<10	<10	<10	<10
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	<50	<50	<50	<50
	Chromatogram		Zie bijl.	Zie bijl.	Zie bijl.	Zie bijl.	Zie bijl.

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	1	13-Nov-2017	9813466
2	2	13-Nov-2017	9813467
3	3	13-Nov-2017	9813468
4	4	13-Nov-2017	9813469
5	5	13-Nov-2017	9813470
			Akkoord
			Pr.coörd.

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2017152089/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9813466	1	1	375	475		1
9813466					0691794347	
9813466					0800642813	
9813467	2	2	370	470		2
9813467					0691794348	
9813467					0800642836	
9813468	3	3	200	300		3
9813468					0691794306	
9813468					0800642788	
9813469	4	4	265	365		4
9813469					0691794325	
9813469					0800642846	
9813470	5	5	200	300		5
9813470					0691794339	
9813470					0800642853	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2017152089/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2017152089/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	Cf. pb 3110-5
Chromatogram Minerale olie	W0215	GC-FID	Eigen methode

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage 8 Bodemonderzoek Asbest in grond NEN5707 d.d. 27 november 2017

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Terrein aan de F.C. Dondersstraat 65 te Utrecht

Verkennend asbest-in-bodemonderzoek conform NEN 5707

In opdracht van:
Driestar B.V. te Utrecht

Rapportnummer	drs.utt.17559.r02
Versienummer	1
Datum	27 november 2017

Auteur:
Ir. H.W.M. de Natris

Regulated by RICS

Inhoudsopgave

Tekst

1. Inleiding 3
2. Vooronderzoek 4
   2.1 Algemeen 4
   2.2 Locatiegebruik 4
   2.3 Bodemopbouw en geohydrologie 5
   2.4 Voorgaande bodemonderzoeken 5
   2.5 Onderzoeksopzet 5
3. Verrichte onderzoekswerkzaamheden 6
   3.1 Veldwerk 6
   3.2 Laboratoriumonderzoek 6
4. Onderzoeksresultaten 7
   4.1 Bodemopbouw 7
   4.2 Veldwaarnemingen 7
   4.3 Analyseresultaten 7
5. Samenvatting en conclusies 9

Bijlagen

1. Ligging locatie
2. Situatie
3. Boorprofielen
4. Foto's veldwerk
5. Toetsingscriteria
6. Analysecertificaten

1. Inleiding

Driestar B.V. te Utrecht heeft aan Hofstede c.s. Milieuadviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend asbest-in-bodemonderzoek op het terrein aan F.C. Dondersstraat 65 in Utrecht.

De bijlagen 1 en 2 geven een overzicht van respectievelijk de regionale ligging van de locatie en de situatie ter plaatse.

Aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van het terrein. Doel van het verkennend asbest-in-bodemonderzoek is om zeker te stellen dat de grond geen asbest bevat in gehalten hoger dan restconcentratienorm van 100 mg/kg.

In een eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is een uitgebreid historisch bodemonderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd. In onderhavig onderzoek is derhalve niet opnieuw een historisch onderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 2 worden de resultaten van het recente vooronderzoek en de onderzoeksopzet besproken. Verder wordt in dit rapport achtereenvolgens ingegaan op de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden (hoofdstuk 3) en de onderzoeksresultaten inclusief interpretatie (hoofdstuk 4). Het rapport wordt afgesloten met een samenvatting van de verzamelde gegevens en de conclusies (hoofdstuk 5).

Hofstede c.s. Milieuadviseurs is door het Ministerie van VROM erkend als intermediair voor de voorbereiding, begeleiding en evaluatie van bodemsaneringen (certificaat EC-SIK-60045).

2. Vooronderzoek

2.1 Algemeen

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de belangrijkste gegevens van de locatie.

Adresaanduiding	:	F.C. Dondersstraat 65, 3572 JE Utrecht;
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Abstede, sectie C, nummers 8043 en 8608;
Oppervlakte	:	volgens Kadaster in totaal 5.612 m²;
Eigenaar	:	Driestar B.V., Utrecht;
Coördinaten RDS	:	X = 138.000; Y = 456.700;
Bebouwing	:	voormalig onderwijscomplex;
Terreinverharding	:	inpandig betonvloeren, buitenterrein meest betonklinkers, plaatselijk tegels.

In 2017 is, in het kader van een verkennend bodemonderzoek, een uitgebreid vooronderzoek verricht conform de NEN5725 (rapport 'Terrein aan de F.C. Dondersstraat 65 in Utrecht - Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740', Hofstede cs Milieuadviseurs, kenmerk drs.utt.17559.r01 d.d. 22 november 2017). Onderstaand zijn de relevante gegevens daaruit beknopt weergegeven.

2.2 Locatiegebruik

Het complex ligt aan de F.C. Dondersstraat, Bleyenburgstraat en Cornelis Evertsenstraat in Utrecht-Oost. Op het terrein was tot voor kort een laboratoriumschool gevestigd. Momenteel wordt het object anti-kraak bewoond. Voor 1989 was het gebouwencomplex in gebruik als oogziekenhuis. In het verleden was de Stichting Koninklijk Nederlands Gasthuis voor Ooglijders eigenaar. Het eigendom van deze stichting dateert van 1893-1900. Het terrein is voor circa 60% bebouwd. Het buitenterrein is grotendeels verhard met betonklinkers, voor een klein deel met tegels en voor het overige voor groenvoorziening in gebruik. De bebouwing heeft maximaal vijf lagen.

De oudste, monumentale bouwdelen op het zuidelijke en westelijke deel van het terrein dateren van 1892-1894 en voor een klein deel uit 1938/1939. Enige tijd was het noordelijke deel van het terrein ommuurd en als tennisveld in gebruik. Over de noordwestzijde van het terrein liep tot eind 19e eeuw een sloot. Het noordelijke gebouw is omstreeks 1995 gerealiseerd. De voormalige sloot is bij het aanleggen van de (diepe) kruipruimte, geheel vergraven. Daarvoor waren hier vanaf 1902 respectievelijk 1950 barakken aanwezig. De bouw van het praktijklokaal in het midden van de locatie dateert van 1967. De brutovloeroppervlakte van het gebouwencomplex bedraagt omstreeks 10.000 m².

Bij de Gemeente Utrecht is enkel bekend, dat in 1994 een beperkte bodemverontreiniging bij een voormalige ondergrondse olietank is verwijderd. Aanleiding hiervoor was de realisatie van het huidige gebouw aan de noordkant. De tank was aangebracht voor de ruimteverwarming van de barakken.

Er zijn bij de Gemeente voor wat bodemverontreiniging betreft geen (andere) verdachte activiteiten bekend. Op oude tekeningen staan op vier locaties oude zakputten ingetekend. Hier kan bodemverontreiniging zijn ontstaan door de lozing van verontreinigd afvalwater. Meer in het bijzonder wordt bij andere oude ziekenhuizen incidenteel bij zakputten kwikverontreiniging gevonden. Inpandig is een chemiemagazijn aanwezig. Op de bouwtekening van het ziekenhuis staat een kolenstookruimte ingetekend. Deze is echter niet gerealiseerd. Het gebouw is direct vanaf de start aangesloten op de stadsverwarming. Buiten ligt in de noordwesthoek van het terrein een ondergrondse olie/waterscheider.

Er bestaan plannen voor herontwikkeling van de locatie. Het voormalige onderwijsgebouw aan de Cornelis Evertsenstraat wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw met ondergrondse parkeerruimte. De parkeerkelder zal twee (tot circa 6 meter beneden maaiveld) lagen diep reiken.

In relatie tot het voorkomen van asbest wordt het volgende opgemerkt:
- voor zover bekend is geworden zijn op de locatie nooit op bedrijfsmatige wijze asbesthoudende materialen, grondstoffen of installaties opgeslagen, overgeslagen of verwerkt;

- uit een asbestinventarisatie in de opstallen is gebleken, dat in de buitengevels en daken geen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Inpandig zijn wel enkele asbesttoepassingen waargenomen;
- in voorgaande bodemonderzoeken is plaatselijk een zwakke- tot incidenteel matige bijmenging met (baksteen)puin waargenomen.

2.3 Bodemopbouw en geohydrologie

De regionale bodemopbouw staat samengevat in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

Diepte in m–mv (= NAP +2,0 m)	Afzetting	Samenstelling	Geohydrologische eenheid
0-2	Westlandformatie	Klei, fijn zand, veen	Slecht doorlatende deklaag
2-60	Formaties van Twente, Drenthe, Urk en Sterksel	Fijn tot uiterste grof zand en grind	Eerste watervoerend pakket
60-	Formatie van Kedichem	Klei en slibhoudend fijn zand	Eerste slecht doorlatende laag

De locatie ligt in gerioleerd gebied. Op een honderdtal meters westelijk stroomt het riviertje De Grift. Het neerslagoverschot infiltreert naar het eerste watervoerend pakket. De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerend pakket is regionaal gezien westelijk gericht.

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op het terrein zelf is, voor zover bekend, nooit grondwater in relevante hoeveelheden opgepompt.

2.4 Voorgaande bodemonderzoeken

Op de locatie zelf is nog nooit een bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd. Onlangs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport 'Terrein aan de F.C. Dondersstraat 65 in Utrecht - Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740', Hofstede cs Milieuadviseurs, kenmerk drs.utt.17559.r01 d.d. 22 november 2017). De resultaten van dit onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de bodem bestaat tot op 0,5 à 1,5 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder komen tot op maximale boordiepte (3 m -mv) klei- en veenlagen voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,1 tot 2,0 meter beneden het maaiveld;
- in enkele boringen is een zwakke bijmenging met puin en/of kolengruis waargenomen. In de meeste gevallen is het puin omschreven als baksteenhoudend. Verder zijn zintuiglijk geen afwijkingen aan de grond aangetroffen, die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging. Ook bij bemonstering van de peilbuizen zijn zintuiglijk aan het opgepompte grondwater geen bijzonderheden waargenomen;
- in één mengmonster van de bovengrond is een matig verhoogd gehalte zink gemeten. Verder komen incidenteel enkele zware metalen, minerale olie en PAK in licht verhoogde gehaltes voor;
- het grondwater is licht beïnvloed met barium en, incidenteel, met naftaleen.

2.5 Onderzoeksopzet

Het verkennend asbest-in-bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN5707. Op basis van de beschikbare informatie wordt vooralsnog uitgegaan van de hypothese, dat het terrein 'verdacht' is voor asbest. Verondersteld wordt, dat bij bouwwerkzaamheden op het terrein asbesthoudend materiaal op- en in de zandige bovengrond terecht gekomen is. Voor dit onderzoek is uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een 'verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' (NEN 5707, paragraaf 6.4.5).

3. Verrichte onderzoekswerkzaamheden

3.1 Veldwerk

Het veldwerk voor het verkennend asbest-in-bodemonderzoek is op 23 november 2017 uitgevoerd door MIM-erkend veldwerkbureau VeldXpert uit Noordwijk (certificaatnummer K24252/11). De werkzaamheden bestonden uit het:

- maken van zestien proefgaten (30 x 30 cm) tot 0,5 meter beneden maaiveld, waarvan er vier als boring (boordiameter 12 cm) zijn doorgezet tot 2,0 meter beneden maaiveld. De locaties van de proefgaten en de boringen staan aangegeven op de situatietekening in bijlage 2;
- uitspreiden en uitharken van de uit de proefgaten en boringen vrijgekomen grond en het zintuiglijk beoordelen daarvan op bodemkundige eigenschappen en op verontreinigings-kenmerken;
- samenstellen van zes grondmengmonsters (fractie < 16 mm) van circa 13 kg;
- maken van foto's en profielbeschrijvingen.

Omdat bij het uitspreiden en uitharken van de opgegraven en opgeboorde grond visueel geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, zijn geen materiaal(verzamel)monsters genomen.

3.2 Laboratoriumonderzoek

Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door Analytico te Barneveld (certificaat L010).

Vier grondmengmonsters zijn in fracties geanalyseerd op asbest conform de natte zeefmethode uit de NEN 5898.

Het veldwerk en laboratoriumonderzoek zijn zoveel mogelijk uitgevoerd conform standaardrichtlijnen (NEN-, NPR- en/of VPR-voorschriften).

4. Onderzoeksresultaten

4.1 Bodemopbouw

De bij de uitvoering van de boringen gevonden bodemopbouw staat in de vorm van boorprofielen weergegeven in bijlage 3. Bijlage 4 bevat foto's. De bodem bestaat, zo blijkt, tot op 0,7 à 2,0 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder is tot de maximale boordiepte (2,0 m-mv) klei aangetroffen.

Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,5 tot 2,0 meter beneden het maaiveld.

4.2 Veldwaarnemingen

Bij het veldonderzoek zijn in de opgebrachte zandlaag en in de kleilaag daaronder plaatselijk zwakke- tot matige bijmengingen met puin waargenomen. Het puin werd meestal omschreven baksteenpuin. In proefgat 312 zijn daarnaast ook resten glas en ijzer waargenomen.

Op het maaiveld en in de opgegraven en –geboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

4.3 Analyseresultaten

De analyseresultaten van de onderzochte grondmonsters staan vermeld in tabel 4.1. Het analysecertificaat is in kopie in bijlage 6 opgenomen.

In de tabel is aangeduid hoe de gehalten zich verhouden tot de toetsingswaarden. De toetsingswaarden zijn door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu opgesteld binnen de Wet bodembescherming. Voor asbest bestaat enkel een interventiewaarde/restconcentratienorm van 100 mg/kg. Voor toetsing aan de norm worden de gevonden gehalten aan verschillende asbestsoorten gewogen gesommeerd, waarbij de serpentijnen (chrysotiel) een gewicht van 1 krijgen en de amfibolen (anthophylliet, tremoliet, actinoliet, crocidoliet en amosiet) een gewicht van 10.

In bijlage 5 is een toelichting op de toetsingswaarden opgenomen.

In dit rapport worden de volgende aanduidingen gebruikt:
- niet verhoogd : beneden de detectiegrens;
- licht verhoogd : tussen de detectiegrens en de I-waarde/restconcentratienorm;
- sterk verhoogd : boven de I-waarde/restconcentratienorm.

Tabel 4.1: analyseresultaten grond (fijne fractie)

Mengmonster	MM1	MM2	MM3	MM6
Proefgat/boring:	307+309+ 312+314	300+303	313+315	305+306
Traject (m-mv):	0,3-0,5	0,1-0,5	0,1-0,5	1,5-2,0
Bemonsteringsdatum:	23 nov 2017	23 nov 2017	23 nov 2017	23 nov 2017
Grondsoort:	zand	zand	zand	zand
Algemene parameters (gew %)				
Droge-stofgehalte	84,5	87,2	94,2	82,9
Gewicht (kg)	15,3	13,8	10,7	12,6
Asbest (mg/kg ds)				
Fractie 0,5-1 mm	0,0	0,0	0,0	0,0
Fractie 1-2 mm	0,0	0,0	0,0	0,0
Fractie 2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0
Fractie 4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0
Fractie 8-16 mm	0,0	0,0	0,0	0,0
Fractie >16 mm	0,0	0,0	0,0	0,0
Asbest (som)	<2,0	<1,6	<2,7	<6,1
Asbest in grond (gewogen NEN5707)	<0,2 -	<0,2 -	<0,3 -	<0,6 -

Toelichting:
Blanco: niet getoetst
- : <= detectiegrens
A : > detectiegrens
I : > restconcentratienorm/interventiewaarde

Er zijn visueel geen asbestverdachte materialen op- of in de grond aangetroffen. Er zijn daarom geen materiaal(verzamel)monsters samengesteld voor laboratoriumonderzoek. In geen van de mengmonsters van de fijne fractie is asbest aangetoond.

5. Samenvatting en conclusies

Op het terrein aan de F.C. Dondersstraat 65 in Utrecht is een verkennend asbest-in-bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van het terrein. Doel van het verkennend asbest-in-bodemonderzoek is om zeker te stellen dat de grond geen asbest bevat in gehalten hoger dan restconcentratienorm van 100 mg/kg.

Het terrein ligt in Utrecht-Oost en heeft een oppervlakte van 5.612 m². In de periode 1892-1939 is op het terrein het Ooglijdersgasthuis gebouwd. Van 1989 tot omstreeks 2011 is het complex gebruikt door een laboratoriumschool. Omstreeks 1995 is het onderwijsgebouw langs de Cornelis Evertsenstraat gebouwd. Momenteel wordt het object anti-kraak bewoond. Het terrein is voor circa 60% bebouwd. Het buitenterrein is grotendeels verhard met betonklinkers, voor een klein deel met tegels en voor het overige voor groenvoorziening in gebruik. De bebouwing heeft maximaal vijf lagen. Er bestaan plannen voor herontwikkeling van de locatie. Het voormalige onderwijsgebouw aan de Cornelis Evertsenstraat wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw met ondergrondse parkeerruimte. De parkeerkelder zal twee (tot circa 6 meter beneden maaiveld) lagen diep reiken. Bij een bodemonderzoek en indicatieve partijkeuring uit 2010 en 2011 is in het algemeen een hooguit lichte bodembelasting gevonden. Incidenteel is in de grond een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. In relatie tot het voorkomen van asbest wordt het volgende opgemerkt:

- voor zover bekend is geworden zijn op de locatie nooit op bedrijfsmatige wijze asbesthoudende materialen, grondstoffen of installaties opgeslagen, overgeslagen of verwerkt;
- uit een asbestinventarisatie in de opstallen is gebleken, dat in de buitengevels en daken geen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Inpandig zijn wel enkele asbesttoepassingen waargenomen;
- in voorgaande bodemonderzoeken is plaatselijk een zwakke- tot incidenteel matige bijmenging met (baksteen)puin waargenomen.

Het verkennend asbest-in-bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN5707. Op basis van de beschikbare informatie wordt vooralsnog uitgegaan van de hypothese, dat het terrein 'verdacht' is voor asbest. Verondersteld wordt, dat bij bouwwerkzaamheden op het terrein asbesthoudend materiaal op- en in de zandige bovengrond terecht gekomen is. Voor dit onderzoek is uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een 'verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' (NEN 5707, paragraaf 6.4.5).

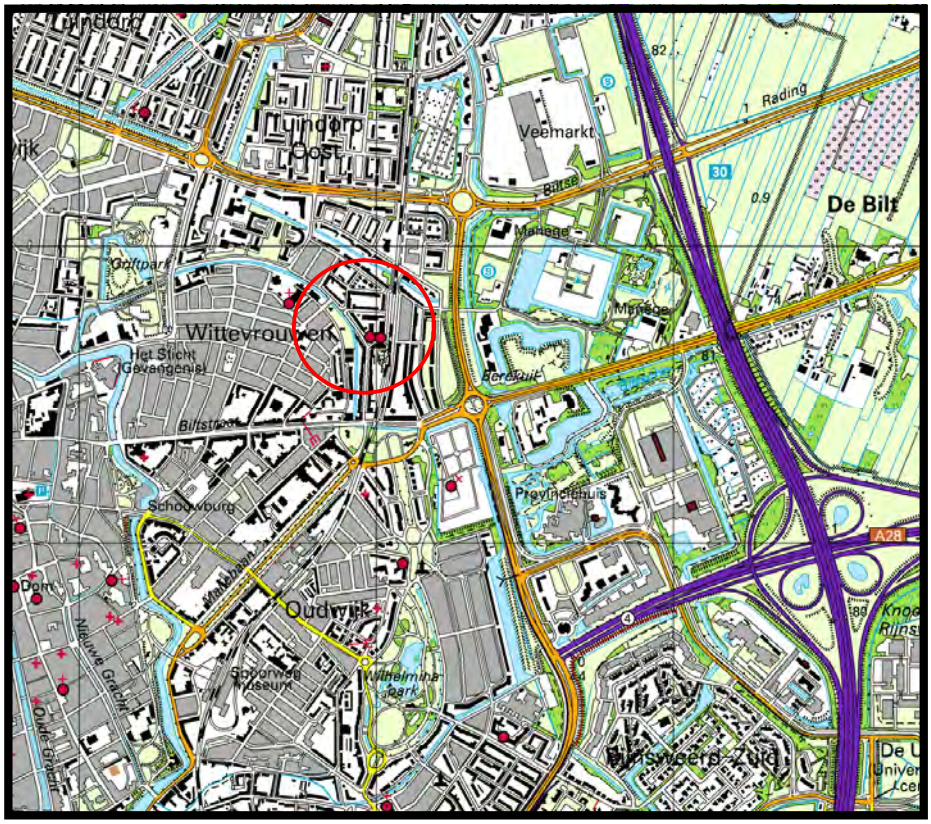
De resultaten van het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

- de bodem bestaat tot op 0,7 à 2,0 meter beneden maaiveld uit (opgebracht) zand. Daaronder is tot de maximale boordiepte (2,0 m-mv) klei aangetroffen. Plaatselijk komt in de kleilaag een zandlens voor. Het niveau van het ondiepe grondwater lag tijdens het veldonderzoek op 1,5 tot 2,0 meter beneden het maaiveld.
- bij het veldonderzoek zijn in de opgebrachte zandlaag en in de kleilaag daaronder plaatselijk zwakke- tot matige bijmengingen met puin waargenomen. Het puin werd meestal omschreven baksteenpuin. Incidenteel zijn daarnaast ook resten glas en ijzer waargenomen. Op het maaiveld en in de opgegraven en –geboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Er zijn daarom geen materiaal(verzamel)monsters genomen voor laboratoriumonderzoek;
- in geen van de mengmonsters van de fijne fractie is asbest aangetoond.

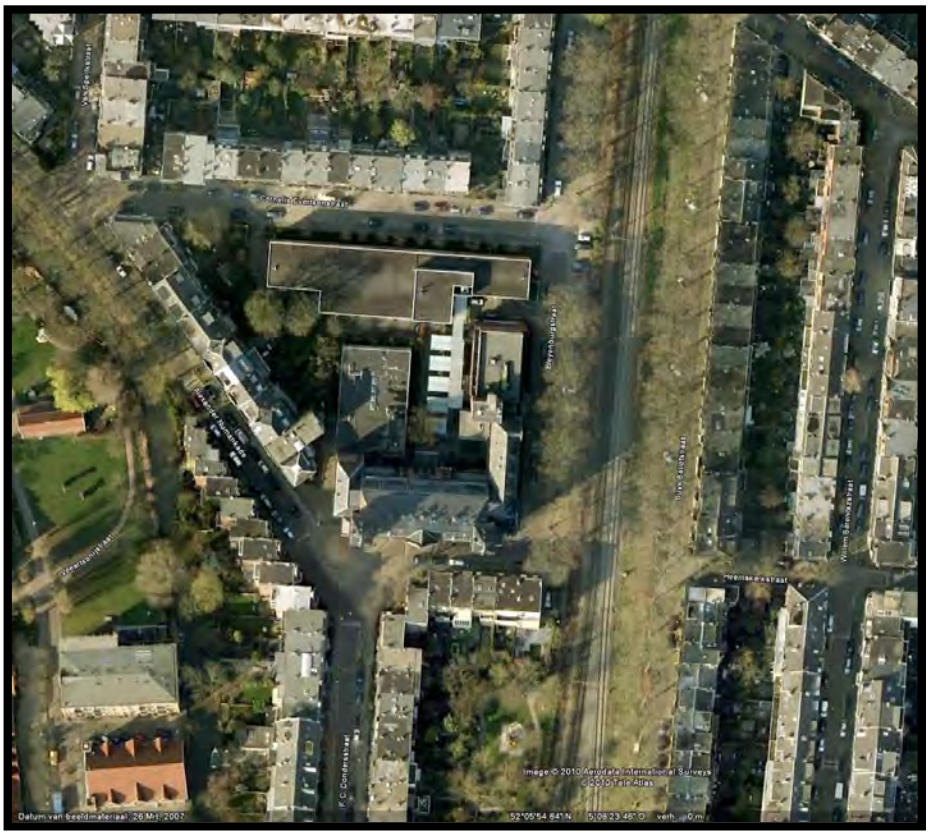
De gevonden gehalten asbest in de grond leggen (kleiner dan detectiegrens) geen beperkingen op aan het huidige- en toekomstige terreingebruik. Voor zover bij de voorgenomen herontwikkeling van het terrein grond vrijkomt, vormen de gehalten asbest in de grond ook geen beperking om deze grond elders te hergebruiken.

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 1: ligging locatie



© Topografische Dienst Kadaster Emmen, 2017



© Google, 2017

Bijlage 1: Ligging locatie

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 2: situatie

Noord

Verklaring

314 Proefgat (0,3mx0,3m) tot 0,5 m-mv

315 Proefgat met doorgezette boring (rond 0,12m) tot 2,0 m-mv

D	C	B	A	
Gewijzigd				

Driestar B.V., Utrecht

Locatie	:Utrecht	Formaat	Schaal : 1 à 500
Straatnaam	:F.C. Dondersstraat 65	A3P	Datum : 27 november 2017
Project	:Asbest in bodemonderzoek		Getekend: H. Pit

Bijlage 2 :Situatie

Hofstede cs
Milieuadviseurs
Maliebaan 48a 3581 CS Utrecht
Tel-/faxnummer 030 2748040 / 030 2748050
E-mail : info@hofstedeadvies.nl
Website : www.hofstedeadvies.nl

Opdr. nr. : drs.utt.17559
File nr. : drs.utt.17559.t02
Tek. nr. : B.01

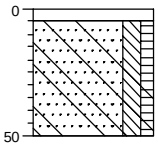
0 5 10 15 20 25 m.

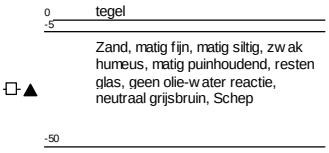
Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 3: boorprofielen

Boring: 300

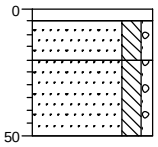
X: 137956,83
Y: 456778,44
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld

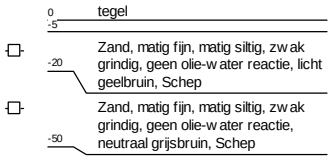




Boring: 301

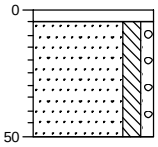
X: 137988,53
Y: 456776,56
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld

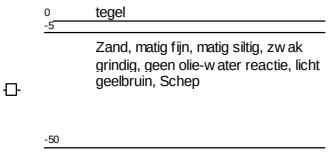




Boring: 302

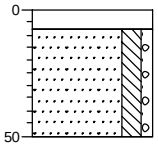
X: 138028,86
Y: 456766,88
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld

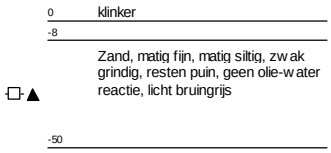




Boring: 303

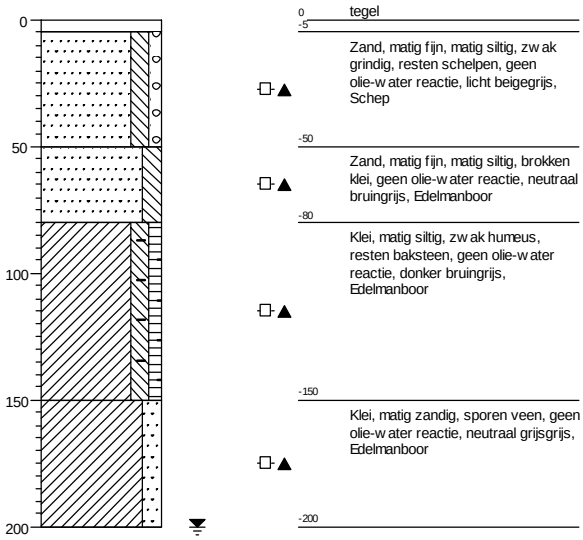
X: 137945,9
Y: 456769
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld





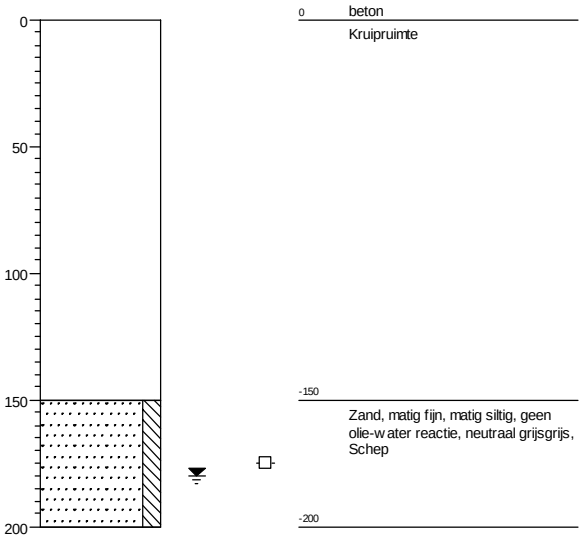
Boring: 304

X: 137959,97
Y: 456759,53
Datum: 23-11-2017
GWS: 200
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



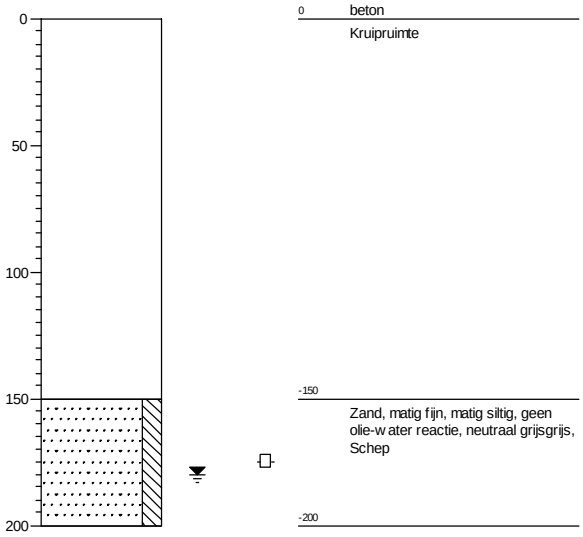
Boring: 305

X: 137969,53
Y: 456770,25
Datum: 23-11-2017
GWS: 180
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



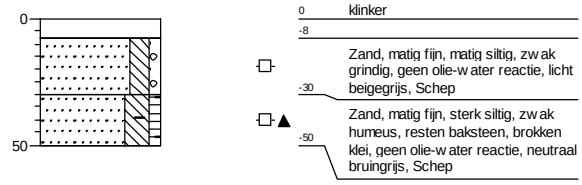
Boring: 306

X: 137997,98
Y: 456767,1
Datum: 23-11-2017
GWS: 180
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



Boring: 307

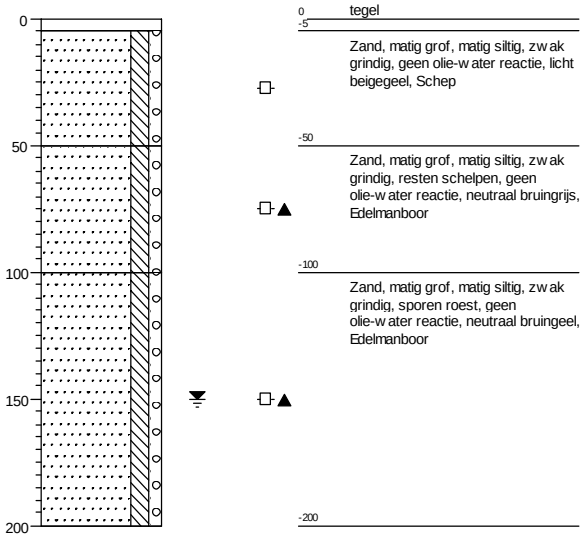
X: 137982,66
Y: 456748,84
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



Projectcode: DRS.UTT.17559 Opdrachtgever: Datum:

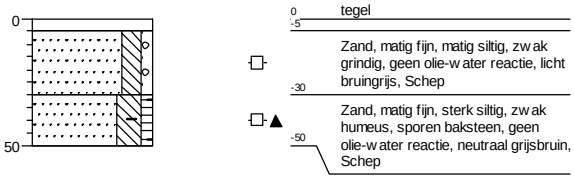
Boring: 308

X: 138004,48
Y: 456748,84
Datum: 23-11-2017
GWS: 150
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



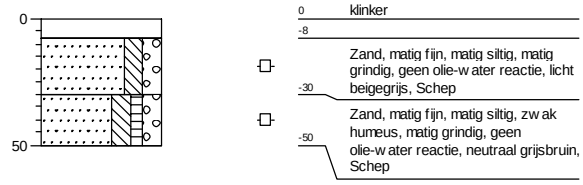
Boring: 309

X: 137992,73
Y: 456731,62
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



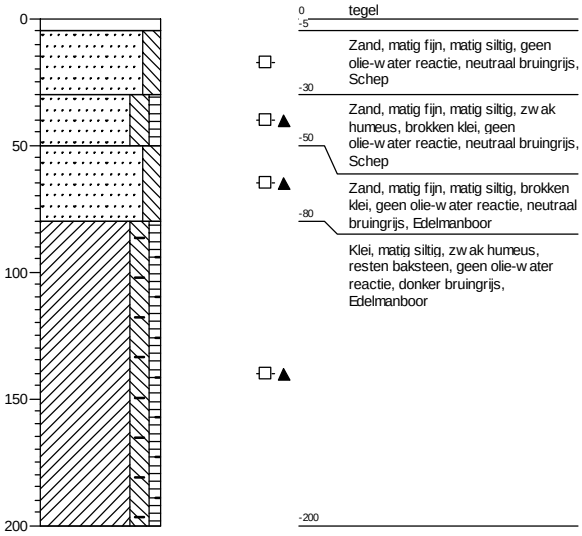
Boring: 310

X: 137966,9
Y: 456717,53
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



Boring: 311

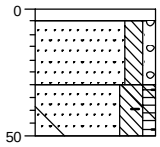
X: 137990,42
Y: 456713,97
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



Projectcode: DRS.UTT.17559 Opdrachtgever: Datum:

Boring: 312

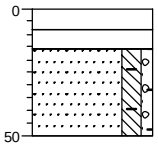
X: 138005,75
Y: 456715,44
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 tegel
-5
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, licht bruingrijs, Schep
-30
Zand, matig fijn, sterk siltig, zwak humeus, sporen baksteen, sporen glas, resten ijzer, geen olie-water reactie, neutraal grijsbruin, Schep
-50

Boring: 313

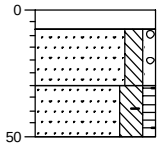
X: 138022,03
Y: 456711,56
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 klinker
-8
-16 Klinkers
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, matig baksteenhoudend, geen olie-water reactie, licht grijsbruin, Schep
-50

Boring: 314

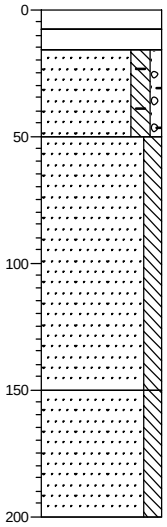
X: 137965,44
Y: 456696,97
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 klinker
-8
Zand, matig grof, matig siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, licht beigebruin, Schep
-30
Zand, matig fijn, sterk siltig, zwak humeus, sporen baksteen, matig kleihoudend, geen olie-water reactie, neutraal bruingrijs, Schep
-50

Boring: 315

X: 138021,19
Y: 456695,5
Datum: 23-11-2017
GWS:
GHG:
GLG:
Opmerking: Maaiveld



0 klinker
-8
-16 Klinkers
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, matig baksteenhoudend, geen olie-water reactie, licht grijsbruin, Schep
-50
Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, neutraal bruingeel, Edelmanboor
-150
Zand, matig fijn, matig siltig, geen olie-water reactie, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
-200

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 4: foto's veldwerk

Bijlage 4. Foto's veldwerk

Noordzijde locatie

Oostzijde locatie

Binnenplaats

Interieur te slopen onderwijsgebouw

Proefgat 300

Proefgat 300

Proefgat 301

Proefgat 301

Proefgat 302

Proefgat 302

Proefgat 303

Proefgat 303

Proefgat 304

Proefgat 304

Proefgat 305

Proefgat 306

Proefgat 307

Proefgat 307

Proefgat 308

Proefgat 308

Proefgat 309

Proefgat 309

Proefgat 310

Proefgat 310

Proefgat 311

Proefgat 311

Proefgat 312

Proefgat 312

Proefgat 313

Proefgat 313

Proefgat 314

Proefgat 314

Proefgat 315

Proefgat 315

Hofstede cs
MILIEUADVISEURS

Bijlage 5: toetsingscriteria

Toetsingscriteria

Algemeen

De mate van verontreiniging van landbodems wordt bepaald door de gevonden concentraties te toetsen aan de normen die door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu binnen de Wet bodembescherming zijn vastgesteld. Voor grondmonsters worden de gemeten gehalten voor toetsing eerst gestandaardiseerd op basis van het humus- en lutumgehalte van de grond. De hierna volgende lijst bevat de meeste van de beschikbare toetsingswaarden (Regeling Bodemkwaliteit, bijlage B tabel 1, gepubliceerd Staatscourant 20 december 2007, nr. 247, laatstelijk gewijzigd Staatscourant 29 maart 2012; Circulaire Bodemsanering 2013, gepubliceerd Staatscourant 27 juni 2013, nr. 16675).

Achtergrondwaarde (AW2000) / Streefwaarde

De achtergrondwaarden voor grond geven het niveau aan waarbij de bodem geschikt is voor alle functies. De achtergrondwaarden zijn gebaseerd op basis van de 95-percentiel van een steekproef bestaande uit 100 bovengrondmonsters uit landbouw- en natuurgebieden. Het grondwater wordt getoetst aan de streefwaarde.

Interventiewaarde (I)

De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig (dreigen) te worden verminderd. Overschrijdt de concentratie van een verontreinigende stof(groep) de interventiewaarde, dan is er (onder voorwaarden) sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De waarden zijn voor een deel gebaseerd op studies naar de maximale hoeveelheid die de mens per dag in het lichaam mag opnemen. Voor een ander deel zijn deze waarden gebaseerd op de concentraties waarbij 50% van de (potentieel) aanwezige soorten planten en dieren negatieve effecten kunnen ondervinden.

Ernstig geval van bodemverontreiniging en saneringsnoodzaak

Nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1987) moeten conform de zorgplicht in de Wet bodembescherming worden opgeruimd. Voor bestaande gevallen (ontstaan vòòr 1987) geldt een 'risicobenadering'. Voor deze gevallen wordt de saneringsnoodzaak bepaald door de 'ernst' en de 'risico's' van de verontreiniging. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake, indien de gemiddelde concentratie in een grondvolume van minimaal 25 m^3 of in een grondwatervolume van minimaal 100 m^3 de interventiewaarde(n) overschrijdt. Wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, moeten door verder onderzoek de noodzaak tot het nemen van maatregelen en de vereiste spoed van een eventuele sanering worden vastgesteld. De vereiste spoed van sanering wordt bepaald door de lokale omstandigheden, dat wil zeggen de risico's die aanwezig zijn voor mensen en ecosystemen en de verspreidingsrisico's. Deze risico's hangen samen met het gebruik van de verontreinigde locatie (bijv. wonen of bedrijfsmatig) en met de mate waarin de verontreiniging zich (verder) met het grondwater kan verspreiden. Het overheidsbeleid is erop gericht om alle ernstige gevallen, waarbij zich risico's (kunnen) voordoen, te laten saneren of beheersen. Voor ernstige gevallen zonder risico's geldt bij ongewijzigd terreingebruik in principe geen saneringsnoodzaak. Een wijziging van het terreingebruik kan er echter toe leiden, dat later alsnog saneringsmaatregelen moeten worden genomen om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het nieuwe gebruik.

AW2000/S-waarden (AW/S), tussenwaarden (T) en interventiewaarden (I)

	Grond, standaardbodem* (mg/kg ds)					Grondwater (µg/l)		
				Maximale waarde				
	AW2000	T	I	Wonen	Industrie	S	T	I
Zware metalen								
Arseen	20	48	76	27	76	10	35	60
Barium	190	555	920 @	550	920	50	338	625
Cadmium	0,6	6,8	13	1,2	4,3	0,40	3,2	6,0
Chroom	55	118	180	62	180	1,0	16	30
Kobalt	15	103	190	35	190	20	60	100
Koper	40	115	190	54	190	15	45	75
Kwik	0,15	2,1	4,0	0,83	4,8	0,05	0,18	0,3
Lood	50	290	530	210	530	15	45	75
Nikkel	35	68	100	39	100	15	45	75
Zink	140	430	720	200	720	65	433	800
Anorganische verbindingen								
CN (totaal-vrij)	3,0	12	20	3,0	20	5,0	753	1.500
CN (totaal-complex)	5,5	28	50	5,5	50	10	755	1.500
Thiocyanaten (som)	6,0	13	20	6,0	20		750	1.500
Chloride						100.0000		
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen (VAK)								
Benzeen	0,20	0,65	1,1	0,20	1,0	0,2	15	30
Tolueen	0,20	16	32	0,20	1,25	7,0	504	1.000
Ethylbenzeen	0,20	55	110	0,20	1,25	4,0	77	150
Xylenen (som)	0,45	8,7	17	0,45	1,25	0,2	35	70
Aromatisch oplosmiddelen (som)	2,5	103	200#	2,5	2,5		75	150#
Styreen	0,25	43	86	0,25	86	6,0	153	300
Dodecylbenzeen	0,35	500	1.000#	0,35	0,35		0,01	0,02#
Fenol	0,25	7,1	14	0,25	1,25	0,2	1000	2.000
Cresolen	0,30	6,7	13	0,30	5,0	0,2	100	200
Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK)								
Naftaleen						0,01	35	70
Fenanthreen						0,003	2,5	5,0
Anthraceen						0,0007	2,5	5,0
Fluorantheen						0,003	0,5	1,0
Chryseen						0,003	0,1	0,2
Benzo(a)-anthraceen						0,0001	0,25	0,5
Benzo(a)pyreen						0,0005	0,025	0,05
Benzo(k)-fluorantheen						0,0004	0,025	0,05
Indeno(1,2,3-cd)pyreen						0,0004	0,025	0,05
Benzo(ghi)-peryleen						0,0003	0,025	0,05
PAK-totaal VROM	1,5	21	40	6,8	40			
Vluchtige chloorhoudende koolwaterstoffen (VCK)								
Vinylchloride	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,01	2,5	5,0
Dichloormethaan	0,10	2,0	3,9	0,10	3,9	0,01	500	1.000
1,1 – Dichloorethaan	0,20	7,6	15	0,20	0,20	7,0	454	900
1,2 – Dichloorethaan	0,20	3,3	6,4	0,20	4,0	7,0	204	400
1,1 – Dichlooretheen	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,01	5	10
1,2 – Dichlooretheen	0,30	0,65	1,0	0,30	0,30	0,01	10	20
Dichloorpropanen	0,80	1,4	2,0	0,80	0,80	0,8	40	80
Trichloormethaan (chloroform)	0,25	2,9	5,6	0,25	3,0	6,0	203	400
1,1,1 – Trichloorethaan	0,25	7,6	15	0,25	0,25	0,01	150	300
1,1,2 – Trichloorethaan	0,30	5,2	10	0,30	0,30	0,01	65	130
Trichlooretheen	0,25	1,4	2,5	0,25	2,5	24	262	500
Tetrachloormethaan	0,30	0,5	0,70	0,30	0,70	0,01	5	10
Tetrachlooretheen	0,15	4,5	8,8	0,15	4,0	0,01	20	40
Chloorbenzenen								
Monochloorbenzeen	0,20	7,6	15	0,20	5,0	7,0	94	180
Dichloorbenzenen	2,0	11	19	2,0	5,0	3,0	27	50
Trichloorbenzenen	0,015	5,5	11	0,015	5,0	0,01	5	10
Tetrachloorbenzenen	0,009	1,1	2,2	0,009	2,2	0,01	1,3	2,5
Pentachloorbenzeen	0,0025	3,4	6,7	0,0025	5,0	0,003	0,5	1,0
Hexachloorbenzeen	0,0085	1,0	2,0	0,027	1,4	0,00009	0,25	0,5
Chloorfenolen								
Monochloorfenolen (som)	0,045	2,7	5,4	0,045	5,4	0,3	50	100
Dichloorfenolen (som)	0,20	11	22	0,20	6,0	0,2	15	30
Trichloorfenolen (som)	0,003	11	22	0,003	6,0	0,03	5	10
Tetrachloorfenolen (som)	0,015	11	21	1,0	6,0	0,01	5	10
Pentachloorfenol	0,003	6,0	12	1,4	5,0	0,04	1,5	3,0
Polychloorbifenylen (PCB)								
PCB's (som)	0,02	0,51	1,0	0,04	0,5	0,01	0,01	0,01
Diverse organochloorverbindingen								
Chloornaftaleen (som)	0,07	12	23	0,07	10		3	6,0
Monochlooranilinen (som)	0,20	25	50	0,20	0,20		15	30
Pentachlooranilinen	0,15	5	10#	0,15	0,15		0,5	1,0#
EOX	0,40			0,40	0,50			
Dioxine (equivalenten)	0,000055	0,00012	0,00018	0,000055	0,000055		0,0005	0,001#
Bestrijdingsmiddelen								
Chloordaan	0,002	2,0	4,0	0,002	0,002	0,02**	0,1	0,2
DDT/DDD/DDE (som)						0,004**	0,005	0,01
DDT (som)	0,20	1,0	1,7	0,20	1,0			
DDD (som)	0,02	17	34	0,84	34			
DDE (som)	0,10	1,2	2,3	0,13	1,3			
Aldrin/dieldrin/endrin (som)	0,015	2,0	4,0	0,04	0,14		0,05	0,1
Aldrin		0,16	0,32			0,009**		
Dieldrin						0,1**		
Endrin						0,04**		
HCH-verbindingen (som)						0,05	0,53	1,0
Alpha-endosulfan	0,0009	2,0	4,0	0,0009	0,0009	0,2**	2,6	5,0
Alpha-HCH	0,001	8,5	17	0,001	0,5	33**		

	Grond, standaardbodem* (mg/kg ds)					Grondwater (µg/l)		
				Maximale waarde				
	AW2000	T	I	Wonen	Industrie	S	T	I
Beta-HCH	0,002	0,80	1,6	0,002	0,5	8,0**		
Gamma-HCH/lindaan	0,003	0,60	1,2	0,04	0,5	0,0**		
Heptachloor	0,0007	2,0	4,0	0,0007	0,0007	0,005**	0,15	0,30
Heptachloor-epoxide	0,002	2,0	4,0	0,002	0,002	0,005**	1,5	3,0
Azinfosmethyl	0,0075	1,0	2,0#	0,0075	0,0075	0,1**	1,0	2,0#
Organotinverbindingen (som)	0,15	1,3	2,5	0,5	2,5	0,05**-16	0,35	0,70
MCPA	0,55	2,3	4,0	0,55	0,55	0,02	25	50
Atrazine	0,035	0,37	0,71	0,035	0,5	29**	75	150
Carbaryl	0,15	0,3	0,45	0,15	0,45	2**	30	60
Carbofuran	0,017	0,017	0,017	0,017	0,017	9,0**	50	100
Overige verbindingen								
Asbest			100	100	100			
Cyclohexanon	2,0	76	150	2,0	150	0,5	7.500	15.000
Ftalaten (som)						0,5	2,8	5,0
Dimethyl ftalaat	0,045	41	82	9,2	60			
Diethyl ftalaat	0,045	27	53	5,3	53			
Di-isobutyl ftalaat	0,045	8,5	17	1,3	17			
Dibutyl ftalaat	0,07	18	36	5,0	36			
Butyl benzylftalaat	0,07	24	48	2,6	48			
Dihexyl ftalaat	0,07	110	220	18	60			
Di(2-ethylhexyl)ftalaat	0,045	30	60	8,3	60			
Minerale olie	190	2595	5.000	190	500	50	325	600
Pyridine	0,15	5,6	11	0,15	1,0	0,5	15	30
Tetrahydrofuran	0,45	3,7	7,0	0,45	2,0	0,5	150	300
Tetrahydrothiofeen	1,5	5,2	8,8	1,5	8,8	0,5	2.500	5.000
Tribroommethaan	0,20	38	75	0,20	0,20		315	630
Acrylonitril		0,05	0,1 #			0,08	2,5	5,0#
Butanol	2,0	16	30 #	2,0	2,0		2.800	5.600#
1,2-Butylacetaat	2,0	101	200 #	2,0	2,0		3.150	6.300#
Ethylacetaat	2,0	39	75 #	2,0	2,0		7.500	15.000#
Diethyleen glycol	8,0	139	270 #	8,0	8,0		6.500	13.000#
Ethyleen glycol	5,0	53	100 #	5,0	5,0		2.750	5.500#
Formaldehyde	0,10	0,10	0,10 #	0,10	0,10		25	50#
Isopropanol	0,75	110	220 #	0,75	0,75		15.500	31.000#
Methanol	3,0	17	30 #	3,0	3,0		12.000	24.000#
Methyl-tert-butyl ether (MTBE)	0,20	50	100 #	0,20	0,20		4.700	9.400#
Methylethylketon	2,0	19	35 #	2,0	2,0		3.000	6.000#

*** : Standaardbodem met 10% humus en 25% lutum**

**** : getalswaarde beneden de detectielimiet/bepalingsondergrens of meetmethode ontbreekt (in enkele gevallen is concentratie in ng/l weergegeven)**

@ : de norm voor barium is tijdelijk buitenwerking gesteld en geldt alleen voor die situatie waarbij duidelijk sprake is van antrop bodemverontreiniging;

 # : op basis van het indicatie niveau voor ernstige verontreiniging grond (mg/kg d.s.).

Bijlage 6: analysecertificaat

Hofstede C.S. Bedrijfsadv.
T.a.v. Hein De Natris
Maliebaan 48a
3581 CS UTRECHT

Analysecertificaat

Datum: 27-Nov-2017

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2017158467/1
Uw project/verslagnummer	drs.utt.17559
Uw projectnaam	Utrecht
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	23-Nov-2017

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	drs.utt.17559	Certificaatnummer/Versie	2017158467/1
Uw projectnaam	Utrecht	Startdatum	23-Nov-2017
Uw ordernummer		Rapportagedatum	27-Nov-2017/14:52
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	VCMI	Pagina	1/1
Monstermatrix	Asbestverdachte grond		

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
Bodemkundige analyses					
Droge stof (uitbesteed)	% (m/m)	84.5 [1)]	87.2 [1)]	94.2 [1)]	82.9 [1)]
Uitbesteed / Overig onderzoek					
In behandeling genomen hoeveelheid	kg	15.3 [2)]	13.8 [2)]	10.7 [2)]	12.6 [2)]
Asbest fractie 0,5-1mm	mg	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]
Asbest fractie 1-2mm	mg	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]
Asbest fractie 2-4mm	mg	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]
Asbest fractie 4-8mm	mg	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]
Asbest fractie 8-20mm	mg	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]
Asbest fractie >20mm	mg	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]
Asbest (som)	mg	<2.0 [2)]	<1.6 [2)]	<2.7 [2)]	<6.1 [2)]
Asbest in grond	mg/kg ds	<0.2 [2)]	<0.2 [2)]	<0.3 [2)]	<0.6 [2)]
Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds	<0.2 [2)]	<0.2 [2)]	<0.3 [2)]	<0.6 [2)]
Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds	<0.2 [2)]	<0.2 [2)]	<0.3 [2)]	<0.6 [2)]
Gemeten concentratie Amfibool	mg/kg ds	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]
Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]
Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]	0.0 [2)]

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1	23-Nov-2017	9832933
2	MM2	23-Nov-2017	9832934
3	MM3	23-Nov-2017	9832935
4	MM6	23-Nov-2017	9832936

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
M: MCERTS erkend

Akkoord
Pr.coörd.
VS

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2017158467/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
9832933	307, 309, 31	MM1	30	50	0050612MG	MM1
9832934	300, 303	MM2	10	50	0050501MG	MM2
9832935	313, 315	MM3	10	50	0049880MG	MM3
9832936	305, 306	MM6	150	200	0050502MG	MM6

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2017158467/1

Opmerking 1)

Deze bepaling is uitbesteed bij L086.

Opmerking 2)

Deze bepaling is uitbesteed bij L086.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2017158467/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Droge stof (uitbesteed)	W0004	Uitbesteed	Uitbesteding
Asbest Grond NEN5898 2016	W0004	Microscopie	Cf NEN 5898

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2016.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **720175**
Project omschrijving : **2017158467-drs.utt.17559**
Opdrachtgever : **Eurofins Analytico B.V.**

Monstercode : **5551192**
Uw referentie : **MM1**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **23/11/2017**

Asbestonderzoek

Initialen analist : P.J.
Datum geanalyseerd : 27-11-2017

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 15300 g
Droge massa aangeleverde monster : 12929 g
Percentage droogrest : **84,5** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest (mg)
<0,5 mm	9995,3	78,0	12,5	0,13	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	1210,9	9,4	544,1	44,93	0	0,0
1-2 mm	464,3	3,6	260,4	56,08	0	0,0
2-4 mm	270,4	2,1	270,4	100,00	0	0,0
4-8 mm	451,2	3,5	451,2	100,00	0	0,0
8-20 mm	426,5	3,3	426,5	100,00	0	0,0
>20 mm	0,1	0,0	0,1	100,00	0	0,0
Totaal	**12818,7**	**100,0**	**1965,2**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,2**	**0,0**	**0,2**	**<0,2**	**0,0**	**0,2**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,2 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **720175**
Project omschrijving : **2017158467-drs.utt.17559**
Opdrachtgever : **Eurofins Analytico B.V.**

Monstercode : **5551193**
Uw referentie : **MM2**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **23/11/2017**

Asbestonderzoek

Initialen analist : M.B.
Datum geanalyseerd : 27-11-2017

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 13840 g
Droge massa aangeleverde monster : 12068 g
Percentage droogrest : **87,2** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest (mg)
<0,5 mm	10210,5	85,3	14,5	0,14	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	667,0	5,6	232,8	34,90	0	0,0
1-2 mm	309,8	2,6	212,6	68,62	0	0,0
2-4 mm	226,7	1,9	226,7	100,00	0	0,0
4-8 mm	308,1	2,6	308,1	100,00	0	0,0
8-20 mm	241,7	2,0	241,7	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	**11963,8**	**100,0**	**1236,4**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,2**	**0,0**	**0,1**	**<0,2**	**0,0**	**0,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,2 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **720175**
Project omschrijving : **2017158467-drs.utt.17559**
Opdrachtgever : **Eurofins Analytico B.V.**

Monstercode : **5551194**
Uw referentie : **MM3**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **23/11/2017**

Asbestonderzoek

Initialen analist : M.B.
Datum geanalyseerd : 27-11-2017

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 10710 g
Droge massa aangeleverde monster : 10089 g
Percentage droogrest : **94,2** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest (mg)
<0,5 mm	9078,2	91,0	8,8	0,10	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	383,1	3,8	152,3	39,75	0	0,0
1-2 mm	98,4	1,0	46,2	46,95	0	0,0
2-4 mm	81,5	0,8	81,5	100,00	0	0,0
4-8 mm	135,5	1,4	135,5	100,00	0	0,0
8-20 mm	199,1	2,0	199,1	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	**9975,8**	**100,0**	**623,4**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,3**	**0,0**	**0,3**	**<0,3**	**0,0**	**0,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,3 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **720175**
Project omschrijving : **2017158467-drs.utt.17559**
Opdrachtgever : **Eurofins Analytico B.V.**

Monstercode : **5551195**
Uw referentie : **MM6**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **23/11/2017**

Asbestonderzoek

Initialen analist : M.B.
Datum geanalyseerd : 27-11-2017

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 12620 g
Droge massa aangeleverde monster : 10462 g
Percentage droogrest : **82,9** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest (mg)
<0,5 mm	9844,6	95,3	14,5	0,15	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	151,9	1,5	49,7	32,72	0	0,0
1-2 mm	60,0	0,6	15,8	26,33	0	0,0
2-4 mm	48,0	0,5	48,0	100,00	0	0,0
4-8 mm	64,6	0,6	64,6	100,00	0	0,0
8-20 mm	86,2	0,8	86,2	100,00	0	0,0
>20 mm	74,0	0,7	74,0	100,00	0	0,0
Totaal	**10329,3**	**100,0**	**352,8**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,6**	**0,0**	**0,6**	**<0,6**	**0,0**	**0,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,6 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**720175**
Project omschrijving	:	**2017158467-drs.utt.17559**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Asbest
Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project:	- Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**720175**
Project omschrijving	:	**2017158467-drs.utt.17559**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*monster*	*diepte*	*barcode*
5551192	MM1	307, 309,	.3-.5	0050612MG
5551193	MM2	300, 303	.1-.5	0050501MG
5551194	MM3	313, 315	.1-.5	0049880MG
5551195	MM6	305, 306	1.5-2	0050502MG

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**720175**
Project omschrijving	:	**2017158467-drs.utt.17559**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek	:	Conform AS3070 prestatieblad 1 en NEN 5898

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Bijlage 9 Natuurtoets

Quick scan flora en fauna

Ooglijdersgasthuis te Utrecht

Opdrachtgever: Buro SRO, Utrecht

11 april 2017

projectnummer 04.15.01

Laneco
Landschaps & Ecologisch Advies

Laneco
Landschaps & Ecologisch Advies

Naam product: Quick scan flora en fauna
Locatie: Ooglijdersgasthuis te Utrecht
Opdrachtgever: Buro SRO, Utrecht

Opdrachtnemer: Laneco
Ons kenmerk: 04.15.01
Tekst en samenstelling: ing. T. Brouwer
Projectleiding: ir. D van Pijkeren
Contact: DvPijkeren@Laneco.nl

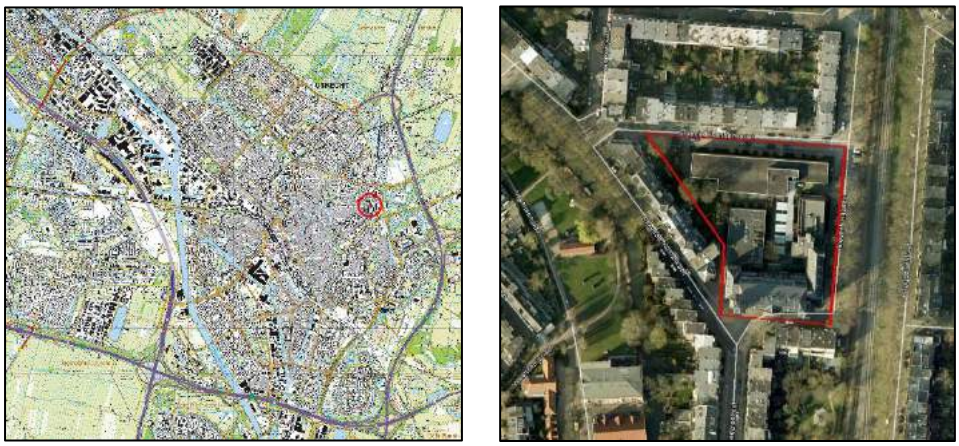
INHOUD

1	**INLEIDING**	**1**
1.1	AANLEIDING	1
1.2	GEBIEDSBESCHRIJVING EN BEOOGDE INGREPEN	1
2	**WETTELIJK KADER**	**4**
2.1	GEBIEDSBESCHERMING	4
2.2	FLORA- EN FAUNAWET	4
3	**TOETSING**	**7**
3.1	ONDERZOEKSMETHODIEK	7
3.2	GEBIEDSBESCHERMING	7
3.3	SOORTENBESCHERMING	8
4	**CONCLUSIE**	**14**
4.1	GEBIEDSBESCHERMING	14
4.2	SOORTENBESCHERMING	14
4.3	CONSEQUENTIES	15
4.4	WET NATUURBESCHERMING	16
4.5	AANBEVELINGEN	16
	BIJLAGE 1: LITERATUURLIJST	**17**
	BIJLAGE 2: PLATTEGROND OOGLIJDERSGASTHUIS	**18**

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In opdracht van Driestar bv wordt er door Buro SRO een planologisch kader opgesteld voor de renovatie en de herontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis te Utrecht. Eén van de haalbaarheidsstudies die hiervoor dient te worden uitgevoerd, is toetsing aan de natuurwet- en regelgeving.



Globale ligging en begrenzing plangebied (kaart: Basisregistratie Topografie, PDOK; luchtfoto: Google Earth).

Voorliggend onderzoek is een quick scan waarin op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning, uitspraken worden gedaan over de geschiktheid voor beschermde plant- en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten. Dit resulteert in conclusies en aanbevelingen. Deze quick scan is uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving.

1.2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN BEOOGDE INGREPEN

Het plangebied ligt aan de oostkant van Utrecht in de Zeeheldenbuurt en wordt grofweg begrensd door de Cornelis Evertsenstraat aan de noordkant, de Bleyenburgstraat aan de oostkant, de F.C. Dondersstraat aan de zuidkant en de Alexander Numankade aan de westkant.

Het plangebied ligt in een woonwijk die, net als het oude gedeelte van het Ooglijdersgasthuis, omstreeks 1900 is gebouwd in neorenaissance stijl. Bij deze stijl zijn de huizen voorzien van witte banden en soms uitbundige ornamenten. Aan de oostkant van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht – Hilversum. In en rondom de woonwijk zijn veel oude door- en opgaande groene structuren aanwezig; onder andere langs de spoorlijn en de Alexander Numankade.

Het plangebied bestaat uit het oorspronkelijke 19de eeuwse Ooglijdersgasthuis en de later gerealiseerde bijgebouwen aan de noordkant (zie bijlage 2 voor de plattegrond). Het Ooglijdersgasthuis is een monument in de Utrechtse Zeeheldenbuurt. Het hoofdgebouw en is uitgerust met diverse torentjes en twee zijvleugels. Ook heeft het pand een schuin dak met verschillende typen bedekking, als leistenen, koper en dakpannen; de bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak. Aan de noordkant van het plangebied, langs de Cornelis Evertsenstraat, ligt tegen het gebouw een beplantingsvak met laagblijvende gecultiveerde heesters en een bomenrij. In de binnentuin staan wat oudere bomen, beplantingsvakken met gecultiveerde soorten en een beukenhaag tussen de verharding. Langs de Bleyenburgstraat, aan de oostkant van het gebied, staat tussen de parkeervakken een rij oudere platanen met een dikte van circa 30-40 cm. De voorkant van het hoofdgebouw is grotendeels verhard, met uitzondering van enkele solitaire bomen en een aantal bloembakken. Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. De dichtstbijzijnde watergangen bestaan uit de gracht langs de Alexander Numankade ten westen van het plangebied en de gracht tussen de Admiraal van Gentstraat en de Huizingalaan ten noorden van het plangebied. Het Ooglijdersgasthuis en haar bijgebouwen zijn momenteel in gebruik als onderwijslocatie.

Indrukken van het plangebied (foto's Laneco).

De huidige eigenaar van het pand is voornemens om de gebouwen binnen het plangebied te renoveren en het terrein deels te herontwikkelen. De ingrepen aan het historische hoofdgebouw vinden voornamelijk intern plaats; de buitenkant blijft in principe is oorspronkelijke staat. Ook worden de zolders van het hoofdgebouw betrokken bij de nieuwe inrichting. Het gebouw aan de noordkant van het plangebied (nr. 4 in bijlage 2) wordt waarschijnlijk gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het laboratorium (nr. 3 in bijlage 2) blijft aanwezig, maar wordt grootschalig gerenoveerd. Voor het historische gebouw wordt een nieuwe toekomst gezocht; de huidige gebruiker, Hogeschool Utrecht, zal dit pand op termijn gaan verlaten. Een nieuwe passende maatschappelijke functie is één van de voorkeursvarianten.
De bomenrijen aan de noord- en oostkant van het Ooglijdersgasthuis vallen buiten het plangebied en worden gehandhaafd.

2 WETTELIJK KADER

2.1 GEBIEDSBESCHERMING

2.1.1 *Natuurbeschermingswet 1998*

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's) in het kader van Natura 2000. De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 die per 1 oktober 2005 van kracht is geworden. Hierin zijn de reeds bestaande natuurmonumenten al eerder opgenomen. Het is verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

2.1.2 *Ecologische hoofdstructuur*

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur. Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als EHS niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

2.2 FLORA- EN FAUNAWET

2.2.1 *Wettelijk kader*

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Deze bescherming is als volgt in de Flora- en faunawet opgenomen:

- Artikel 8: het is verboden beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: het is verboden beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het is verboden beschermde diersoorten opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;

- Artikel 12: Het is verboden eieren van beschermde diersoorten te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen;
- Artikel 13: Het is verboden planten of producten van planten, of dieren dan wel eieren, nesten of producten van dieren, behorende tot een beschermde inheemse of beschermde uitheemse plantensoort onderscheidenlijk een beschermde inheemse of beschermde uitheemse diersoort te koop te vragen, te kopen of te verwerven, ten verkoop voorhanden of in voorraad te hebben, te verkopen of ten verkoop aan te bieden, te vervoeren, ten vervoer aan te bieden, af te leveren, te gebruiken voor commercieel gewin, te huren of te verhuren, te ruilen of in ruil aan te bieden, uit te wisselen of tentoon te stellen voor handelsdoeleinden, binnen of buiten het grondgebied van Nederland te brengen of onder zich te hebben.

2.2.2 ***Procedurele gevolgen***

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen er drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

- beschermingscategorie 1:
  Een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Denk daarbij aan soorten zoals konijn, veldmuis, egel, ree, bruine kikker en kleine watersalamander. Op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfplaatsen van deze soorten worden aangetast.
- beschermingscategorie 2:
  Voor beschermde soorten die niet zo algemeen zijn en dus extra aandacht verdienen (bijvoorbeeld eekhoorn, steenmarter en wild zwijn), geldt de vrijstelling alleen als er een goedgekeurde gedragscode is. Organisaties die geen gedragscode hebben moeten, voor ingrepen die leiden tot verstoring of aantasting van deze soorten, een ontheffing aan te vragen.
- beschermingscategorie 3:
  Voor ongeveer honderd zeldzame soorten (onder andere das en boommarter) geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Dan is meestal een ontheffing van het ministerie van EZ nodig, met uitgebreide toetsing.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat volgens Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn) het verlenen van een ontheffing voor vogels en soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn alleen mogelijk is onder een

beperkt aantal voorwaarden. Ontheffingen van de Flora- en faunawet worden alleen verleend als de volgende voorwaarden van toepassing zijn:
Alle soorten:

- Er zijn geen alternatieven;
- Het duurzaam voortbestaan van de populatie is niet in het geding.

Voor soorten van Tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet:

- Er is sprake van een bij de wet genoemd belang.

Voor soorten van Bijlage IV van de Habitatrichtlijn:

- Ter bescherming van de wilde flora en fauna en instandhouding van natuurlijke habitats;
- De volksgezondheid of de openbare veiligheid in het geding is;
- Andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Voor vogels gelden voorwaarden uit de Vogelrichtlijn:

- De volksgezondheid en de openbare veiligheid in het geding is;
- Veiligheid van het luchtverkeer in het geding is;
- Ter bescherming van flora en fauna.

Uit een uitspraak van Raad van State (juli 2012) blijkt dat in alle gevallen dat het overtreden van de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet niet kan worden voorkomen door mitigatie, bij het ministerie een ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

Artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

3 TOETSING

3.1 ONDERZOEKSMETHODIEK

Via Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens. De gegevens geven echter alleen een indicatie. Daarom is besloten geen aanvullende gegevens op te vragen maar het onderzoek vooral te baseren op de biotoopinschatting door een ecoloog.

Bij het opstellen van de quick scan flora en fauna is verder gebruik gemaakt van bestaande atlasgegevens zoals uit de Atlas van de Nederlandse zoogdieren (Broekhuizen *et al.*, 1992), de Atlas van Nederlandse vleermuizen (Limpens *et al.*, 1997) en andere beschikbare bronnen voor verspreidingsgegevens. De meeste gegevens zijn globale verspreidingsgegevens. Bijlage 1 vermeldt de geraadpleegde bronnen.

De torens zijn ook aan de binnenzijde geïnspecteerd op de aanwezigheid van (sporen van) beschermde soorten, zoals vleermuizen

Op 19 februari 2015 hebben ecologen D. van Pijkeren en T. Brouwer van Laneco het gebied en de directe omgeving verkend. Tevens zijn tijdens dit veldbezoek de toegankelijke zolders en torens van het gebouw geïnspecteerd op de aanwezigheid van (sporen van) beschermde soorten, zoals vleermuizen, steenmarter en broedvogels. Doel van deze veldverkenning was om een indruk te krijgen van de biotopen ter plaatse en de geschiktheid voor de verschillende soortengroepen te beoordelen. Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie; het eenmalige veldbezoek geeft slechts een globaal beeld van aanwezige soorten en habitats op basis van een momentopname.

3.2 GEBIEDSBESCHERMING

3.2.1 *Natuurbeschermingswet 1998*

Het plangebied te Utrecht ligt midden in de bebouwde kom op ruim 5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.
Het gecultiveerde plangebied heeft geen enkele relatie met dit Natura 2000-gebied. Effecten op flora en fauna als gevolg van de werkzaamheden aan het Ooglijdersgasthuis zullen alleen lokaal van aard zijn en geen effect hebben op het Natura 2000-gebied.

3.2.2 *Ecologische hoofdstructuur/Nationaal Natuurnetwerk*

Het plangebied ligt niet in of direct nabij de Ecologische Hoofdstructuur/het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde EHS/NNN-gebied, de Voordorpse Polder, ligt op circa 1100 meter ten oosten van het plangebied, aan de oostkant van de rijksweg A27. Daarom kunnen negatieve effecten op de EHS, vanwege de lokale aard van de ingreep, worden uitgesloten.

3.3 SOORTENBESCHERMING

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkeling kan (indirecte) aantasting of verstoring van verblijfplaatsen en leefgebied tot gevolg hebben.

3.3.1 *Vaatplanten*

Het plangebied ligt middenin een woonwijk. De locatie en de directe omgeving zijn grotendeels bebouwd en verhard. Aan de noordkant van het plangebied langs de Cornelis Evertsenstraat ligt tegen het gebouw een beplantingsvak met laagblijvende gecultiveerde heesters en een bomenrij. In de binnentuin staan wat oudere bomen, beplantingsvakken met gecultiveerde soorten en een beukenhaag. Er is sprake van een sterk door mensen beïnvloed milieu, waar geschikte groeiplaatsen, zoals natuurvriendelijke oevers en schrale bermen, voor strikt beschermde plantensoorten ontbreken. Uit de omgeving van het plangebied is het voorkomen bekend van daslook (Allium ursinum), gele helmbloem (Pseudofumaria lutea), klein glaskruid (Parietaria judaica), ruig klokje (Campanula trachelium), tongvaren (Asplenium scolopendrium) en wilde marjolein (Origanum vulgare) (Korsuize, 2013; www.floron.nl; www.telmee.nl).

Daslook is een soort van vochtige, vrij voedselrijke, kalkhoudende grond in loofbossen. De soort komt in Nederland als wilde variant voor in oude bossen in Limburg en mogelijk in de duinstreek tussen Bergen en Den Haag. Verder komt de soort in grote delen van Nederland als stinzeplant voor in stinzebossen op landgoederen, in parken en op begraafplaatsen. Omdat daslook een echte bossoort is, wordt deze soort niet verwacht binnen het plangebied.

Gele helmbloem, ruig klokje en wilde marjolein worden veel als tuinplant gehouden en betreffen waarschijnlijk verwilderde exemplaren. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten (in bijvoorbeeld tuinen) zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaats betreft.

De muren van het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn goed onderhouden en bevatten geen muurplanten, zoals klein glaskruid en tongvaren. Aangezien er geen muurplanten zijn aangetroffen en gezien de staat van onderhoud van de muren, worden strikt beschermde muurplanten niet verwacht binnen het plangebied.

Een andere soort die voorkomt in de omgeving van het plangebied is brede wespenorchis (Epipactis helleborine). Voor deze soort, die onder het eerste, lichte, beschermingsregime van de Flora- en faunawet valt, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van groeiplaatsen.

Op basis van de verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen worden in of in de directe omgeving van het plangebied middenin een woonwijk geen strikt beschermde vaatplanten verwacht.

3.3.2 *Grondgebonden zoogdieren*

In het plangebied kunnen verschillende algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten voorkomen, zoals egel (Erinaceus europaeus), mol (Talpa europaea), kleine marterachtigen en verschillende algemeen voorkomende soorten muizen en spitsmuizen (Broekhuizen *et al.*, 1992; Wansink, 2012). Verblijfplaatsen van deze soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet mogen bij ruimtelijke ingrepen op basis van een algemene vrijstelling worden aangetast.

Naast de algemeen voorkomende beschermde soorten zijn uit de omgeving van het plangebied ook verspreidingsgegevens bekend (Broekhuizen *et al.*, 1992; www.telmee.nl) van de strikt beschermde soorten boommarter (Martes martes) en eekhoorn (Sciurus vulgaris). Op grotere afstand van het plangebied is het voorkomen bekend van noordse woelmuis (Microtus oeconomus arenicola) en waterspitsmuis (Neomys fodiens).

Aangezien er geen bomen met eekhoornnesten of (grote) holtes zijn aangetroffen in het plangebied en er op de zolders en in de gebouwen geen sporen van steenmarter (Martes fiona) zijn aangetroffen, kan de aanwezigheid van boommarter, steenmarter en eekhoorn in het plangebied en de directe omgeving worden uitgesloten.

Ten noorden van Utrecht zijn in het Noorderpark en de Maarsseveense en Loosdrechtse Plassen waarneming bekend van noordse woelmuis en waterspitsmuis. Beide soorten leven in natte omstandigheden en zijn gevoelig voor concurrentie met andere (woel)muizensoorten. De noordse woelmuis wordt voornamelijk aangetroffen in natte terreinen, zoals rietland, drassige hooilanden, moeras en vochtige duinvalleien. De waterspitsmuis leeft in structuurrijke oevers langs schoon, niet te voedselrijk water met een goed ontwikkelde watervegetatie. Vanwege het ontbreken van dergelijk habitats, kan het voorkomen van deze soorten in het plangebied worden uitgesloten.

3.3.3 *Vleermuizen*

Vleermuizen zijn globaal in te delen in gebouwbewonende soorten en boombewonende soorten. Er zijn echter ook soorten die van beide elementen gebruik maken. Ook is er onderscheid te maken in zomer- en winterverblijfplaatsen van de verschillende soorten. Sommige soorten verblijven het gehele jaar in gebouwen (spouwmuren, achter gevelbetimmeringen en dergelijke) of bomen (in holten, achter de bast). Een groot aantal soorten, ook soorten die

’s zomers in boomholten verblijven, overwintert echter weer in bunkers, grotten en kelders. Alle vleermuizen zijn strikt (tabel 3) beschermd door de Flora- en faunawet.

Volgens verspreidingsgegevens (Broekhuizen *et al.*, 1992; Limpens *et al.,* 1997; Wansink, 2011; Jansen & Hollander, 2014) komen in de omgeving van het plangebied verschillende soorten vleermuizen voor, zoals baardvleermuis (Myotis mystacinus), franjestaart (Myotis nattereri), gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus), gewone grootoorvleermuis (Plecotus auritus), laatvlieger (Eptesicus serotinus), ruige dwergvleermuis (Pipistrellus nathusii), rosse vleermuis (Nyctalus nocyula) en watervleermuis (Myotis daubentonii).

Van deze soorten zijn de ruige dwergvleermuis, de rosse vleermuis en de watervleermuis overwegend boombewonende soorten. De baardvleermuis, franjestaart en de gewone grootoorvleermuis verblijven zowel in gebouwen als bomen. De overige soorten zijn overwegend gebouwbewonend.

Foerageergebied en vliegroute
Het plangebied (met name de binnentuin) en de directe omgeving vormen voor de meeste van de genoemde soorten vleermuizen geschikt foerageergebied. Voor baardvleermuis, franjestaart en gewone grootoorvleermuis vormt het plangebied waarschijnlijk geen optimaal foerageergebied, aangezien deze soorten een voorkeur hebben voor een bosrijk en kleinschalig landschap. Ook voor watervleermuis vormt het plangebied geen optimaal foerageergebied, aangezien er geen watergangen aanwezig zijn in of direct aangrenzend aan het plangebied. In de omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar, waardoor effecten op (essentieel) foerageergebied zijn uit te sluiten.

De bomenrijen aan de oost- en noordkant van het plangebied vormen geschikte lijnvormige structuren die als vliegroute kan fungeren. Dergelijke vliegroutes vormen verbindingen tussen verblijfplaatsen en foerageergebied. Aantasting van vliegroutes kan leiden tot indirecte aantasting van verblijfplaatsen. Aangezien de bomenrijen buiten het plangebied vallen en in het kader van dit project niet worden verwijderd, blijft de geleidende structuur intact en zijn er geen negatieve effecten op vliegroutes te verwachten.

Enkele voor vleermuizen geschikte spleten en kieren in de gebouwen in het plangebied

Verblijfplaatsen
Tijdens het veldbezoek zijn de bomen binnen het plangebied met een verrekijker onderzocht op holtes. De bomen zijn goed onderhouden en er zijn geen holtes aangetroffen de geschikt kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten binnen het plangebied kan dan ook worden uitgesloten.
Tijdens het veldbezoek zijn de toegankelijke zolders en torens van het historische hoofdgebouw geïnspecteerd op de aanwezigheid van (sporen van) vleermuizen. Hierbij is gezocht naar mest, prooiresten of (overwinterende) dieren. Bij de inspectie zijn geen vleermuizen aangetroffen; er is wel een enkele vleermuiskeutel gevonden, maar de aangetroffen sporen waren zeer beperkt aanwezig en oud. Gezien de hoeveelheid oud spinrag worden de zolders en de torens ook niet intensief gebruikt door vleermuizen. De zolders van het hoofdgebouw doen op basis van deze gerichte zolderinspectie geen dienst als kraamverblijfplaats voor zolderbewonende soorten. De zolders van de beide zijvleugels konden niet (geheel) worden onderzocht.

De aanwezigheid van vleermuizen in de verschillende panden kan echter niet worden uitgesloten. Buiten zolderbewonende soorten, zijn er voor spleetbewonende vleermuizen volop geschikte openingen aanwezig die toegang verschaffen tot ruimtes in gevels, spouwmuren, achter daklijsten en in de daklaag. Dergelijke ruimtes konden tijdens de quick scan niet worden geïnspecteerd; de aanwezigheid van verblijfplaatsen vleermuizen kunnen hier dan ook niet worden uitgesloten. Het renoveren en het slopen van gebouwen kan een negatief effecten hebben op vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

3.3.4 ***Vogels***

Tijdens het veldbezoek zijn in en om het plangebied onder andere de vogelsoorten ekster (Pica pica), houtduif (Columba palumbus), huismus (Passer domesticus), kauw (Corvus monedula), koolmees (Parus major), merel (Turdus merula), pimpelmees (Cyanistes caeruleus), vink (Fringilla coelebs) en zanglijster (Turdus philomelos) gehoord en gezien.
Ook zijn er op en onder de sierlijsten aan het hoofdgebouw resten van nestmateriaal en sporen van vogels waargenomen. Alle vogels, en dan specifiek hun verblijfplaatsen (nesten), zijn strikt beschermd in de Flora- en faunawet. Aantasting en verstoring van actief gebruikte nesten is niet toegestaan.

Nestmateriaal en sporen van vogels

Daarnaast is van een aantal vogelsoorten de nesten en nestlocaties (verblijfplaatsen en leefgebied) het gehele jaar door beschermd (LNV, 2009).

Deze jaarrond beschermde vogelsoorten zijn onderverdeeld in vier categorieën:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil (Athene noctua)).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden (voorbeeld: huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders (voorbeeld kerkuil (Tyto alba) en slechtvalk (Falco peregrinus)).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: buizerd (Buteo buteo)).

De vogels uit deze categorieën zijn meestal zeer honkvast of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
Ook is er een lijst vogels aangewezen waarvan alleen bij effecten op populatieniveau maatregelen nodig zijn; de zogenaamde categorie 5.

Van de jaarrond beschermde vogelsoorten kunnen verschillende soorten roofvogels, zoals buizerd en sperwer (Accipiter nisus), ook in bomen in de bebouwde kom of op binnenstedelijke locaties broeden. Broedplaatsen van deze soorten kunnen gezien de afwezigheid van horsten (nesten) in bomen worden uitgesloten. Ook zal het plangebied niet van essentieel belang zijn als foerageer- of rustgebied voor deze soorten.

Het plangebied en de omgeving van het plangebied kunnen van belang zijn voor gierzwaluw en huismus; beide soorten komen voor in de bebouwde kom van Utrecht en nestelen in bebouwing. Voornamelijk het historische hoofdgebouw is door de aanwezigheid van een schuin pannendak en grotere openingen in de daklaag en -rand potentieel geschikt voor gierzwaluw en huismus. Bij het renoveren van de panden zijn negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw en huismus dan ook niet uit te sluiten.

3.3.5 *Amfibieën*

Het habitat van amfibieën is onder te verdelen in water- of voortplantingshabitat (vaak een poel, vijver of smalle watergang zonder grote vissen) en landhabitat (bosjes, struwelen e.d. en voor sommige soorten vergraafbaar zand). Ten noorden en ten westen van het plangebied liggen bredere watergangen; in het plangebied zelf zijn geen watergangen aanwezig. Effecten op voortplantingswateren zijn daarom uit te sluiten. Ook heeft het plangebied vanwege de beperkte aanwezige begroeiing en het ontbreken van vergraafbaar zand geen functie als landhabitat voor strikt beschermde amfibieën. Effecten op strikt beschermde amfibieën kunnen daarom worden uitgesloten.

3.3.6 *Reptielen*

Uit Utrecht en haar omgeving is het voorkomen bekend van ringslang (Provincie Utrecht, 2003; www.ravon.nl); deze soort komt met name voor in de natte gebieden ten noorden, oosten en zuiden van de stad. Op en in de omgeving van de plangebied kan het voorkomen van deze soort worden uitgesloten

vanwege het ontbreken van geschikt habitat. Effecten op reptielen kunnen worden uitgesloten.

3.3.7 *Vissen*

Omdat er geen watergangen in en direct nabij het plangebied aanwezig zijn, zijn effecten op beschermde vissoorten uit te sluiten.

3.3.8 *Insecten (vlinders, libellen, sprinkhanen) en overige soortengroepen*

Beschermde soorten uit de soortgroepen insecten, en overige soortgroepen als mollusken, kreeften en tweekleppigen, komen vooral voor in natuurlijke omgevingen en zijn gebonden aan zeer bijzondere biotopen en/of specifieke waardplanten. Dergelijke omstandigheden zijn in het plangebied niet aanwezig. Beschermde soorten uit deze soortgroepen worden in het plangebied binnen de bebouwde kom dan ook niet verwacht.

4 CONCLUSIE

Voor het Ooglijdersgasthuis te Utrecht wordt een nieuw planologisch kader opgesteld. Om de kaders en mogelijke gevolgen van de plannen voor beschermde natuurwaarden helder te krijgen is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, waarin mogelijk consequenties ten aanzien van de natuurwet- en regelgeving in beeld zijn gebracht.

4.1 GEBIEDSBESCHERMING

4.1.1 *Natuurbeschermingswet 1998*

Het plangebied te Utrecht ligt middenin de bebouwde kom op ruim 5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Het gecultiveerde plangebied heeft geen enkele relatie met dit Natura 2000-gebied en de beoogde werkzaamheden zijn lokaal van aard. Effecten van de werkzaamheden op de Natura 2000-gebieden kunnen gezien de afstand worden uitgesloten.

4.1.2 *Ecologische hoofdstructuur/Nationaal Natuurnetwerk*

Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS/NNN van Noord-Holland. De EHS wordt niet aangetast. Het dichtstbijzijnde EHS/NNN-gebied, de Voordorpse Polder, ligt op circa 1100 meter ten oosten van het plangebied, aan de oostkant van de rijksweg A27. Door het uitvoeren van de werkzaamheden op ruime afstand van de EHS gaat geen oppervlakte aan EHS/NNN verloren. Daarom kunnen negatieve effecten op de EHS vanwege de lokale aard van de ingreep worden uitgesloten.

4.2 SOORTENBESCHERMING

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van soorten door activiteiten worden aangetast.

De meeste mogelijk voorkomende beschermde soorten als egel, mol, kleine marterachtigen, muizen en spitsmuizen vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algemene en landelijk geldende vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn beschermde vogelsoorten, gierzwaluw en huismus, en (gebouwbewonende) vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied. Door het uitvoeren van renovatie- en sloopwerkzaamheden worden mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten aangetast.

Voornamelijk het historische hoofdgebouw is door de aanwezigheid van een schuin pannendak en grotere openingen in de daklaag en -rand potentieel geschikt voor gierzwaluw en huismus.

Kraamverblijfplaatsen van zolderbewonende vleermuissoorten op de zolder van het hoofdgebouw en in de torens, kunnen op basis van de gerichte zolderinspectie worden uitgesloten. Buiten zolderbewonende soorten, zijn er voor spleetbewonende vleermuizen volop geschikte openingen aanwezig die toegang verschaffen tot ruimtes in gevels, spouwmuren, achter daklijsten en in de daklaag. Dergelijke ruimtes konden tijdens de quick scan niet worden geïnspecteerd; de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen hier dan ook niet worden uitgesloten.

De bomenrijen aan de oost- en noordkant van het plangebied vormen geschikte lijnvormige structuren die als vliegroute kan fungeren. Aangezien de bomenrijen buiten het plangebied vallen en in het kader van dit project niet worden verwijderd, blijft de geleidende structuur intact en zijn er geen negatieve effecten op vliegroutes te verwachten.

4.3 CONSEQUENTIES

Aantasting van verblijfplaatsen van in de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten, en daarmee een overtreding van artikel 11 van de Flora- en faunawet, kan niet zonder nader veldonderzoek worden uitgesloten. Er is nader onderzoek nodig naar:

- Vleermuizen (tabel 3 Flora- en faunawet en bijlage IV Habitatrichtlijn).
    - Kraam-, zomer- en najaarsverblijfplaatsen
      Nader onderzoek kan van half mei tot half juli (kraamkolonies en zomerverblijfplaatsen) en van half augustus tot 1 oktober (paarplaatsen en (potentiele) winterverblijfplaatsen). Onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol.
- Gierzwaluw (tabel 3 Flora- en faunawet en Vogelrichtlijn). Onderzoek vindt plaats door in de periode 15 mei tot 15 juli drie maal onderzoek te doen conform de soortenstandaard (RVO, 2014), met minimaal 10 dagen tussen de onderzoeksrondes.
- Huismus, nestplaatsen (tabel 3 Flora- en faunawet en Vogelrichtlijn). Onderzoek vindt plaats door in de periode april – half mei twee maal onderzoek te doen conform de soortenstandaard (RVO, 2014).

Overige voorwaarden:

- De start van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Alleen op basis van gericht onderzoek (naar broedende vogels), mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
- De bomenrijen aan de noord- en oostkant van het plangebied dienen te worden behouden, zodat er voldoende geleidende structuren en beschutting overblijft voor vleermuizen.
- Het gebruik van verlichting dient te worden beperkt en lichtuitstraling richting boomkronen en bomenrijen dient voorkomen te worden.

- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
    - werkzaamheden starten buiten het voortplantingsseizoen (april - augustus) en het winter(slaap)seizoen (november - februari);
    - het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren.

4.4 WET NATUURBESCHERMING

De nieuwe natuurwet (Wet Natuurbescherming) die per 1 januari 2017 in werking is getreden verschilt op hoofdlijnen niet sterk van de Flora- en faunawet waar het soortenbescherming betreft. Dit onderzoek is in 2015 onder de Flora- en faunawet uitgevoerd. In deze wet zijn enkele veranderingen ten aanzien van niet Europees beschermde soorten die door provincies aangewezen kunnen worden als beschermd. In Utrecht leidt dit echter niet tot een wijziging van de onderzoeksresultaten. Vleermuizen en (een deel van de) vogels blijven strikt beschermd in de nieuwe wet. De conclusies uit deze quick scan zijn onder de Wet natuurbescherming niet anders dan de bovenstaand verwoorde conclusies onder de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

4.5 AANBEVELINGEN

Verder zijn er, vooruitlopend op het aanvullend onderzoek of een eventuele ontheffingsaanvraag, vanuit ecologisch oogpunt aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting:

- Nieuw te bouwen of te renoveren gebouwen kunnen geschikt worden gemaakt voor vleermuizen door het gebruik van inbouw vleermuiskasten of door op een hoogte van 2,5 meter en hoger aan de zuidzijde open stootvoegen van 2 cm breed aan te brengen. Een andere optie is het creëren van 2 cm ruimte achter houten gevelbetimmering of het aanbrengen van kierende planken.
- Ook kunnen nieuw te bouwen of te renoveren gebouwen geschikt worden gemaakt voor huismussen en gierzwaluwen door het aanbrengen van neststenen in de muur of het plaatsen van vogelvides of vogelvriendelijk vogelschroot. Verder kunnen overstekende randen e.d. worden gebruikt om ruimtes onder te creëren die door vogels als broedplaats worden gebruikt.

BIJLAGE 1: LITERATUURLIJST

Broekhuizen, S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk & J.B.M. Thissen, 1992. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. KNNV, Utrecht.

Jansen, E. & H. Hollander, 2014. Vleermuizen in mijn tuin! Vleermuisonderzoek door en voor bewoners van de stad Utrecht. Zoogdiervereniging, Utrecht.

Korsuize, G., 2013. Veldgids beschermde planten en dieren in Utrecht. Gemeente Utrecht, Utrecht.

Limpens, H., K. Mosterd en W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Ministerie van LNV, 2009. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep.

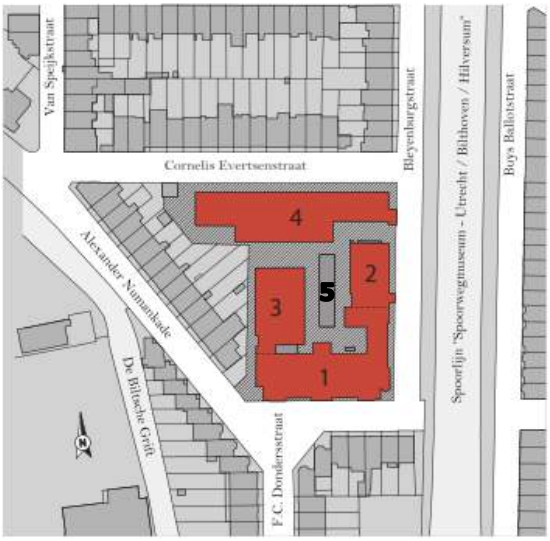
SOVON Vogelonderzoek Nederland, 2002. Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998, 2000, Nederlandse Fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.

Wansink, D., 2012. Verspreidingsatlas van de zoogdieren in de provincie Utrecht. Werkatlas januari 2012. Zoogdieratlas.nl, Provincie Utrecht.

Websites:
www.floravannederland.nl
www.floron.nl
www.provincie-utrecht.nl
www.ravon.nl
www.soortenbank.nl
www.synbiosys.alterra.nl/natura2000
www.telmee.nl
www.verspreidingsatlas.nl (floron)
www.vissenatlas.nl
www.vleermuis.net
www.vogelbescherming.nl
www.zoogdieratlas.nl

BIJLAGE 2: PLATTEGROND OOGLIJDERSGASTHUIS

Oog voor de ruimte



Totaal oppervlakten:

Bouwdeel 1		
BVO	5.871 m²	
Gebouw gebonden buitenruimte		*54 m²*
Bouwdeel 2		
BVO	1.470 m²	
Gebouw gebonden buitenruimte		*92 m²*
Bouwdeel 3		
BVO	1.144 m²	
Bouwdeel 4		
BVO	2.375 m²	
Gebouw gebonden buitenruimte		*10 m²*
Bouwdeel 5: Fietsenstalling		
Subtotaal:	10.860 m²	
Vides en schalmen	*-172 m²*	
Totaal bruto vloeroppervlakte:	10.688 m²	

Bijlage 10 Huismus, gierzwaluw en vleermuisonderzoek

BLOM ECOLOGIE

ECOLOGISCH ADVIES & ONDERZOEK

Huismus, gierzwaluw- en vleermuisonderzoek Ooglijdersgasthuis te Utrecht

Aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming

Colofon

Status:	Definitief
Project:	BE/2016/91
Datum:	12 april 2017
Samensteller(s):	ing. C.J. Blom en ing. T.P.J. den Otter
Opdrachtgever:	 BURO SRO B.V. 't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Contactpersoon:	dhr. J. van de Zand

Disclaimer

Blom Ecologie is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie.

© Blom Ecologie / Buro SRO B.V.

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doel 5

1.2 Plangebied en ruimtelijk ingreep 6

1.3 Te verwachten soorten en functies 7

1.4 Wettelijk kader Flora- en faunawet m.b.t. huismus, gierzwaluw en vleermuizen **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

2 Methode 11

2.1 Methode 11

2.2 Inventarisatie 11

3 Resultaten 13

3.1 Waargenomen soorten 13

3.2 Aanwezige gebiedsfuncties 14

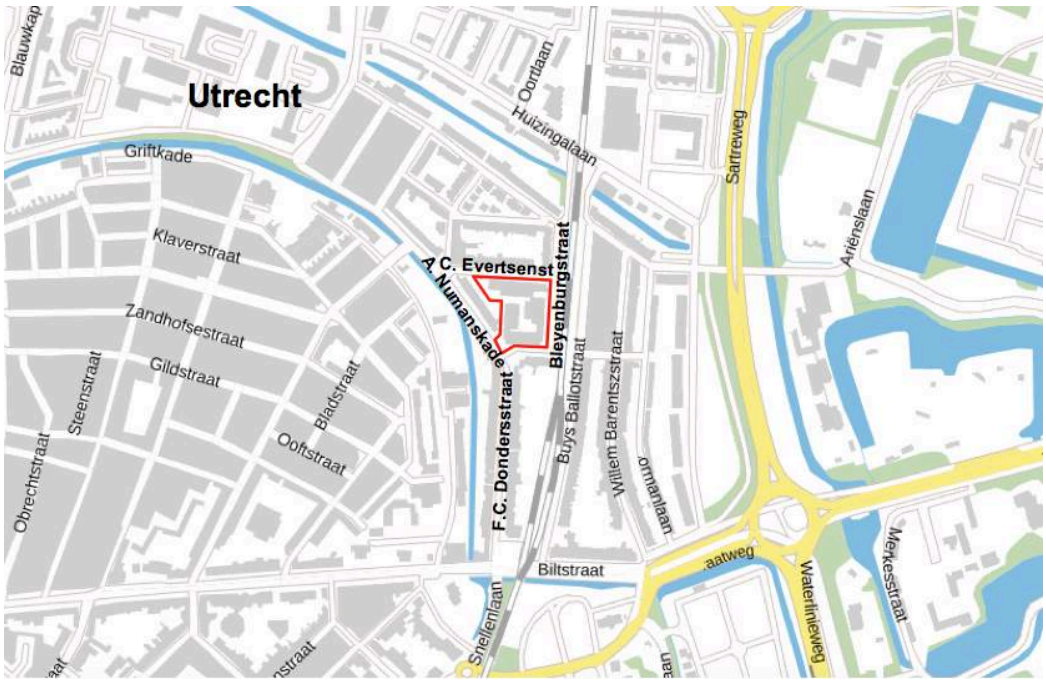
4 Conclusie 17

5 Literatuur 19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de F.C. Donderstraat 65 te Utrecht is het voormalige Ooglijdersgasthuis gelegen. Het gasthuis bestaat uit een historisch en een relatief jong pand met binnenterrein. Driestar BV is voornemens om in het oude monumentale deel appartementen te ontwikkelen. Het pand langs de Cornelis Everstestraat wordt gesloopt ten behoeve van nieuwe woningen met een ondergrondse parkeergarage.
Omdat tijdens de werkzaamheden mogelijk negatieve effecten voor beschermde soorten op kunnen treden is het plangebied (figuur 1), middels een oriënterend onderzoek, onderzocht op aanwezige beschermde natuurwaarden en vervolgens getoetst aan de effecten van de werkzaamheden (Brouwer, 2015).



Figuur 1 De rode omlijning weergeeft de ligging van de planlocatie aan de F.C. Donderstraat 65 te Utrecht (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Op basis van het oriënterend onderzoek kon de aanwezigheid jaarrond beschermde nest- en/of verblijflocaties van huismus, gierzwaluw en vleermuizen niet worden uitgesloten. Om de mogelijk negatieve effecten voor deze soorten in kaart te brengen is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Buro SRO B.V. begeleidt de ruimtelijke procedure en heeft Blom Ecologie verzocht deze aanvullende onderzoeken uit te voeren. In voorliggende rapportage worden de bevindingen beschreven.

Onderzoeksdoel

In dit aanvullende onderzoek zijn de volgende onderzoeksvragen centraal gesteld:

- Zijn de huismus, gierzwaluw en vleermuizen aanwezig in het plangebied?
- Op welke wijze maken de huismus, gierzwaluw en vleermuizen gebruik van het plangebied? Zijn in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig?
- Hebben de voorgenomen activiteiten een negatief effect op de voorkomende soorten en/of de functionaliteit van de leefomgeving van huismus, gierzwaluw en vleermuizen?

1.2 Plangebied en ruimtelijk ingreep

Plangebied

De planlocatie is gelegen aan de F.C. Donderstraat 65 en betreft het voormalige Ooglijdersgasthuis. De locatie ligt langs de Bleyenburgstraat (oosten), Cornelis Evertsenstraat (noorden), achterzijde van woningen aan de Alexander Numanskade (westen en de F.C. Dondersstraat (zuiden). Het complex bestaat uit een historisch pand (rijksmonument, ca. 1900) met jongere aanbouw en een vrijstaand jonger complex. In de rapportage betreffende het oriënterend onderzoek zijn een uitgebreider omschrijving en foto's opgenomen (Brouwer, 2015).

Ruimtelijke ingreep

De ruimtelijke activiteiten zullen op hoofdlijnen bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- inpandige werkzaamheden t.b.v. appartementen in het historische pand en aanbouw (langs F.C. Dondersstraat en Bleyenburgstraat);
- sloop pand aan noordzijde plangebied (langs Cornelis Evertsenstraat);
- nieuwbouw woningen met parkeergarage aan noordzijde plangebied (langs Cornelis Evertsenstraat);
- verbouw/sloop pand aan binnenzijde terrein ten behoeve van woningen;
- revitalisatie (binnen)terrein, allerhande hoveniers en straatwerkzaamheden.

Effecten

Naar aanleiding van de beoogde ruimtelijke ingrepen kunnen de volgende effecten voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen optreden:

- beschadigen, doden en verwonden van eieren, nestgebonden, juveniele of individuen van huismus, gierzwaluw en/of vleermuizen;
- wegnemen/vernietigen van voortplantings- of vaste- rust en verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en vleermuizen.

1.3 Te verwachten soorten en functies

Uit oriënterend onderzoek bleek dat het plangebied mogelijk een functie heeft voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Tijdens het oriënterend onderzoek bleek dat de bomen op de planlocatie geen relevante functie hebben voor vleermuizen. De bomen langs de Bleyenburgstraat en de Alexander Numanskade alsmede de luwte van de bebouwing en achtertuinen van de woningen langs de Alexander Numanskade zijn geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Op de zolder van het historische pand zijn geen concrete sporen van vleermuizen aangetroffen die duiden op gebruik van de gebouwbewonende vleermuissoorten. In de gevels van de panden zijn echter diverse geschikte openingen aanwezig die vleermuizen toegang kunnen verschaffen tot ruimtes in gevels, spouwmuren, achter daklijsten en in de daklaag (figuur 2).

Figuur 2 In de gevels zijn diverse openingen aangetroffen die potentieel geschikt zijn als toegang tot verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (bron figuur: Brouwer, 2015).

Tijdens het veldbezoek bleek tevens dat de planlocatie voor algemeen beschermde broedvogels, huismus en gierzwaluw mogelijk een functie heeft. Huismus en gierzwaluw komen voor in de bebouwde kom van Utrecht en nestelen in bebouwing. Met name et historische hoofdgebouw is door de aanwezigheid van een schuin pannendak en grotere openingen in de daklaag en -rand potentieel geschikt voor gierzwaluw en huismus.

Op basis van waarnemingen, habitatkenmerken, het geprefereerde habitat van de soorten en *expert judgement* is door Brouwer (2015) beoordeeld dat de te amoveren, te realiseren en inpandig aan te passen bebouwing mogelijk een functie heeft als vaste rust- en verblijfplaats voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen.

1.4 Wettelijk kader Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd.

De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitat-richtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In de (concept)verordening van de provincie Utrecht is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen:

Tabel 2. Soorten waarvoor vrijstelling geldt in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

Aardmuis	*Gewone bosspitsmuis*	*Ondergrondse woelmuis*
Bastaardkikker	*Gewone pad*	*Ree*
Bosmuis	*Haas*	*Rosse woelmuis*
Bruine kikker	*Hermelijn*	*Tweekleurige bosspitsmuis*
Bunzing	*Huisspitsmuis*	*Veldmuis*
Dwergmuis	*Kleine watersalamander*	*Vos*
Dwergspitsmuis	*Konijn*	*Wezel*
Egel	*Meerkikker*	*Woelrat*

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt soorten en hun leefomgeving, individuele planten en dieren zijn ondergeschikt aan het soortbelang. Het gunstig voortbestaan van de soort mag niet in gevaar komen.

Nee, tenzij

Het basisprincipe in de Wet natuurbescherming is het verbod op beschadiging van beschermde planten en dieren en hun leefomgeving. Ruimtelijke ingrepen mogen niet plaatsvinden tenzij beschermde flora en fauna niet beschadigd en verstoord worden. Bij sommige ruimtelijke ingrepen is schade echter onvermijdelijk. Een wettelijk verplichte natuurtoets geeft vervolgens uitsluiting voor een vrijstelling, een ontheffingsaanvraag of een afkeuring.

Belangrijke verbodsbepalingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen zijn de §3.1 artikel 3.1 – 3.4 (Vogelrichtlijn), §3.2 artikel 3.5 – 3.9 (Habitatrichtlijn) en §3.3 artikel 3.10 – 3.11 (Andere Soorten). De belangrijkste artikelen zijn hieronder weergegeven.

Artikel 3.1. Vogelrichtlijn

1: Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.

2: Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.

3: Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.

4: Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.

5: Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Artikel 3.5. **Habitatrichtlijn**

1: Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.

2: Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.

3: Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.

4: Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.

5: Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Artikel 3.10. **Overige Soorten**

1: Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:

a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;

b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of

c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

2: Artikel 3.8, met uitzondering van het derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing op de verboden, bedoeld in het eerste lid, met dien verstande dat, in aanvulling op de redenen, genoemd in het vijfde lid, onderdeel b, de noodzaak voor de ontheffing of vrijstelling ook verband kan houden met handelingen:

a. in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;

b. ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;

c. ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;

d. ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;

e. in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;

f. in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;

g. in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of

h. in het algemeen belang.

3: De verboden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, en b, zijn niet van toepassing op de bosmuis, de huisspitsmuis en de veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden.

Zorgplicht

Naast de door de Wet natuurbescherming beschermde diersoorten geldt voor alle in het wild levende dieren de algemene zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht nemen moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving.

3.1: Vogelrichtlijnsoorten

Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn). Alle vogels in Nederland zijn beschermd tijdens het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Voor enkele soorten is de nestlocatie aangemerkt als vaste rust en verblijfplaatse en derhalve het gehele jaar beschermd (categorie 1 t/m 4). Tenslotte geldt voor een aantal vogels dat het nest (vaste rust- en verblijfplaats) alleen beschermd is als ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen (categorie 5).

Indien een beoogde ingreep leidt tot de vernietiging/afname van een vaste rust- en verblijfplaats of de hierbij behorende functionele leefomgeving van vogels die opgenomen zijn in categorie 1 t/m 4 dient een ontheffing aangevraagd te worden. Tevens dienen effecten te worden gemitigeerd en gecompenseerd in de vorm van nieuwe nestgelegenheden.

3.5: Habitatrichtlijnsoorten

Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Afhankelijk van de werkzaamheden geldt een vrijstelling; met een door de minister goedgekeurde gedragscode of een ontheffingsaanvraag. Voor ruimtelijke ontwikkeling en –inrichting geldt altijd een ontheffingsaanvraag. Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen wordt alleen in specifieke situaties verleend.

Algemeen geldt dat ontheffing voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt verleend wanneer er ‘dwingende reden van groot openbaar belang’ zijn en wanneer volksgezondheid en veiligheid in het geding zijn en er sprake is van (voorkoming van) ernstige schade.

3.10: Overige Soorten

Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Voor de algemene soorten benoemd in tabel 3 geldt een vrijstelling bij bestendig beheer, -onderhoud en –gebruik en ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze activiteiten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen in paragrafen 3.1, 3.5 en 3.10, artikelen 3.1 – 3.11. Voor de overige soorten geldt een vrijstelling bij bestendig beheer, -onderhoud en –gebruik en ruimtelijke ontwikkelingen mits gehandeld wordt volgens een, door de minister, goedgekeurde gedragscode. Voor andere activiteiten dient een ontheffingsaanvraag ingediend te worden.

2 Methode

2.1 Methode

Huismusonderzoek

Het onderzoek naar huismus is uitgevoerd conform de Soortenstandaard Huismus. De Soortenstandaard is ontwikkeld door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (thans Economische Zaken). De Soortenstandaard is een soortspecifiek kennisdocument wat opgesteld is door diverse ecologische en juridische deskundigen. Onderzoeken die volgens de Soortenstandaard uitgevoerd worden, kunnen in principe volstaan bij ontheffingsaanvragen en juridische procedures. Voorliggend onderzoek is uitgevoerd volgens de bepalingen zoals opgenomen in de Soortstandaard Huismus. In navolging van de Soortenstandaard Huismus voldoet ten behoeve van het huismusonderzoek 2 bezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei.

Gierzwaluwonderzoek

Het onderzoek naar gierzwaluw is uitgevoerd conform de Soortenstandaard Gierzwaluw De Soortenstandaard is ontwikkeld door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (thans Economische Zaken). De Soortenstandaard is een soortspecifiek kennisdocument wat opgesteld is door diverse ecologische en juridische deskundigen. Onderzoeken die volgens de Soortenstandaard uitgevoerd worden, kunnen in principe volstaan bij ontheffingsaanvragen en juridische procedures. Voorliggend onderzoek is uitgevoerd volgens de bepalingen zoals opgenomen in de Soortstandaard Gierzwaluw. In navolging van de Soortenstandaard Gierzwaluw dient ten behoeve van het gierzwaluwonderzoek 3 bezoeken in de periode 1 juni t/m 15 juli.

Vleermuisonderzoek

Het onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol. Het vleermuisprotocol is ontwikkeld door Het Netwerk Groene Bureaus, Gegevensautoriteit Natuur en de Zoogdiervereniging. Het protocol vormt een kwaliteitsstandaard wat jaarlijks geëvalueerd wordt. Onderzoeken die volgens het protocol uitgevoerd worden, kunnen in principe volstaan bij ontheffingsaanvragen en juridische procedures. Voorliggend onderzoek is uitgevoerd naar de standaarden van het protocol. In navolging van het protocol dienen voor dit onderzoek 4-5 bezoeken te worden afgelegd in de periode
(1 april) 15 mei t/m 1 oktober (15 oktober) Weersomstandigheden; minimale temperatuur 5 °C, maximale windkracht 3 Bft en als neerslag maximaal motregen.

2.2 Inventarisatie

Veldbezoek

De planlocatie is 8x bezocht (tabel 1) door 2 medewerkers van Blom Ecologie. Tijdens deze bezoeken zijn de planlocatie en de directe omgeving onderzocht op de aanwezigheid van huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is gelet op nestindicerend gedrag van huismus, gierzwaluwen en foeragerende/communicerende vleermuizen.

Tabel 1 *Veldbezoeken op de planlocatie. De weersomstandigheden voldeden aan de minimumcriteria zoals opgenomen in de Soortenstandaard Huismus, Soortenstandaard Gierzwaluw en het vleermuisprotocol.*

	datum	weersomstandigheden
oriënterend locatiebezoek	7 april 2016	n.b.
huismus 1	19 april 2016	droog (4/8), 9 ^{0}C, wind 1-2 Bft
huismus 2	10 mei 2016	droog (8/8), 10 ^{0}C, wind 0-1 Bft
gierzwaluw 1 + vleermuizen 1	8 juni 2016	droog (4/8), 16 ^{0}C, wind 2-3Bft
gierzwaluw 2	30 juni 2016	droog (7/8), 18 ^{0}C, wind 1-2 Bft
gierzwaluw 3 + vleermuizen 2	14 juli 2016	droog (0/8), 14 ^{0}C, wind 2-3 Bft
vleermuizen 3	17 augustus 2016	droog (0/8), 18 ^{0}C, wind 1-2 Bft
vleermuizen 4	28 september 2016	droog (4/8), 21 ^{0}C, wind 2-3 Bft

Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van een verrekijker en batdetector, type Petterson 240x. Dit type batdetector is *hetrodyne* en heeft een *time expansion* functie. De *time expansion* functie maakt het mogelijk de geluidopnames te vertragen waardoor nauwkeurige analyse van de sonargeluiden uitgevoerd kunnen worden. Geluidswaarnemingen zijn eventueel opgenomen met een opnameapparaat van het merk Roland, type R-05. Indien inventarisatie in het veld niet mogelijk was zijn geluiden geanalyseerd met behulp van de software BATSOUND.

3 Resultaten

3.1 Waargenomen soorten

Huismus

Tijdens de veldbezoeken op 7 en 19 april 2016 zijn geen huismussen waargenomen binnen de begrenzing van de planlocatie. Zowel op de planlocatie als in de directe omgeving hiervan zijn geen nesten van huismus aangetroffen (in- en uitvliegende ouderdieren) of huismussen die nestincerend gedrag vertoonden.

Gierzwaluw

Tijdens de veldbezoeken op 8 juni, 30 juni en 14 juli 2016 zijn geen gierzwaluwen waargenomen binnen de grenzen van de planlocatie. Ten noordoosten van de planlocatie zijn tijdens de veldbezoeken 6-12 foeragerende gierzwaluwen waargenomen. Op de planlocatie zijn geen nesten van gierzwaluw aangetroffen (in- en uitvliegende ouderdieren) of gierzwaluwen die nestincerend gedrag vertoonden. Ter hoogte van de M.H. Trompstraat 6, 8 en 12 zijn 3 nesten van gierzwaluw aangetroffen.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is een typische gebouwbewonende soort. De soort gebruikt ruimten onder daken, in spouwruimtes en achter gevelbekleding als kraam-, zomer, paar,- en overwinteringslocatie. Tijdens alle veldbezoeken ten behoeve van vleermuizen zijn waarnemingen gedaan van foeragerende en passerende gewone dwergvleermuizen (*Pipistrellus pipistrellus*). Aan de binnenzijde van het terrein betrof het telkens twee dieren die kort na zonsondergang van een van de huizen aan de Alexander Numanskade naar het plangebied vlogen en hier 15-30 minuten foerageerden. Langs de buitenzijde werden ter hoogte van de Alexander Numanskade de eerste gewone dwergvleermuizen circa 15 minuten na zonsondergang geconstateerd. De dieren verplaatsen zich al foeragerend richting de F.C. Dondersstraat. De vleermuizen bleven veelal gedurende een korte periode foerageren rondom de solitaire boom aan de voorzijde van het Ooglijdersgasthuis, het betrof 1-6 dieren. Ter hoogte van de Bleyenburgstraat werden pas later op de avond (> 30 min. na zonsondergang) foeragerende gewone dwergvleermuizen geconstateerd. Langs de Cornelis Evertsenstraat zijn nauwelijks vleermuizen actief gebleken. Gedurende het verloop van de veldbezoeken zowel in de avond als ochtend zijn op diverse plaatsen enkele en korte waarnemingen gedaan van gewone dwergvleermuizen. Deze vleermuizen waren telkens slechts een korte periode van hoogstens 5-10min. aanwezig. Tijdens de veldbezoeken in de paarperiode in het plangebied en de directe omgeving hiervan, behoudens enkele incidentele en korte waarnemingen, geen roepende mannetjes waargenomen. In- en/of uitvliegende gewone dwergvleermuizen zijn niet waargenomen.

Laatvlieger

De laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) is een typische gebouwbewonende vleermuis. De soort gebruikt ruimten onder daken, in spouwruimtes en achter gevelbekleding als kraam-, zomer-, paar- en overwinteringslocatie. De soort gebruikt als foerageergebied met name open plekken in een structuurrijke omgeving. Tijdens het veldbezoek op 30 juni 2016 is ruim 1 uur na zonsondergang een passerende laatvlieger geconstateerd. Het betrof een enkel individu wat al dan niet foeragerend boven de achtertuinen van de woningen aan de Alexander Numanskade de planlocatie passeerde en hoogstens slechts tijdelijk aandeed. In- en/of uitvliegende, roepende of baltsende dieren zijn niet waargenomen.

Overige soorten

Tijdens de veldbezoeken zijn met name overvliegende, rustende, foeragerende of broedende (op basis van nestindicerend gedrag) waargenomen binnen de grenzen van het plangebied en de directe omgeving. De waargenomen soorten betreffen onder andere: houtduif, mantelmeeuw, merel, kauw, buizerd, vink, zanglijster, vlakparkiet, pimpelmees, winterkoning, Turkse tortel, Vlaamse gaai, wilde eend, spreeuw, nijlgans, roodborst, meerkoet en zwarte kraai. De spreeuw en kauw broeden ook in gebouwen. Volledigheidshalve is tijdens het onderzoek ook gelet op nestindicerend gedrag van overige gebouwbewonende soorten gelet. Nesten van overige soorten zijn in het plangebied niet aangetroffen. In een nestkast aan een van de platanen langs de Alexander Numanskade (t.h.v. nr. 15-17) is een pimpelmeesnest waargenomen, in de plataan ter hoogte van de Bleyenburgstraat en F.C. Dondersstraat is een nest van houtduif geconstateerd

3.2 Aanwezige gebiedsfuncties

Tijdens de inventarisatie zijn gierzwaluw en gewone dwergvleermuis waargenomen, er zijn geen huismussen waargenomen (figuur 3). Per functie wordt beschreven wat de betekenis is voor de waargenomen soorten.

Verblijfplaatsen en leefgebied van huismus

Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen nestlocaties van de huismus aangetroffen. De huismus leeft in een kleinschalig habitat met groene struiken, plekken voor stofbaden, voedselaanbod, oppervlaktewater en voldoende nestgelegenheid. Op de planlocatie zijn deze aspecten niet of nauwelijks aanwezig. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot de aantasting van nestlocaties of de functionele leefomgeving van de huismus.

Verblijfplaatsen en leefgebied van gierzwaluw

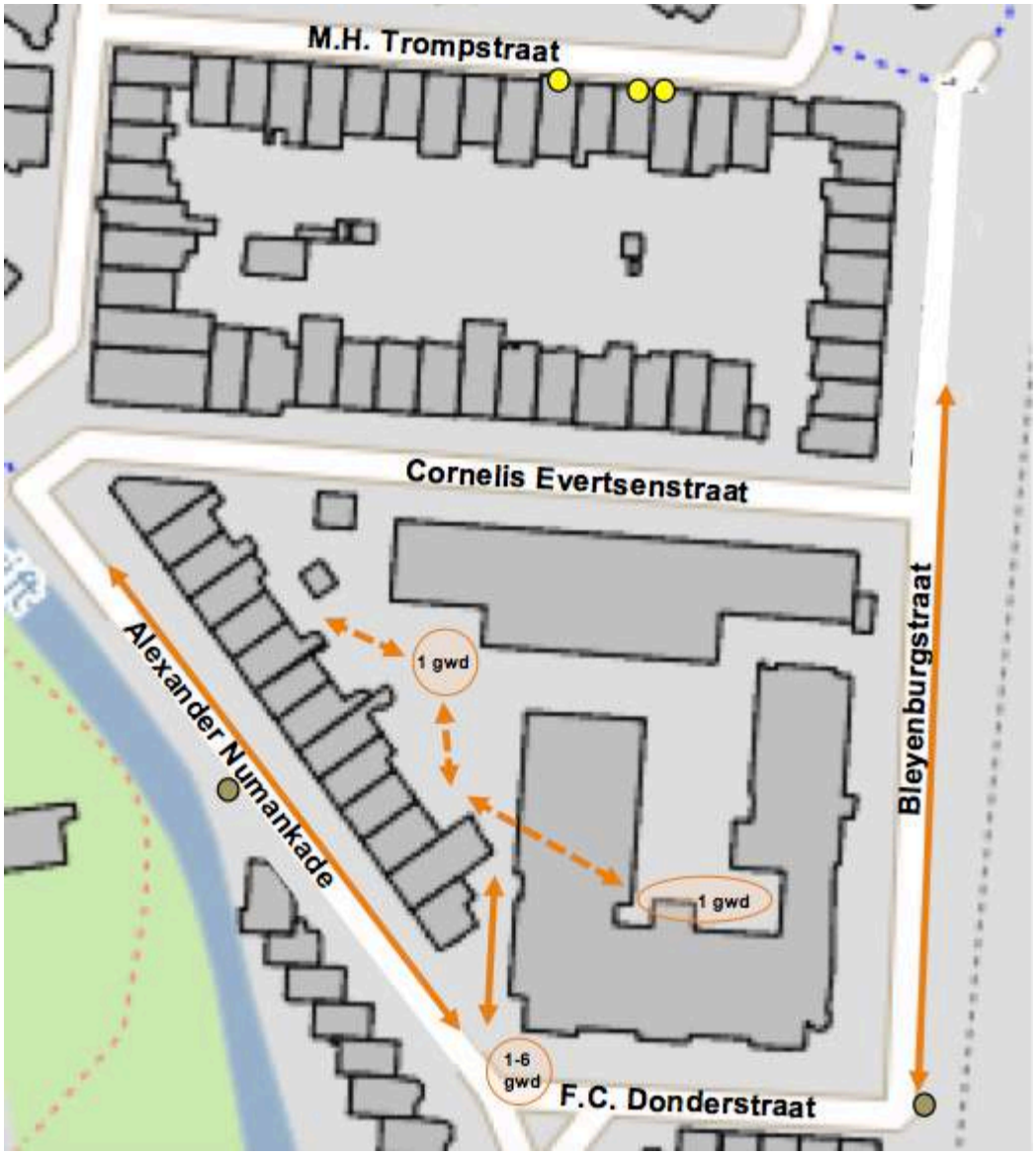
Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen nestlocaties van de gierzwaluw aangetroffen. De gierzwaluw foerageert in de lucht. De foerageerhoogte en afstand tot de nestlocatie is afhankelijk van het insectenaanbod. Gebieden met een hoog insectenaanbod hebben een positief effect op gierzwaluwen. De planlocatie is slechts zeer beperkt voor insecten en derhalve ook als foerageergebied voor de gierzwaluw. De ontwikkeling leidt niet tot de aantasting van nestlocaties of de functionele leefomgeving van de gierzwaluw.

Verblijfplaatsen en leefgebied vleermuizen

In dit onderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bebouwing op de planlocatie. De eerste (of laatste) waarnemingen van vleermuizen tijdens de veldbezoeken vonden telkens relatief kort na het uitvliegmoment of voor het invliegmoment plaats. Naar verwachting bevinden de verblijfplaatsen van deze dieren op enige afstand van de planlocatie. Gelet op de vliegrichting bevinden de verblijfplaatsen in de woningen langs de Alexander Numanskade. Een klein deel van de planlocatie maakt waarschijnlijk onderdeel uit van het territorium van twee gewone dwergvleermuizen. De werkzaamheden leiden niet tot fysieke aantasting van het functionele habitat van de soort. Aangezien er sprake is van een lage dichtheid vleermuizen en voldoende potentieel geschikt leefgebied en vliegruimte leiden de werkzaamheden en de eventuele aanwezigheid van een steiger niet tot het ongeschikt raken van het territorium of leefgebied.

Tijdens het onderzoek is duidelijk geworden dat het plangebied hoofdzakelijk door gewone dwergvleermuis gebruikt wordt als foerageergebied Tijdens alle bezoeken maakten de vleermuizen veelal een korte periode gebruik van de luwte tussen de bebouwing, solitaire bomen en de tuinen van de woningen aan de Alexander Numanskade. De bomen langs de Alexander Numanskade en in mindere mate de Bleyenburgstraat zijn waarschijnlijk een belangrijk (verbindings)onderdeel van het foerageernetwerk van vleermuizen. Op de planlocatie is het aanbod van prooidieren echter relatief laag. De locatie is derhalve (zeer) matig geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Het relatief lage aantal en korte waarnemingen bevestigd dit beeld.

De beoogde sloop-, renovatie-, en verbouwwerkzaamheden alsmede het beoogde gebruik leiden niet tot de aantasting van verblijfplaatsen en de functionele leefomgeving van de gewone dwergvleermuis en/of andere vleermuizen.



Figuur 3 *De oranje cirkels en lijnen markeren de meest gebruikte foerageerlocaties- en routes van gewone dwergvleermuizen. De gele punten markeren de nestlocaties van gierzwaluw, de bruine punten de nestlocatie van houtduif en pimpelmees (bron kaart: planvieuwer.nl).*

4 Conclusie

Conclusie

Huismus

In de periode medio april tot en met medio juli 2016 is onderzoek naar de aanwezigheid van huismus in de gebouwen en op het terrein aan de F.C. Donderstraat 65 te Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in de Soortenstandaard Huismus (RVO, 2014). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de te slopen en verbouwen panden op de locatie geen functie heeft voor huismus. Tevens maakt de planlocatie geen essentieel onderdeel uit van het functioneel habitat. De beoogde sloop en (her)ontwikkeling heeft geen negatief effect op de huismus en leiden derhalve niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Gierzwaluw

In de periode medio juni tot en met medio juli 2016 is onderzoek naar de aanwezigheid van gierzwaluwen in de gebouwen en boven het terrein aan de F.C. Donderstraat 65 te Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in de Soortenstandaard Gierzwaluw (RVO, 2014). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de te slopen en verbouwen panden op de locatie geen functie hebben voor gierzwaluw. Tevens maakt de planlocatie geen essentieel onderdeel uit van het functioneel habitat. De beoogde sloop en (her)ontwikkeling heeft geen negatief effect op de gierzwaluw en leiden derhalve niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Vleermuizen

In de periode medio juni tot en met september 2016 is onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen en boven het terrein aan de F.C. Donderstraat 65 te Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het vleermuisprotocol (NGB, 2013). Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de te slopen en verbouwen panden op de locatie geen functie hebben voor vleermuizen. Tevens maakt de planlocatie geen essentieel onderdeel uit van het functioneel habitat van vleermuizen. De beoogde sloop en (her)ontwikkeling hebben geen negatief effect voor vleermuizen en leiden derhalve niet tot overtreding de Wet natuurbescherming.

5 Literatuur

Brouwer, T., 2015. Quick scan flora en fauna Ooglijdersgasthuis te Utrecht. Laneco, Ede

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014. Soortenstandaard Huismus *Passer domesticus*. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014. Soortenstandaard Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014. Soortenstandaard Gierzwaluw *Apus apus*. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.

Websites

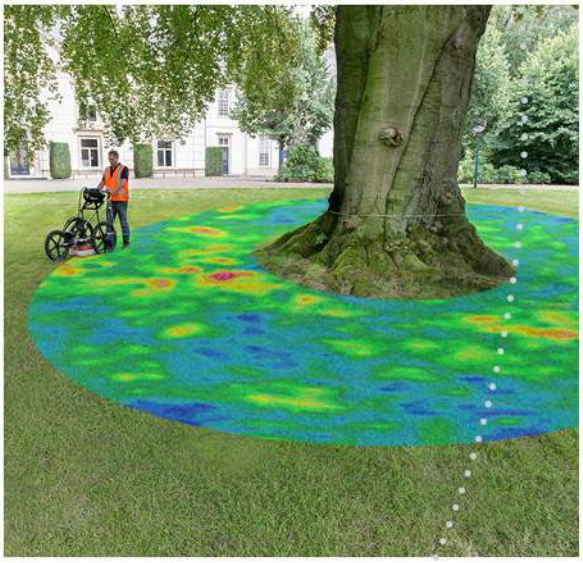
www.planvieuwer.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.vleermuisprotocol.nl

BLOM ECOLOGIE
ECOLOGISCH ADVIES & ONDERZOEK

KERKSTRAAT 4, 4181 AB WAARDENBURG

WWW.BLOMECOLOGIE.NL

Bijlage 11 Bomenrapportage



Bomen Effect Analyse

Opdrachtgever	Driestar B.V
Contactpersoon	E. Gaymans
Onderzoek en advies:	M-J. Dekker
Pojectleiding:	M. Suijk
Datum:	Mei 2016
Project:	B5429

Copijn

TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN • BOOMSPECIALISTEN • ADVIES • GROENAANLEG EN BEHEER

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding en vooronderzoek 3
1.2 Doel 3
1.3 Leeswijzer 3
2 Onderzoek en resultaten 4
2.1 Huidige situatie 4
2.2 Algemeen conditiebeeld en kwaliteit bomen 5
3 Inrichtingsplan en risico's bomen 7
3.1 Risico's bomen 8
4 Conclusies en adviezen 10
4.1 Impact bouwwerkzaamheden 10
4.2 Boombeschermende maatregelen 11
Projectgegevens 12
Opdrachtgever 12
Werkadres 12
Bedrijfsgegevens 12
Bijlage 1 : Vereenvoudigde boomtechnische expertise 2015 13
Nader onderzoek bodem en beworteling 14
Risico's bomen 15
Bijlage 2 : Tekening nieuwbouw 16

1 Inleiding

In opdracht van Driestar B.V. is door Copijn Boomspecialisten b.v. een Bomen Effect Analyse (hierna te noemen BEA) uitgevoerd aan twee kastanjes aan de FC Dondersstraat 65 te Utrecht.

1.1 Aanleiding en vooronderzoek

Aanleiding tot dit onderzoek is de aankoop van het terrein door de opdrachtgever. De opdrachtgever wenst in kaart te hebben wat de (on)mogelijkheden zijn rondom de bomen met betrekking tot nieuwbouw van een ondergrondse parkeergarage op het terrein.
In een voorstadium zijn de kastanjes al eens bekeken. Deze Bomen Effect Analyse is gebasseerd op de, ongewijzigde, bevindingen van dit eerder afgeronde onderzoek (bijlage 1).

1.2 Doel

Doel van dit onderzoek is in kaart te brengen wat de mogelijkheden van bouw zijn met boombehoud, ervan uitgaande dat er op diverse punten conflicten zullen ontstaan. Op basis van de analyse wordt onderzocht onder welke voorwaarden de bomen in het projectgebied ingepast en duurzaam behouden kan worden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van de bomen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt gekeken naar de (on)mogelijkheden en risico's die er zijn met betrekking tot bebouwing rondom de bomen. In hoofdstuk 4 worden tot slot de conclusies en adviezen gegeven.

2 Onderzoek en resultaten

2.1 Huidige situatie

Op de noordoostkant van het gebouw staan twee grote paardenkastanjes. De kastanjes staan in een plantvak op circa. 5 meter van de gevel. Er is veel wortelopdruk tot op de gevel. De bomen staan in een groenstrook aan de zijkant van het perceel. Aan de andere zijde van de bomen bevinden zich particuliere achtertuinen gescheiden door een stenen muur(circa 2 meter afstand van de stam). Deze tuinen liggen circa. 0,5 meter lager dan de groeiplaats van de bomen. De boomkronen groeien (circa 1 tot 1,5 m) over de bebouwing heen (twee hoog).

Situatie bomen FC Dondersstraat 65 te Utrecht. Bron: Google Earth

2.2 Algemeen conditiebeeld en kwaliteit bomen

Kastanje nr. 1

Boomsoort:	Aesculus hippocastanum
	Witte paardenkastanje
Stamdiameter:	92 centimeter
Kroondiameter:	12 meter
Hoogte:	circa 20 meter
Conditie:	goed
Toekomstverwachting:	hoog

Richting het gebouw is sprake van forse wortelopdruk door wortels.
In tegenstelling tot de vorige boomcontrole is het blad niet aangetast door de mineermot. De boom oogt vitaal door o.a. het blad, bladgrootte en de bloemen. Ook de hergroei van nieuwe scheuten op oude snoeiwonden (stamschot) wijst op een goede groeikracht.
De boomkroon groeit circa 1,5 meter over de huidige bebouwing heen.

Wortelopdruk tot aan de bestaande gevel

Kastanje nr. 2

Boomsoort:	Aesculus hippocastanum
	Witte paardenkastanje
Stamdiameter:	86 centimeter
Kroondiameter:	12 meter
Hoogte:	circa 20 meter
Conditie:	goed
Toekomstverwachting:	hoog

Bevindingen: De boom heeft een plakoksel tussen de beide hoofdgesteltakken op ca. 4m hoogte. Ook bij deze boom is geen mineermot aangetroffen. Er is aangegeven dat het blad is opgeruimd in de winter waardoor de infectiedruk in het voorjaar afneemt. Het verminderde effect van de aantasting is bij deze boomcontrole goed zichtbaar. Deze kastanje vertoont minder wortelopdruk richting het gebouw. De boomkroon groeit circa 1 meter over de huidige bebouwing uit.

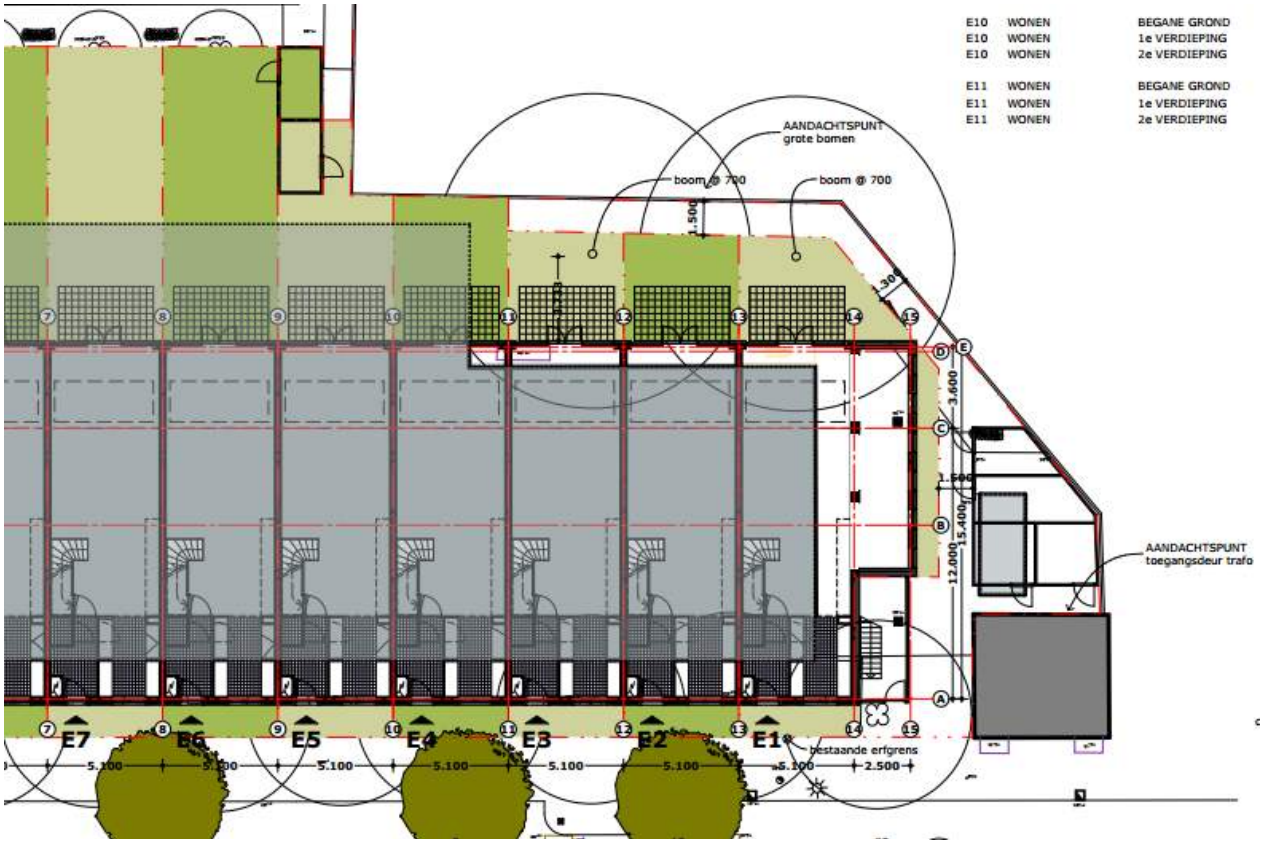
Kastanje met een plakoksel

3 Inrichtingsplan en risico’s bomen

3.1 Herinrichting

Het herinrichtingsproject bestaat in de omgeving van de kastanjes uit het realiseren van een ondergrondse parkeergarage. Op de locatie van huidige bebouwing wordt gesloopt. De bebouwingsgrenzen worden gebruikt als nieuwe damwand locaties welke op 5 meter van deze stammen is gepland. Op deze zelfde locaties zijn de nieuwe damwanden gepland welke in de grond getrild worden. Dit betekent dat er geen fysieke uitbreiding plaatsvindt in de bodem.

Ten aanzien van grondwater wordt er onderwaterbeton toegepast waarna de ‘bak’ wordt leeggepompt. Dit zorgt ervoor dat het grondwater[1] (- 1,45 m –mv) niet wordt beïnvloed.



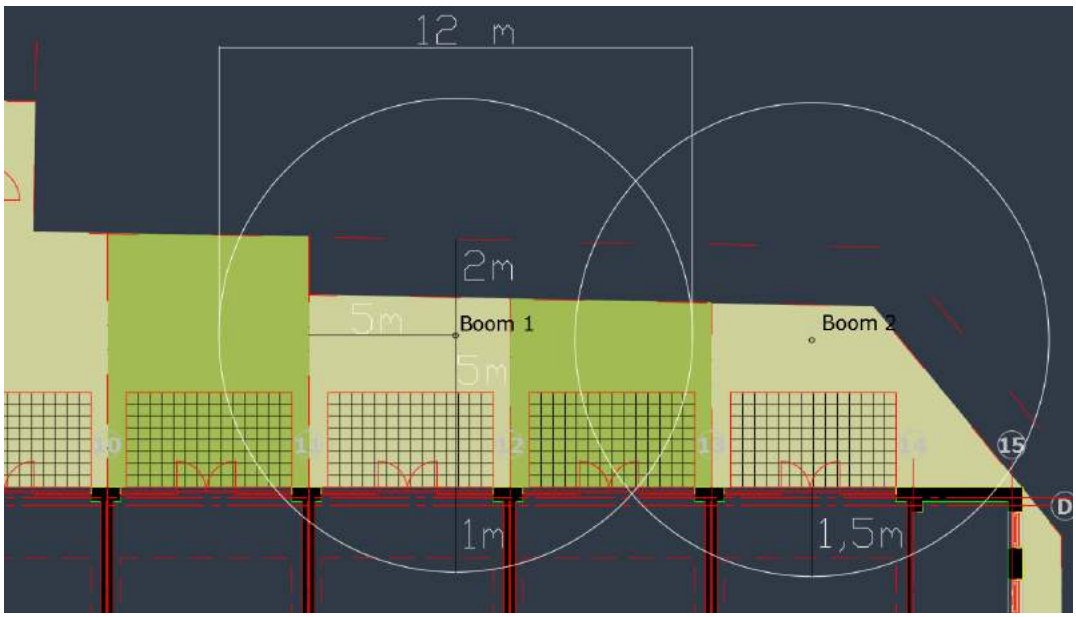
Selectie van nieuwbouw (overzichtstekening in bijlage 2)

[1] Gemeente Utrecht / meteobeverwijk.nl

3.2 Risico’s bomen

De knelpunten die mogelijk kunnen ontstaan hebben te maken met de afmetingen tot de gevel (werkruimte).
Wat betreft bovengrondse afmetingen zijn de boomkronen circa 12 meter in diameter en hangen deze respectievelijk 1 meter en 1,5 meter over het huidige dak heen.

De stam staat circa 2 meter uit de muur met de particuliere achtertuinen en 5 meter vanuit de muren van de bestaande bebouwing.



Selectie van bouwtekening met globale maatvoering bij huidige situatie

Risico’s bij ontwerpfase
Reeds beschreven in bijlage 1.

Risico’s bij uitvoeringsfase
Bomen lopen het risico boven- en ondergronds schade op te lopen tijdens werkzaamheden afhankelijk van de locaties van de boom. Omdat de huidige bebouwing niet verder wordt uitgebreid worden de risico’s bij uitvoering vooral verwacht bij de fysieke werkruimte tijdens de bouw (steigers, kranen, opslag e.d.). Daarnaast is er een risico bij de bestaande kroonafmetingen die mogelijk gereduceerd moeten worden. Deze snoeiwerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door vakbekwame boomverzorgers en is gericht op het behoud van de natuurlijke kroonvorm en de balans/ gewichtsverdeling in de

kroon. Gezien de wortelopdruk is het niet ondenkbaar dat tijdens de uivoering extra wortels (nabij de huidige gevel) verwijderd moeten worden. Dit verwijderen en graven van en bij wortels dient te gebeuren onder toezicht van een boomdeskundige.

Een mogelijke optie bij het realiseren van extra bouwruimte is het afzetten van wortels 1 tot 2 meter vanaf de gevel. Hiermee kan er circa 1 tot 2 meter bebouwbare ruimte worden gewonnen. De huidige groeiplaats van de bomen kan zeer goed worden verbeterd en samen met genoemde kroonreductie door snoei kan hiermee het verlies van wortels worden gecompenseerd. Wanneer er gesnoeid wordt kan er, zoals in het advies in 2015 is aangegeven, direct dynamische boomankers worden aangebracht in de kroon om het gevaar op uitbreken van de plakoksels te minimaliseren.

Beheerfase

Na afronding van de werkzaamheden, bij inrichting van het groen en beheer van gebouw en tuin dient specifiek rekening gehouden te worden met de boomwortels. Ook bij het inplanten van de boomspiegel kan ernstige schade worden toegebracht.

4 Conclusies en adviezen

4.1 Impact bouwwerkzaamheden

De impact van de bouwwerkzaamheden op de onder- en bovengrondse delen van de kastanjes worden nihil geacht. Gezien de huidige bebouwing en de wortelontwikkeling zullen er in de nieuwe situatie weinig fysieke beperkingen zich voordoen. Het is niet ondenkbaar dat er bij het trillen van de damwanden extra fysieke werkruimte nodig is waarbij er wortels aangetroffen worden. Deze kunnen, onder toeziend oog van een boomdeskundige, op circa 1 tot maximaal 2 meter worden afgezet vanuit de huidige gevel.

Een eerste advies vooraf aan de bouw is het uitvoeren van een kroonreductie en het plaatsen van een dynamisch boomanker. Dit dient om overhangende takken in te korten en de kroon uit te dunnen aan de zuidzijde (particuliere tuinen) om de balans in de kroon weer te herstellen. Omdat beide bomen bestaan uit een dubbele stam is het van belang om deze te verankeren ter voorkoming van onevenredige krachten en mogelijk uitbreken van een van de kroondelen.

Het advies voor na de bouwwerkzaamheden is om de groeiplaatsen van de kastanjes te verbeteren. Groeiplaatsoptimalisatie van de kastanjes biedt de mogelijkheid om de doorwortelbare ruimte richting de bebouwing te verkleinen waardoor meer oppervlak bebouwd kan worden.

4.2 Boombeschermende maatregelen

Doordat bouwwerkzaamheden de bomen negatief kunnen beïnvloeden door bodemverdichting, beschadigingen aan de stam en kroon, lozen van chemicaliën e.d. is het noodzakelijk om beschermende maatregelen ten aanzien van de bomen te treffen. Inrichting van de bouwlocatie, als ook te volgen werkwijzen dienen vooraf door een boomtechnisch bureau te worden getoetst.

- Er dienen vaste bouwhekken langs alle te handhaven bomen te worden geplaatst op (waar mogelijk) 1 meter buiten de kroon, dit is in dit geval niet mogelijk waardoor dit minimaal 3 meter uit de stam moet zijn (gebasseerd op bevindingen bodem- en bewortelingsonderzoek).
- Maaiveldophogingen en afgravingen zijn binnen het doorwortelbare profiel niet toegestaan.
- Het is de aannemer niet toegestaan bouwmaterialen, machines, keten e.d. op te slaan onder de boomkronen.
- Het storten of verbranden van afvalstoffen is niet toegestaan. Chemicaliën of andere etsende en/of bijtende stoffen mogen niet in contact met de grond komen, zodat er geen wortelvergiftiging kan ontstaan.
- Transport van materieel en bouwstoffen dient uitsluitend via vooraf vastgestelde bouwwegen te geschieden.
- Het is de aannemer niet toegestaan spijkers of stroppen aan de bomen aan te brengen.

Projectgegevens

Opdrachtgever

Naam:	Driestar B.V.
Contactpersoon:	E. Gaymans
Adres:	Emmalaan 33
Postcode en plaats:	3581 HP, Utrecht
Telefoon:	030-2511309
Fax:	030-2540844
E-mail:	efgaymans@driestar.com

Werkadres

Straat:	FC. Dondersstraat 65
Plaats:	Utrecht

Bedrijfsgegevens

Naam:	Copijn Boomspecialisten B.V.
Onderzoek en advies:	M-J. Dekker
Projectleiding:	M. Suijk
Adres:	Gageldijk 4f, Postbus 9177
Postcode en plaats:	3506 GD Utrecht
Telefoon:	030-2644333
Fax:	030-2612140
E-mail:	Info@copijn.nl
Internet:	www.copijn.nl

Datum:	mei 2016
Projectnummer:	B5429

Paraaf projectleider: ……..

Copijn Boomspecialisten
Specialist in boomtechnisch onderzoek

Bijlage 1 : Vereenvoudigde boomtechnische expertise 2015

In deze bijlage zijn de belangrijkste conclusies betreffende de twee kastanjes opgenomen. Elementen uit deze expertise zijn deels gebruikt in de huidige beschrijving.

Kastanje nr. 2

Boomsoort: Aesculus hippocastanum paardenkastanje
Stamdiameter: 92 centimeter
Kroondiameter: 12 meter
Hoogte: circa 20 meter
Conditie: goed
Toekomstverwachting: hoog

Bevindingen: Het blad is aangetast door de mineermot. De stamvoet is nauwelijks zichtbaar, maar er is geen sprake van ophoging van de bodem. De boom staat in een kleine groenstrook die grenst aan naastgelegen achtertuinen. Richting het gebouw is sprake van forse wortelopdruk door

Kastanje nr. 1

Boomsoort: Aesculus hippocastanum paardenkastanje
Stamdiameter: 86 centimeter
Kroondiameter: 12 meter
Hoogte: circa 20 meter
Conditie: goed
Toekomstverwachting: hoog

Bevindingen: De boom heeft een plakoksel tussen de beide hoofdgesteltakken op ca. 4m hoogte. Bij de stamvoet is sprake van een lichte oude bastschade, mogelijk door een kleine brand in het verleden. De schade biedt geen rede tot zorg. Ook in deze boom is mineermot aangetroffen en ook deze boom vertoont wortelopdruk richting het gebouw. De boomkroon groeit deels over de te slopen ‘nieuwbouw’ uit. De boom zit goed in het blad en ook de

bladgrootte is in orde. De boomkroon groeit deels over de te slopen ‘nieuwbouw’ uit.
Deze Bomen Effect Analyse is gemaakt in een voorstadium van oriëntatie voor een mogelijk ontwerp. De opdrachtgever heeft verzocht in kaart te brengen of en zo ja waar bebouwd kan worden rondom de bomen. Er ligt dan ook geen concreet ontwerp ten grondslag aan deze Bomen Effect Analyse. Wel is op onderstaande tekening in kaart gebracht welk gebied mogelijk bebouwd zou kunnen worden wanneer de huidige ‘nieuwbouw’ wordt gesloopt en alleen het oude gedeelte van het gebouw gehandhaafd blijft.

Nader onderzoek bodem en beworteling

Via de websites van de gemeente Utrecht en de website meteobeverwijk.nl is achterhaald dat de grondwaterstand hier ca. 0,25m N.A.P is en dat de hoogte van het maaiveld ca. 1,7m N.A.P. is. Het grondwater bevindt zich hierdoor op circa 1,45m diepte.

Er is een profielkuil gegraven van 50 cm diep in de groenstrook tussen de kastanjes. Hierbij viel op dat er puinresten aanwezig waren in de bodem, de bodem erg hard was en er grote blokken uitgedroogde klei aanwezig waren in de bodem. Verder was de grond zeer droog. In de bovenste 20 cm is veel beworteling aangetroffen. Ook met de grondboor kon niet veel dieper worden geboord dan 60 cm. Ook hier werd zandige harde grond aangetroffen met veel puinresten. Er zijn geen zware wortels aangetroffen.
Naast de kastanjes zijn enkele particulieren tuinen aanwezig achter een muur. Deze tuinen liggen ca. 0,5 meter lager dan de groeiplaats van de kastanjes. Er zijn enkele klinkers verwijderd om de wortels te bekijken die de wortelopdruk richting de muur veroorzaken. Dit zijn wortels van maximaal 5 cm, die zich soms bundelen tot dikkere wortels. Vermoedelijk zijn dit zogenaamde ‘zoekers’ wortels. Dit zijn wortels die een boom aanmaakt op zoek naar vocht en voedingsstoffen. Direct onder verharding bevindt zich een condenslaag die aantrekkelijk is voor wortels, daarnaast zal er vermoedelijk hemelwater van de gevel aflopen waardoor de wortels zich die richting op ontwikkelen. Deze wortels spelen geen rol in de stabiliteit van de bomen.

Vermoedelijk bevinden de meeste wortels zich in de bestaande groenstrook rondom de kastanjes.

Risico’s bomen

Ontwerpfase

Het is van belang dat bij de herinrichting van het gebied rekening wordt gehouden met de ruimte die de wortels van de bomen nodig hebben. Voor de kastanjes geldt dat er tenminste 3 meter rondom uit de stam wordt gebleven richting de gevel, de groenstrook zelf dient ook vrij gehouden te worden (ook vrij van leidingen en kabels!). Om de hemelboom te behouden dient een boomspiegel van 3 meter te worden aangehouden en dient de boom fors gesnoeid te worden. Dit is de minimale ruimte die de bomen in de toekomst nodig zullen hebben mits deze wordt geoptimaliseerd en mits er compenserende maatregelen worden genomen voor het verlies aan wortels. Wordt dit niet gehandhaafd, dan zullen de bomen schade oplopen die de duurzaamheid van de bomen kan aantasten. In deze ruimte kunnen géén kabels of leidingen worden aangebracht ondergronds en ook dient rekening te worden gehouden met voldoende (dus ook niet te veel) toevoer van hemelwater.
Naast de ondergrondse ruimte dient bovengronds rekening gehouden te worden met de boomkroon. De boomvorm en omvang dient gehandhaafd te worden voor een toekomstig mooi boombeeld. Ook kronen die tegen gevels aanhangen veroorzaken veel overlast. Dit dient te worden voorkomen.

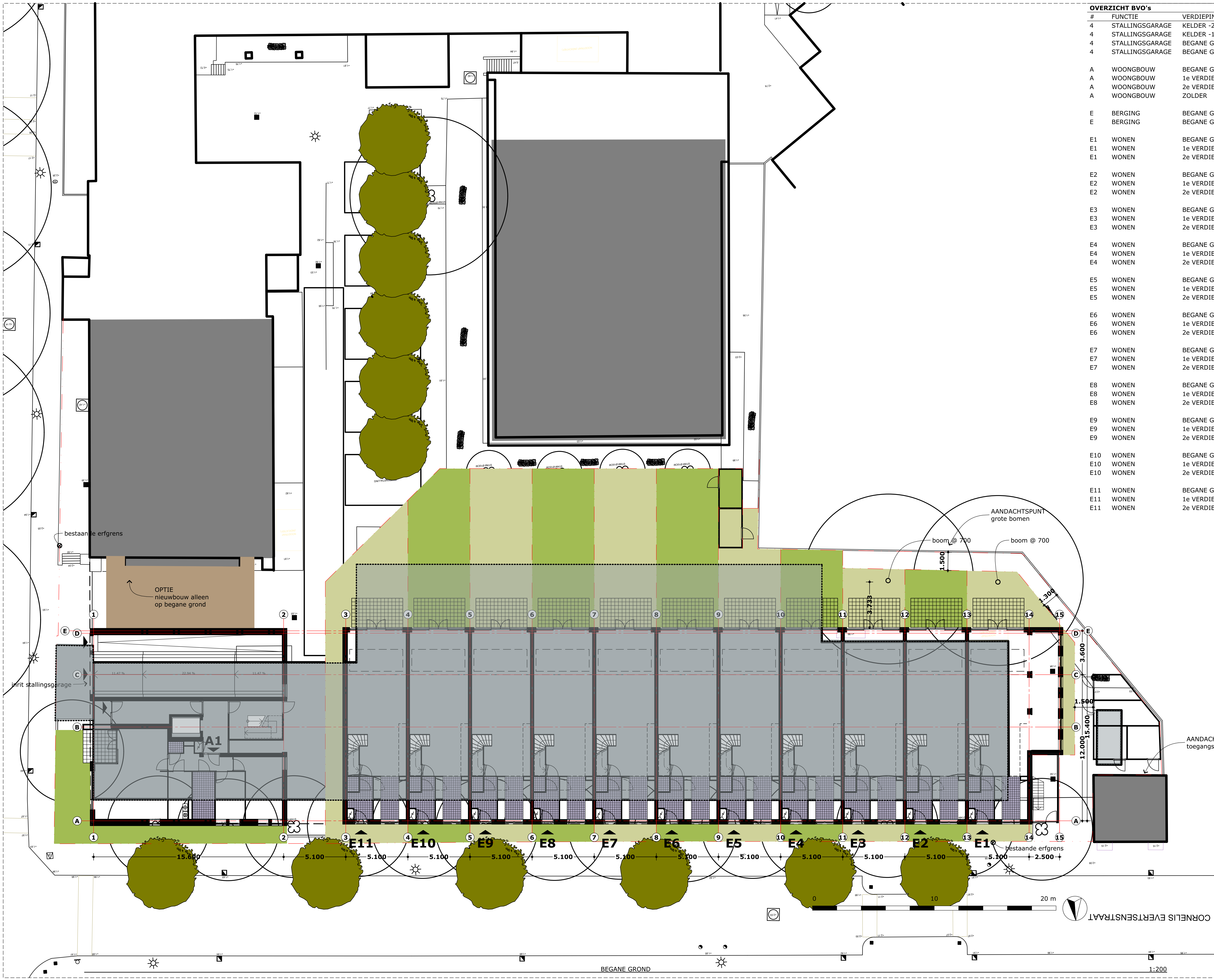
Uitvoeringsfase

Bomen lopen het risico boven- en ondergronds schade op te lopen tijdens werkzaamheden. Snoeiwerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door vakbekwaam boomverzorgers. Ook het verwijderen van wortels en het graven bij wortels dient te gebeuren onder toezicht van een boomdeskundige.
Indien er wordt bemaald bij het realiseren van de nieuwbouw (kelder) kunnen de bomen hier schade oplopen en dienen tijdig (voor aanvang bemaling/ slaan damwanden) maatregelen te worden genomen.

Beheerfase

Na afronding van de werkzaamheden, bij inrichting van het groen en beheer van gebouw en tuin dient specifiek rekening gehouden te worden met de boomwortels. Ook bij het inplanten van de boomspiegel kan ernstige schade worden toegebracht.

Bijlage 2 : Tekening nieuwbouw



OVERZICHT BVO's

#	FUNCTIE	VERDIEPING	m2 BVO
4	STALLINGSGARAGE	KELDER -2	1.078,55
4	STALLINGSGARAGE	KELDER -1	1.120,26
4	STALLINGSGARAGE	BEGANE GROND	13,65
4	STALLINGSGARAGE	BEGANE GROND	109,01
			2.321,47 m²
A	WOONGBOUW	BEGANE GROND	153,23
A	WOONGBOUW	1e VERDIEPING	240,39
A	WOONGBOUW	2e VERDIEPING	240,39
A	WOONGBOUW	ZOLDER	148,75
			782,76 m²
E	BERGING	BEGANE GROND	12,93
E	BERGING	BEGANE GROND	32,45
			45,38 m²
E1	WONEN	BEGANE GROND	111,15
E1	WONEN	1e VERDIEPING	67,08
E1	WONEN	2e VERDIEPING	67,08
			245,31 m²
E2	WONEN	BEGANE GROND	82,37
E2	WONEN	1e VERDIEPING	64,02
E2	WONEN	2e VERDIEPING	64,02
			210,41 m²
E3	WONEN	BEGANE GROND	82,37
E3	WONEN	1e VERDIEPING	64,02
E3	WONEN	2e VERDIEPING	64,02
			210,41 m²
E4	WONEN	BEGANE GROND	82,37
E4	WONEN	1e VERDIEPING	64,02
E4	WONEN	2e VERDIEPING	64,02
			210,41 m²
E5	WONEN	BEGANE GROND	82,37
E5	WONEN	1e VERDIEPING	64,02
E5	WONEN	2e VERDIEPING	64,02
			210,41 m²
E6	WONEN	BEGANE GROND	82,37
E6	WONEN	1e VERDIEPING	64,02
E6	WONEN	2e VERDIEPING	64,02
			210,41 m²
E7	WONEN	BEGANE GROND	82,37
E7	WONEN	1e VERDIEPING	64,02
E7	WONEN	2e VERDIEPING	64,02
			210,41 m²
E8	WONEN	BEGANE GROND	82,37
E8	WONEN	1e VERDIEPING	64,02
E8	WONEN	2e VERDIEPING	64,02
			210,41 m²
E9	WONEN	BEGANE GROND	82,37
E9	WONEN	1e VERDIEPING	64,02
E9	WONEN	2e VERDIEPING	64,02
			210,41 m²
E10	WONEN	BEGANE GROND	82,37
E10	WONEN	1e VERDIEPING	64,02
E10	WONEN	2e VERDIEPING	64,02
			210,41 m²
E11	WONEN	BEGANE GROND	82,37
E11	WONEN	1e VERDIEPING	64,02
E11	WONEN	2e VERDIEPING	64,02
			210,41 m²
			5.499,02 m²

Eigen verklaring

Deze tekening is vervaardigd m.b.v. een geautomatiseerde 3D-modeller ArchiCAD. De informatie op deze tekening is beperkt voor zijn direct gebruik. Op de achtergrond zijn veel meer gegevens aanwezig. Ons bureau stelt deze tekening ter beschikking als basis voor tekenwerk en/of werk anderszins, doch is uitsluitend bedoeld voor het op de tekening genoemde project.De inhoud en informatie op deze beschikbaar gestelde tekening, digitaal of op papier, is eigendoms- en auteursrecht beschermd. Het recht van verwezenlijking, openbaar making en verveelvoudiging berust, met uitsluiting van ieder ander, bij DONDERS ontwerpteam ontvangst en ingebruikneming van deze tekening, digitaal of op papier, vrijwaart u JWG Architecten voor: latere wijzigingen in onze bestanden; verschillen tussen getekende en gemaatvoerde maten; kosten of schade, ontstaan door wijzigingen, bewerkingen en verstrekking aan derden; problemen of fouten t.b.v. conversie naar een ander digitaal verwerkingssysteem, of onjuiste interpretatie van de informatie. Geleverde bestanden mogen aan derden ter beschikking worden gesteld, nadat tekeninghoofden zijn verwijderd en de door u geproduceerde bestanden voorzien zijn van uw eigen bedrijfskenmerken, met de vermelding van de naam van ons bureau en het betreffende tekeningnummer.

MATEN DIENEN VOOR DE UITVOERING IN HET WERK TE WORDEN GECONTROLEERD

STAALPROFIELEN EN DIMENSIES VAN CONSTRUCTIEVE BOUWDELEN DIENEN DOOR DE CONSTRUCTEUR TE WORDEN BEPAALD C.Q. GOEDGEKEURD

TEK #	OMSCHRIJVING
v.IV.00d	STALLINGSGARAGE
v.IV.01d	BEGANE GROND
v.IV.02a	VERDIEPINGEN
v.IV.20c	DOORSNEDEN
v.V.01	EENGEZINSWONING
v.V.02b	APPARTEMENTEN BG
v.V.03b	APPERTEMENTEN VD
v.V.04b	APPARTEMENTEN PH
v.V.10	VOORGEVEL EG
v.V.11	VOORGEVEL AP

Driestar bv

DONDERS
ONTWERPTEAM ASNOVA ARCHITECTURE

architect: ir. Jan Wijnand Groenendaal
cad modeller: ir. Jan Wijnand Groenendaal
email: info@asnova.nl
telefoon: 030 240 0446

formaat: A2
datum: 20-1-2016
gewijzigd: 4-4-2016
bestand: 507projectAC19-b4.pln

fase: VOORONTWERP
status: CONCEPT

project: UTRECHT, OLG-NIEUWBOUW BOUWDEEL 4 & 5
onderdeel: **BEGANE GROND**

blad: **v.IV.01d**

Bijlage 12 Geluidsonderzoek binnenterrein Mobius d.d. 07-12-2017

Vernieuwbouw Ooglijdersgasthuis te Utrecht

Stemgeluiden buitenruimten

Kenmerk: 5681.02, 7 december 2017

1 Inleiding

Het Ooglijdersgasthuis gelegen aan de F.C. Dondersstraat 65 te Utrecht wordt verbouwd tot woningen. Het project bestaat uit zowel transformatie als uit nieuwbouw. De transformatie van het gebouw van het voormalige Ooglijdersgasthuis leidt tot de realisatie van 34 appartementen. Daarnaast verschijnen ten noorden hiervan 11 grondgebonden nieuwbouwwoningen en 6 nieuwbouw appartementen. Na realisatie van het project wordt het binnenterrein gebruikt als terras door de bewoners van zowel de getransformeerde als nieuwe woningen en worden de tuinen in gebruik genomen. Bewoners van de bestaande woningen aan de Alexander Numankade hebben zorgen geuit over geluidhinder vanwege stemgeluiden afkomstig uit deze buitenruimten.

In opdracht van *buro SRO* heeft *moBius consult* de te verwachten geluidniveaus ter plaatse van de gevels van de bestaande woningen, ten gevolge van stemgeluiden van de buitenruimten van het project, berekend en beoordeeld.

In figuur 1 en bijlage 1 is een schets van de toekomstige situatie weergegeven.

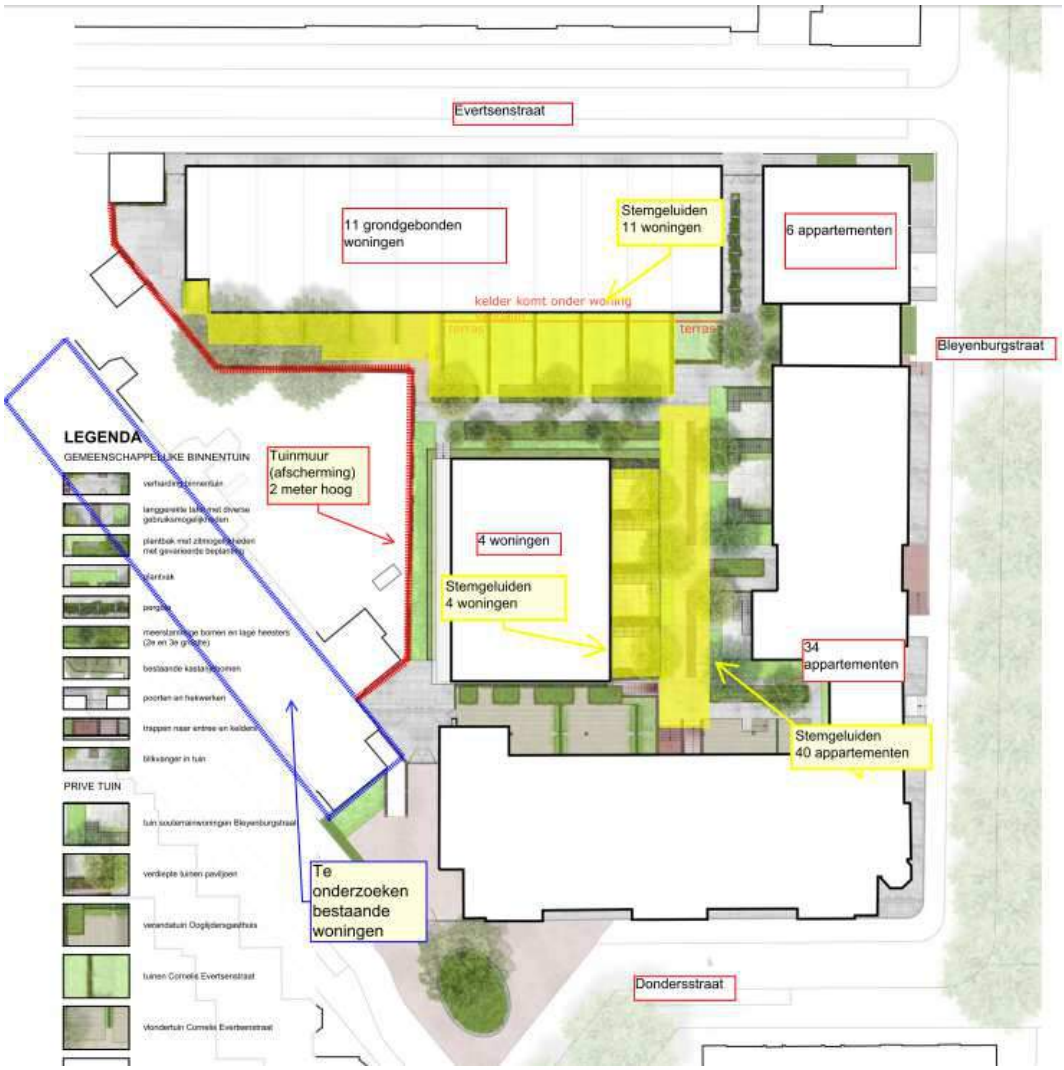
Vestiging Driebergen
Patrimoniumstraat 1
3971 MR Driebergen
T 0343 51 28 86

Vestiging Delft
Wallerstraat 16 b
2613 ZS Delft
T 015 215 96 00

mail@moBiusconsult.nl · www.moBiusconsult.nl

moBius consult bv / KvK Utrecht 30109543

Figuur 1: toekomstige situatie



2 Toetsingskader

De situatie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld. Bij het beoordelen van de berekende geluidniveaus is aansluiting gezocht bij de normen uit het Activiteitenbesluit, de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening en (conform de Geluidnota van de gemeente Utrecht) bij de SDU-uitgave Bedrijven en Milieuzonering op basis van de VNG-systematiek. Voor het binnenterrein is uitgegaan van de normen voor een rustige woonwijk. Deze normen luiden als volgt:

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) mag ter plaatse van de gevels van gevoelige gebouwen niet meer bedragen dan:

- 45 dB(A) in de dagperiode (07.00 – 19.00 uur);
- 40 dB(A) in de avondperiode (19.00 – 23.00 uur);
- 35 dB(A) in de nachtperiode (23.00 – 07.00 uur).

Voor de piekniveaus (L_{Amax}) gelden de grenswaarden:

- 65 dB(A) in de dagperiode (07.00 – 19.00 uur);
- 60 dB(A) in de avondperiode (19.00 – 23.00 uur);
- 55 dB(A) in de nachtperiode (23.00 – 07.00 uur).

3 Uitgangspunten

Bij een akoestisch onderzoek is uitgegaan van de zogenaamde representatieve bedrijfssituatie (RBS). Dit betreft de bedrijfssituatie die de hoogste geluidsbelasting veroorzaakt en gedurende ten minste 13 dagen per jaar voorkomt. Hierbij hoeven deze dagen niet aaneengesloten te zijn. Situaties die 12 keer per jaar of minder voorkomen en een hogere geluidsbelasting tot gevolg hebben dan de RBS, worden als incidentele bedrijfssituatie beschouwd.

Bij het uitvoeren van voorliggend onderzoek is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- In totaal worden vijftien grondgebonden rijwoningen gerealiseerd; Elf in het noorden van het plan en vier in het midden. Het gemiddeld aantal bewoners van een rijwoning bedraagt drie.
- Er worden totaal 40 appartementen gerealiseerd. Het gemiddeld aantal bewoners van een appartement bedraagt twee.
- Bij het terrasgebruik wordt uitgegaan van de situatie dat per woning de bewoners er de helft van de dag- en avondperiode verblijven en (tegelijk) praten. Voor de nachtperiode wordt een uur (uitloop) aangenomen.
- De tuinen van de rijwoningen en de buitenruimten die worden gebruikt door de appartementen worden in dezelfde mate worden gebruikt. De geluidbronnen zijn daarom evenredig en gelijkmatig verdeeld over alle tuinen en buitenruimten.

- Er wordt gerekend met de situatie dat per etmaal, gemiddeld genomen, de helft van de buitenruimten door bewoners wordt gebruikt. De andere helft van de terrassen wordt dat etmaal niet gebruikt. Deze informatie is verrekend in de bedrijfstijd van de geluidsbronnen.
- Overeenkomstig de publicatie VDI 3770 (2011) bedraagt het equivalente bronvermogen van een menselijke stem (normaal pratend) gemiddeld 65 dB(A) met uitschieters naar boven van 67 dB(A). Deze publicatie betreft een Duitse richtlijn.
- In het model is voor elk bij een rijwoning behorende tuin een puntbron gebruikt. Deze bronnen representeren per bron steeds drie pratende mensen. Het bronvermogen van 65 dB(A) voor één persoon is omgerekend naar een bronvermogen voor drie mensen (70 dB(A)). Omdat deze waarde hoger is dan de uitschieters naar boven van 67 dB(A) zijn deze hierin verdisconteerd en wordt 70 dB(A) aangenomen.
- Ter plaatse van de terrassen ten behoeve van de appartementen zijn tien puntbronnen gebruikt. Deze bronnen representeren per bronnen steeds vier appartementen en daarmee per stuk steeds acht personen. Het bronvermogen per puntbron bedraagt daarom 74 dB(A). Bovengenoemde werkwijze aangaande de uitschieters naar boven is ook hier van toepassing.
- Ten aanzien van de maximale geluidniveaus is overeenkomstig de publicatie VDI 3770 (2011) uitgegaan van een enkel roepend persoon per puntbron, met een bronvermogenniveau van 87 dB(A) in de dag- en avondperiode.
- Uitgangspunt is dat in de nachtperiode op een normaal volume wordt gepraat en er wordt in die periode uitgegaan van een uur uitloop t.a.v. het equivalente geluidniveau. Voor de nachtperiode gelden aldus de waarden van de bronvermogenniveaus behorend bij de dag- en avondperiode aangaande de equivalente geluidniveaus en treden geen piekgeluiden op in de vorm van roepende personen.
- De afscherming langs de tuinen van de te toetsen woningen is overeenkomstig de bestaande situatie meegenomen in het rekenmodel, zie figuur 2.

In bijlage 2 zijn de invoergegevens van het geluidmodel weergegeven.

4 Berekeningen

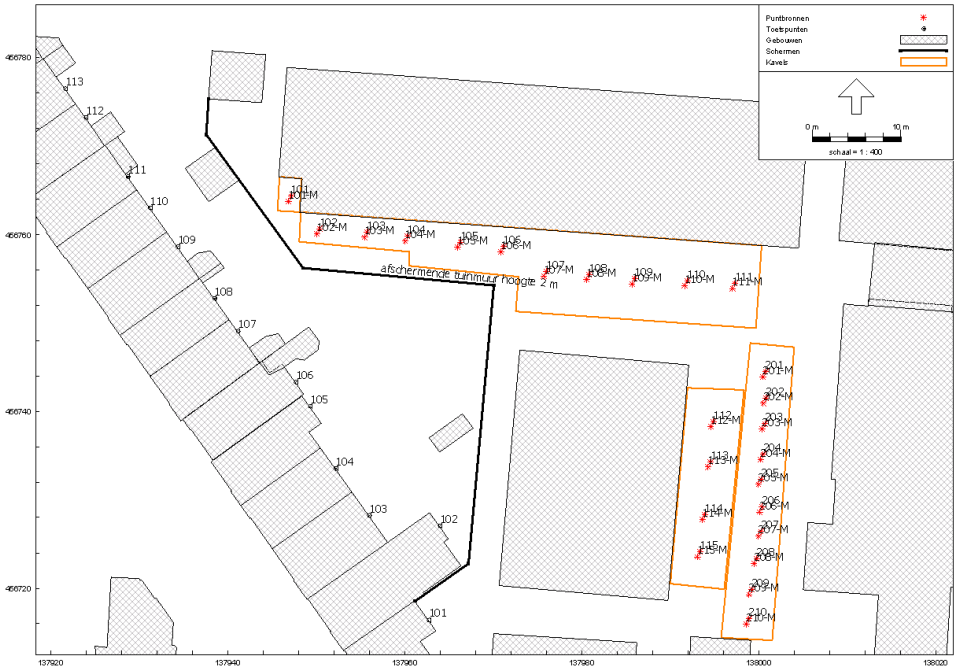
4.1 Methode

De berekeningen van de geluidsniveaus bij de woningen zijn uitgevoerd volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI 1999). Hiertoe is een geluidsoverdrachtsmodel gemaakt in het computerprogramma Geomilieu, versie 4.30, module Industrielawaai. Hierin zijn bestaande en nieuw te realiseren woningen en overige akoestisch relevante objecten opgenomen.
In Geomilieu zijn hiervoor items ingevoerd zoals gebouwen, schermen, puntbronnen en immissiepunten bij de bestaande woningen.

- De reflectie van de achterliggende gevel van de betreffende woningen is niet meegenomen, zodat het invallende geluidsniveau is berekend.
- Omdat een aantal van de bestaande woningen is uitgevoerd als een appartementengebouw worden de beoordelingsniveaus (langtijdgemiddeld en pieken) in de dag-, avond- en nachtperiode berekend op alle bouwlagen van alle bestaande woningen.
- De beoordelingshoogte is steeds op een hoogte van 1,5 meter boven vloerniveau. Het vloerniveau van de begane grond bevindt zich op 1 meter boven maaiveld en de verdiepingshoogte bedraagt steeds 3 meter.
- Geluidsbronnen zijn in het model ingevoerd als puntbronnen. De bedrijfstijd van de bronnen representeert zowel de tijd van aanwezigheid op het terras als de verdiscontering van de helft van het aantal aanwezige huishoudens.
- De bodem is overal ingevoerd als hard.
- De rekennauwkeurigheid van een dergelijk model valt conform de Handleiding binnen de marge van ± 2 dB.

In figuur 2 en 3 zijn afbeeldingen opgenomen van het geluidsmodel van de nieuwe situatie.

Figuur 2: Model met nummering geluidsbronnen



In het model zijn de geluidsbronnen als volgt genummerd:

- Grondgebonden woningen noordzijde (tuin): 101 t/m 111.
- Rijwoningen midden (tuin): 112 t/m 115.
- Appartementen oost- en zuidzijde (terras): 201 t/m 210.
- Corresponderende piekbronnen aangegeven met achtervoegsel "-M".

Figuur 3: 3D-aanzicht geluidsmodel

4.2 Resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$

De hoogste waarden voor de verwachte langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bedragen 40 dB(A) in de dag- en avondperiode en 34 dB(A) in de nachtperiode. Deze waarden treden op de gevel op ter plaatse van de verdiepingen van Alexander Numankade 15.

In bijlage 3 zijn overzichten gegeven van de resultaten: de dag- en avondperiode op het eerste blad en de nachtperiode op het tweede blad.

4.3 Maximale geluidsniveaus

De verwachte waarden voor de maximaal optredende geluidsniveaus bedragen 57 dB(A) in de dag en avondperiode en 39 dB(A) in de nachtperiode. De waarden in de dag- en avondperiode treden op ter plaatse van Alexander Numankade 13, 15 en 17 en in de nachtperiode is dit ter plaatse van Alexander Numankade 15.

De volledige lijst met resultaten is weergegeven in bijlage 4.
Bij eventuele hinder in de nachtperiode wordt uitgegaan van een incidentele situatie waar de bewoners onderling uit moeten kunnen komen zoals gebruikelijk en geaccepteerd is in een normale woonomgeving.

5 Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsuitstraling onderzocht ten gevolge van stemgeluiden op de buitenruimte van de nieuwe woningen van het project Ooglijdersgasthuis te Utrecht. Bij de beoordeling is aansluiting gezocht bij de normen uit het Activiteitenbesluit, de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening en de SDU-publicatie Bedrijven en Milieuzonering op basis van de VNG-systematiek.

Uit de berekeningen blijkt dat per periode sprake is van de volgende equivalente geluidniveaus (hoogste waarde):

- Dagperiode: 40 dB(A),
- Avondperiode: 40 dB(A),
- Nachtperiode: 34 dB(A).

Het niveau van 40 dB(A) in de avondperiode is maatgevend. Dit niveau voldoet aan de gestelde norm van 40 dB(A).

Uit de berekeningen blijkt dat per periode sprake is van de volgende maximale geluidniveaus (hoogste waarde):

- Dagperiode: 57 dB(A),
- Avondperiode: 57 dB(A),
- Nachtperiode: 39 dB(A).

Het niveau van 57 dB(A) in de avondperiode is maatgevend. Dit niveau voldoet aan de norm van 60 dB(A).

Delft, 7 december 2017

ing. David van Dijk

Bijlage

1 Situatie

OOGLIJDERSGASTHUIS, UTRECHT

VOORLOPIG ONTWERP BUITENRUIMTE **SCHAAL 1:200**

buro Topia, stads- en landschapsontwerp juli 2017

LEGENDA

GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN

- verharding binnentuin
- langgerekte tafel met diverse gebruiksmogelijkheden
- plantbak met zitmogelijkheden met gevarieerde beplanting
- plantvak
- pergola
- meerstammige bomen en lage heesters (2e en 3e grootte)
- bestaande kastanjebomen
- poorten en hekwerken
- trappen naar entree en kelders
- blikvanger in tuin

PRIVE TUIN

- tuin souterrainwoningen Bleyenburgstraat
- verdiepte tuinen paviljoen
- verandatuin Ooglijdersgasthuis
- tuinen Cornelis Evertsenstraat
- vlondertuin Cornelis Evertsenstraat
- voortuin Cornelis Evertsenstraat

BUITENRAND

- plantbak met gevarieerde beplanting en zitrand rond boom
- verharding pleintje
- haag met opstelplaats voor fietsen
- rand voor verharde tuinen, verharding, plint en beugel/hekwerk
- blokhaag

TOPIA
stads- en landschapsinrichting
www.burotopia.nl

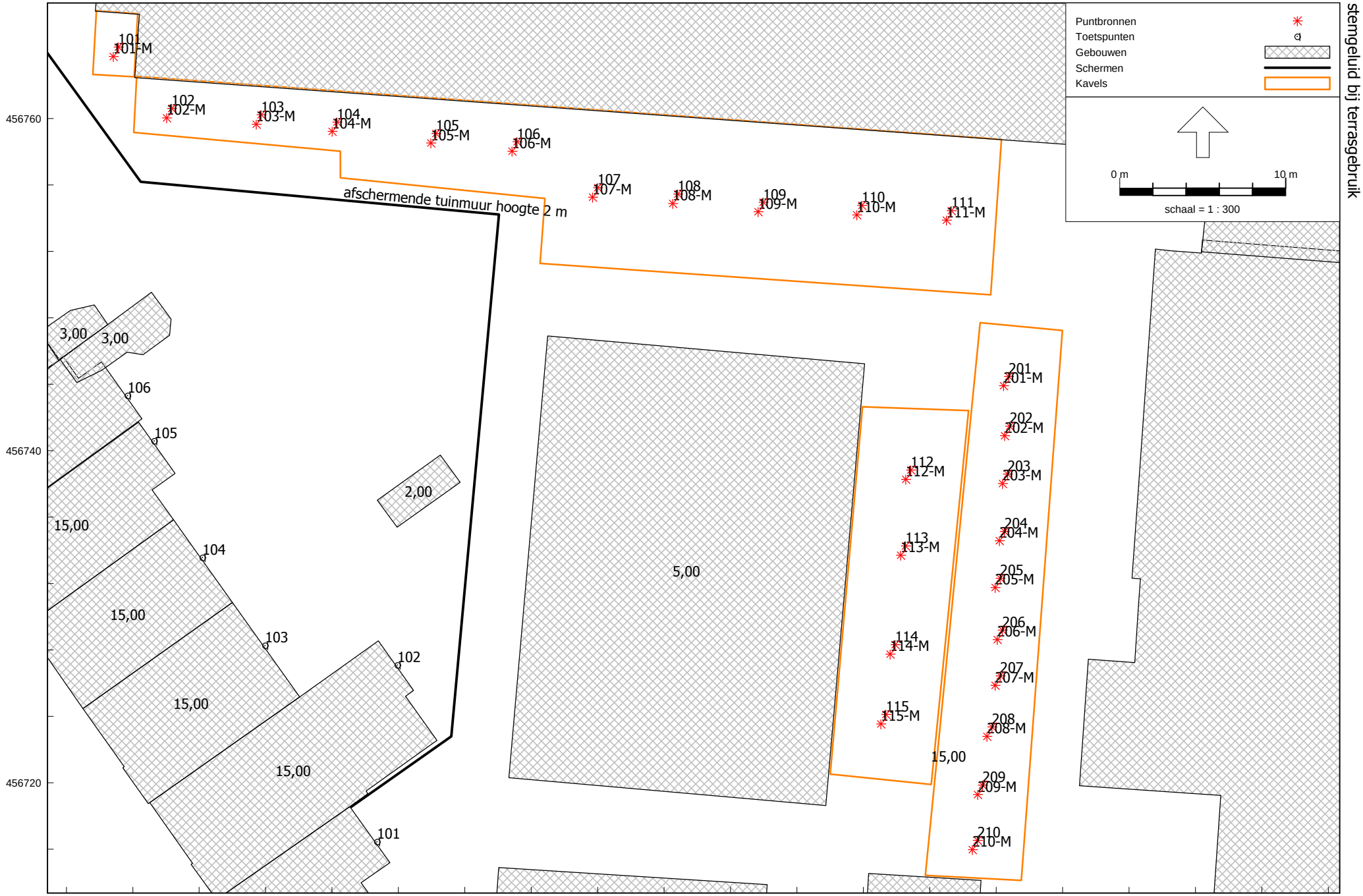
Bijlage

2 Invoer geluidmodel

Vernieuwbouw Ooglijdersgasthuis
stemgeluid bij terrasgebruik

moBius consult bv

Industrielawaai - IL, [stemgeluid terrassen - stemgeluid] , Geomilieu V4.30



Industrielawaai - IL, [stemgeluid terrassen - stemgeluid] , Geomilieu V4.30

Vernieuwbouw Ooglijdersgasthuis
stemgeluid bij terrasgebruik

moBius consult bv

Model: stemgeluid
stemgeluid terrassen - Ooglijdersgasthuis
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125
101		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
102		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
103		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
104		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
105		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
106		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
107		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
108		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
109		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
110		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
111		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
112		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
113		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
114		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
115		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	42,80	49,70
201		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	47,10	54,00
202		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	47,10	54,00
203		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	47,10	54,00
204		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	47,10	54,00
205		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	47,10	54,00
206		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	47,10	54,00
207		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	47,10	54,00
208		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	47,10	54,00
209		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	47,10	54,00
210		1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	6,02	6,02	12,04	Nee	Nee	Nee	--	47,10	54,00
201-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
202-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
203-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
204-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
205-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
206-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
207-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
208-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
209-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
210-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
101-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
102-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
103-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
104-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00

Model: stemgeluid
stemgeluid terrassen - Ooglijdersgasthuis
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
101	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
102	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
103	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
104	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
105	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
106	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
107	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
108	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
109	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
110	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
111	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
112	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
113	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
114	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
115	52,80	59,90	66,20	65,30	56,50	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
201	57,10	64,20	70,50	69,60	60,80	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
202	57,10	64,20	70,50	69,60	60,80	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203	57,10	64,20	70,50	69,60	60,80	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204	57,10	64,20	70,50	69,60	60,80	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
205	57,10	64,20	70,50	69,60	60,80	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
206	57,10	64,20	70,50	69,60	60,80	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
207	57,10	64,20	70,50	69,60	60,80	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
208	57,10	64,20	70,50	69,60	60,80	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
209	57,10	64,20	70,50	69,60	60,80	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
210	57,10	64,20	70,50	69,60	60,80	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
201-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
202-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
204-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
205-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
206-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
207-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
208-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
209-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
210-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
101-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
102-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
103-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
104-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: stemgeluid
stemgeluid terrassen - Ooglijdersgasthuis
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125
105-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
106-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
107-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
108-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
109-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
110-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
111-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
112-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
113-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
114-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00
115-M	piek	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	199,00	199,00	--	Nee	Nee	Nee	--	--	63,00

Model: stemgeluid
stemgeluid terrassen - Ooglijdersgasthuis
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
105-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
106-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
107-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
108-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
109-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
110-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
111-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
112-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
113-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
114-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
115-M	75,00	84,00	83,00	76,00	--	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: stemgeluid
stemgeluid terrassen - Ooglijdersgasthuis
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
101	Alexander Numankade 1	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	--	--	--	Ja
102	Alexander Numankade 3	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	11,50	--	--	Ja
103	Alexander Numankade 5	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	11,50	--	--	Ja
104	Alexander Numankade 7	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	11,50	--	--	Ja
105	Alexander Numankade 9	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	11,50	--	--	Ja
106	Alexander Numankade 11	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	11,50	--	--	Ja
107	Alexander Numankade 13	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	11,50	--	--	Ja
108	Alexander Numankade 15	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	11,50	--	--	Ja
109	Alexander Numankade 17	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	11,50	--	--	Ja
110	Alexander Numankade 19	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	11,50	--	--	Ja
111	Alexander Numankade 21	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	11,50	--	--	Ja
112	Alexander Numankade 23	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	--	--	--	Ja
113	Alexander Numankade 25	0,00	Relatief	2,50	5,50	8,50	--	--	--	Ja

Model: stemgeluid
stemgeluid terrassen - Ooglijdersgasthuis
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Cp	Refl.L 31	Refl.L 63	Refl.L 125	Refl.L 250	Refl.L 500	Refl.L 1k	Refl.L 2k
	afschermende tuinmuur hoogte 2 m	2,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
stemgeluid terrassen - Ooglijdersgasthuis
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl.L 4k	Refl.L 8k	Refl.R 31	Refl.R 63	Refl.R 125	Refl.R 250	Refl.R 500	Refl.R 1k	Refl.R 2k	Refl.R 4k	Refl.R 8k
	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
01	nieuwbouw	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
02	bestaand	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
03	bestaand	5,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
04	nieuwbouw	11,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
05	nieuwbouw	4,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
06	Alexander Numankade	11,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
07	Alexander Numankade	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
08	Alexander Numankade	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	Alexander Numankade	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	Alexander Numankade	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
12	Alexander Numankade	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	Alexander Numankade	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	Alexander Numankade	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	Alexander Numankade	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
17	Alexander Numankade	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
19	Alexander Numankade	15,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	Alexander Numankade	11,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
21	Alexander Numankade	11,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
22	Alexander Numankade	11,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
23	bijgebouwen	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
24	bijgebouwen	2,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
25	bijgebouwen	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
26	bijgebouwen	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
27	bijgebouwen	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
28	bijgebouwen	3,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
29	bijgebouwen	2,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	bijgebouwen	6,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
31	bijgebouwen	6,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
32	bijgebouwen	6,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
33	bijgebouwen	6,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: stemgeluid
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
800	omgevingsgebouwen	9,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Bijlage

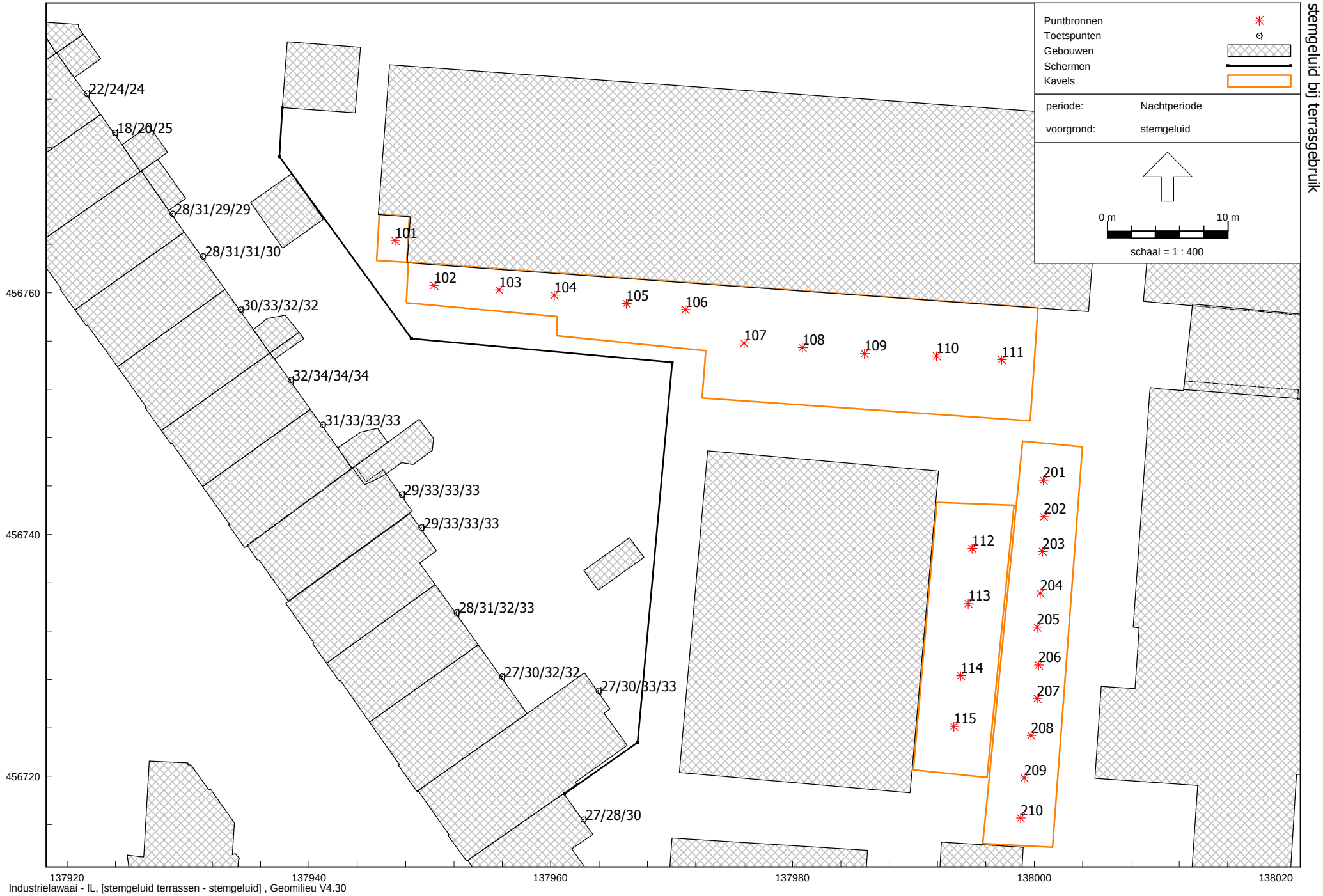
3 Resultaten $L_{A;eq}$

Vernieuwbouw Ooglijdersgasthuis
stemgeluid bij terrasgebruik

moBius consult bv

Industrielawaai - IL, [stemgeluid terrassen - stemgeluid] , Geomilieu V4.30

Getoonde waarden gelden ook in de avondperiode.



Industrielawaai - IL, [stemgeluid terrassen - stemgeluid] , Geomilieu V4.30

Vernieuwbouw Ooglijdersgasthuis
stemgeluid bij terrasgebruik

moBius consult bv

Bijlage

4 Resultaten $L_{A;max}$

Rapport: Resultatentabel
Model: stemgeluid
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: stemgeluid

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
109_B	Alexander Numankade 17	5,50	57	57	39
108_B	Alexander Numankade 15	5,50	57	57	41
109_C	Alexander Numankade 17	8,50	57	57	39
107_B	Alexander Numankade 13	5,50	57	57	39
108_C	Alexander Numankade 15	8,50	56	56	40
107_C	Alexander Numankade 13	8,50	56	56	38
111_B	Alexander Numankade 21	5,50	56	56	39
109_D	Alexander Numankade 17	11,50	56	56	38
108_D	Alexander Numankade 15	11,50	56	56	39
110_B	Alexander Numankade 19	5,50	56	56	38
110_C	Alexander Numankade 19	8,50	56	56	38
107_D	Alexander Numankade 13	11,50	55	55	38
110_D	Alexander Numankade 19	11,50	55	55	37
106_C	Alexander Numankade 11	8,50	55	55	37
106_B	Alexander Numankade 11	5,50	55	55	37
111_C	Alexander Numankade 21	8,50	54	54	37
106_D	Alexander Numankade 11	11,50	54	54	37
111_D	Alexander Numankade 21	11,50	54	54	36
105_C	Alexander Numankade 9	8,50	54	54	36
109_A	Alexander Numankade 17	2,50	53	53	36
108_A	Alexander Numankade 15	2,50	53	53	37
105_D	Alexander Numankade 9	11,50	53	53	36
105_B	Alexander Numankade 9	5,50	53	53	36
107_A	Alexander Numankade 13	2,50	53	53	35
110_A	Alexander Numankade 19	2,50	52	52	34
104_C	Alexander Numankade 7	8,50	52	52	35
101_B	Alexander Numankade 1	5,50	52	52	38
101_C	Alexander Numankade 1	8,50	52	52	38
112_C	Alexander Numankade 23	8,50	52	52	35
101_A	Alexander Numankade 1	2,50	52	52	38
104_D	Alexander Numankade 7	11,50	52	52	34
113_B	Alexander Numankade 25	5,50	52	52	35
111_A	Alexander Numankade 21	2,50	52	52	35
103_D	Alexander Numankade 5	11,50	51	51	34
103_C	Alexander Numankade 5	8,50	51	51	35
113_C	Alexander Numankade 25	8,50	51	51	34
104_B	Alexander Numankade 7	5,50	51	51	34
102_C	Alexander Numankade 3	8,50	50	50	34
102_B	Alexander Numankade 3	5,50	50	50	33
102_D	Alexander Numankade 3	11,50	50	50	35
103_B	Alexander Numankade 5	5,50	50	50	33
105_A	Alexander Numankade 9	2,50	49	49	32
113_A	Alexander Numankade 25	2,50	49	49	33
106_A	Alexander Numankade 11	2,50	49	49	32
102_A	Alexander Numankade 3	2,50	48	48	32
104_A	Alexander Numankade 7	2,50	48	48	31
103_A	Alexander Numankade 5	2,50	47	47	30
112_B	Alexander Numankade 23	5,50	47	47	29
112_A	Alexander Numankade 23	2,50	43	43	27

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 13 Bouwhistorische opname Veerman mei 2015

1

Tekst | Bouwhistorische Opname

Ooglijdersgasthuis

F.C. Dondersstraat 65, Utrecht

VEERMAN BOUWHISTORIE

Bouwhistorische opname

Ooglijdersgasthuis
F.C. Dondersstraat 65
Utrecht

Deel 1: Tekst

© Veerman Bouwhistorie, 2015

In opdracht van

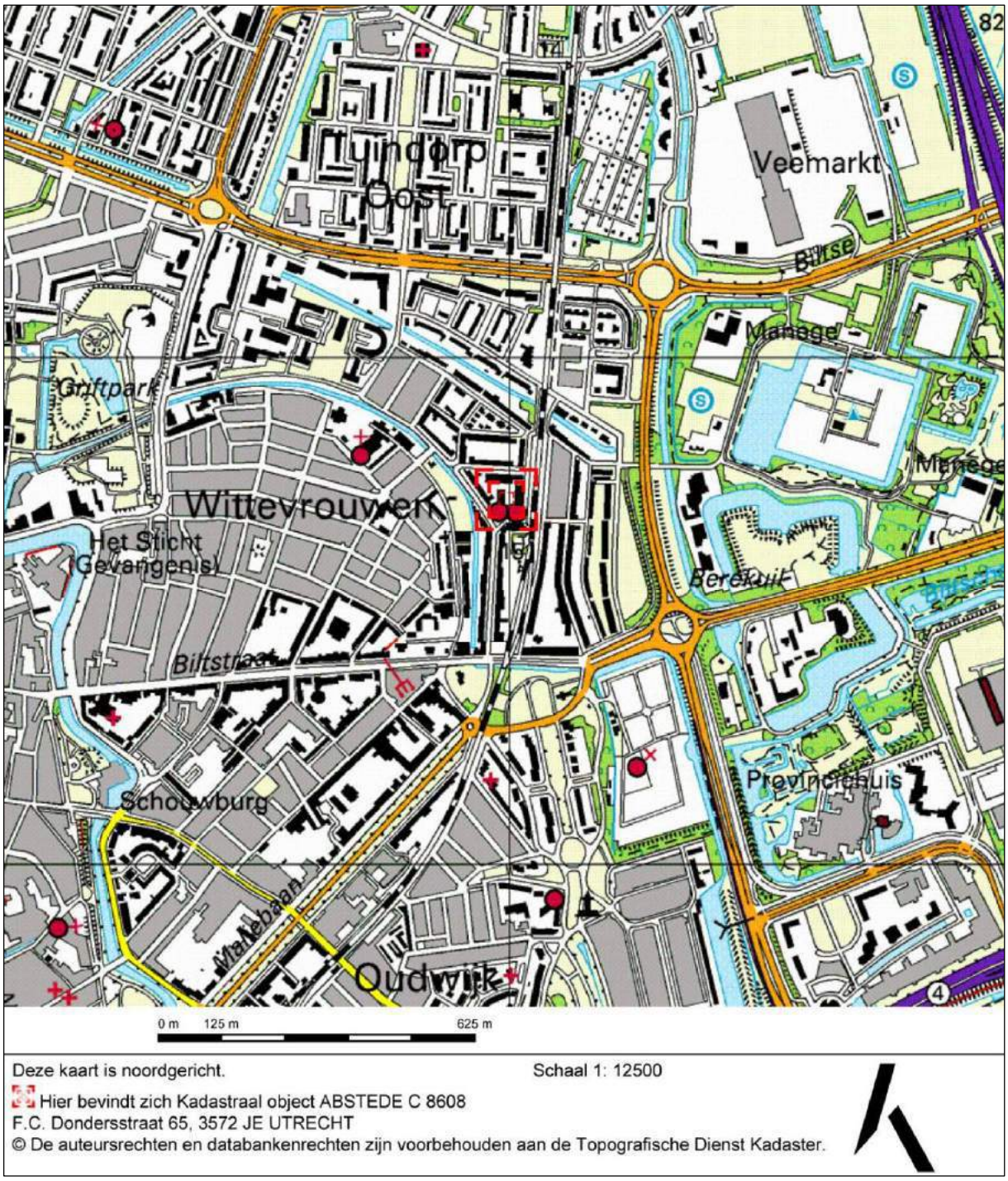
Driestar BV
Emmalaan 33
3581 HP Utrecht

T 030 25 11 309
W driestar.com

Uitvoering

Noordsingel 244
3032 BM Rotterdam

T 06 249 330 62
E john@veermanbouwhistorie.nl
W veermanbouwhistorie.nl



Afb. 1: Actuele topografische kaart van de wijk Wittevrouwen met in het midden het Ooglijdersgasthuis. Het centrum van Utrecht ligt aan de linkerzijde. [Bron: Kadaster]

Inhoud

Deel 1

	Voorwoord	**7**
1	**Inleiding**	**9**
2	**Geschiedenis**	**13**
3	**Bouwdeel I A**	**17**
	Overzicht: exterieur, constructie, interieur	17
	Gevelboek	23
	Vertrekkenboek	29
4	**Bouwdeel I B**	**59**
	Overzicht: exterieur, constructie, interieur	59
	Gevelboek	63
	Vertrekkenboek	66
5	**Bouwdeel II**	**83**
	Overzicht: exterieur, constructie, interieur	83
	Gevelboek	87
	Vertrekkenboek	92
6	**Bouwdeel III**	**108**
	Overzicht: exterieur, constructie, interieur	108
	Gevelboek	110
	Vertrekkenboek	112
7	**Overzicht en belangrijkste waarden**	**119**
	Waardestelling	120
	Plattegronden	126
8	**Adviezen**	**133**
	Bijlage redengevende omschrijving rijksmonument	**137**

Deel 2

	Voorwoord	**7**
1	**Inleiding**	**9**
2	**Geschiedenis**	**11**
3	**Bouwdeel I A**	**23**
4	**Bouwdeel I B**	**39**
5	**Bouwdeel II**	**49**
6	**Bouwdeel III**	**61**
	Bouwtekeningen Ten geleide	**69** 69
7	**Bouwtekeningen 1892-1894**	**71**
8	**Bouwtekening 1902**	**85**
9	**Bouwtekeningen 1932-1939**	**89**
10	**Bouwtekeningen 1962-1971**	**101**
11	**Actuele plattegronden**	**111**

Losbladig plattegronden bestaande toestand met plaatscodes

Voorwoord

In opdracht van Driestar BV, gevestigd te Utrecht, heeft Veerman Bouwhistorie een bouwhistorische opname uitgevoerd van het Ooglijdersgasthuis, F.C. Dondersstraat 65, Utrecht (postcode 3572 JE, kadastrale aanduiding Abstede C 8608).

Het betreft een rijksmonument, ingeschreven in 2001 onder nummer 514369. De redengevende omschrijving somt de belangrijkste monumentale aspecten van de (voor)gevels op. De waardering luidt: '*Voormalig OOGLIJDERSGASTHUIS uit 1892-94 en 1938-39 van algemeen belang vanwege architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een in neo-renaissancestijl voorzien van zorgvuldige detailleringen opgetrokken ziekenhuis. Van cultuurhistorische waarde vanwege het specifieke doel een ziekenhuis voor ooglijders op te richten alsmede vanwege de verbondenheid met professor F.C. Donders die voor de ooggeneeskunde van bijzondere betekenis is geweest. Tevens van stedenbouwkundig belang vanwege de markante situering*.' De volledige redengevende omschrijving is achter in deze rapportage opgenomen.

Het ziekenhuis is gedurende een handvol hoofdbouwfasen, sinds 1894, uitgegroeid tot een groot complex met vleugels aan alle zijden van een rechthoekig binnenterrein. Aan het eind van de twintigste eeuw verloor het zijn oorspronkelijke functie en werd het Ooglijdersgasthuis onderdeel van de Hogeschool Utrecht.

De bouwhistorische opname maakt deel uit van een serie onderzoeken, overleggen en ontwerpen die samen moeten leiden tot een vruchtbare herbestemming van het complex. Onderzoek en rapportage zijn uitgevoerd met als uitgangspunt de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009). Door de aard en omvang van het gebouwencomplex en de opgave is Veerman Bouwhistorie gekomen tot een opzet en uitvoering die in vorm afwijken van de standaard bouwhistorische rapporten, met handhaving van de kwaliteitsnormen.

Voorliggende rapportage is enerzijds een verslag waarmee een onderzoeksfase wordt afgesloten (de tweede, na een eerdere bouwhistorische verkenning). Anderzijds kan het worden gehanteerd als een 'groeiboek'; aan de hier gepresenteerde gegevens en ideeën wordt zonder twijfel later, als waarnemingen 'in het werk' daartoe de gelegeheid bieden, relevante (bouw)historische informatie toegevoegd. Door de opzet van het rapport is de integratie daarvan probreemloos te realiseren.

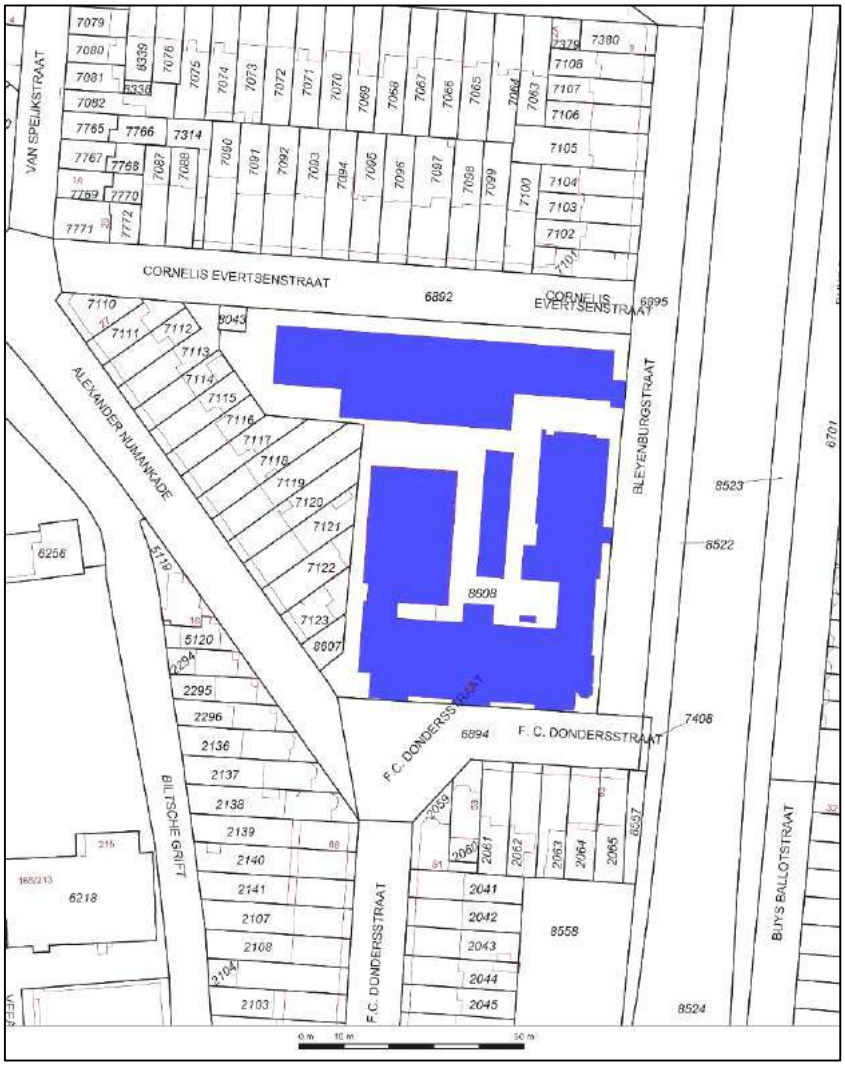
Het rapport verschijnt in twee delen. Deel 1 bevat hoofdzakelijk tekst, met een klein aantal afbeeldingen. Hierin wordt de bouw- en gebruiksgeschiedenis geschetst, een beschrijving gegeven per historisch bouwdeel, met separaat aandacht voor gevelsegmenten en indeling / interrieurs, een overzicht geboden van de belangrijste elementen, alsmede een monumentale waardenstelling en advies over toekomstige omgang met het complex. Het tweede deel bevat de nodige afbeeldingen: de voorhanden historische foto's, veel actuele foto's, tekeningen uit de achtereenvol-

gende bouwcampagnes, kaarten en ander onmisbaar materiaal. De actuele plattegronden met gevel- en vertrekcodering die correleert met de voor de beschrijvingen gehanteerde codes zijn achter in de gedrukte versie van Deel 2 losbladig opgenomen, zodat zij naast de rapportage op tafel gelegd kunnen worden. De afgedrukte actuele foto's zijn gemaakt door Veerman Bouwhistorie, tenzij anders vermeld. Bij tekeningen en ander historisch afbeeldingenmateriaal is de herkomst vermeld, voor zover bekend. Voor alle afbeeldingen geldt, dat verdere openbaarmaking aan beperkingen gebonden is.

De gespreks- en sparringpartners Asnova Architecten (Ronald Willemsen, Gerd Peters), Hylkema Consultants (Jan van Zelst, Stephanie de Bont, Reinoud Pince van der Aa) en de leden van het Team Erfgoed van de Gemeente Utrecht (m.n. Bettina van Santen, Menno Smit) worden vriendelijk bedankt voor de samenwerking. Ewoud Gaymans, projectleider van Driestar, wordt eveneens bedankt. Het onderzoek profiteert tot op heden van werk dat architect Jeroen Hilhorst in eerdere stadia van het project leverde.

Rotterdam, mei 2015

Drs. J.W. Veerman



Afb. 2: Actuele kadastrale situatie. [Bron: Kadaster. De bouwdelen zijn ingekleurd door Veerman Bouwhistorie.]

1 Inleiding

Het complex

Het tegenwoordige complex vult een groot deel van de ruimte tussen de F.C. Dondersstraat (zuid), de Alexander Numankade (west), de Cornelis Evertsenstraat (noord) en de Bleyenburgstraat (oost). Midden op het terrein staat een open fietsenstalling. Hier zijn aan vier zijden bouwdelen omheen gegroepeerd. Ten behoeve van het onderzoek zijn de bouwdelen van een nummer voorzien (zie de afbeelding op p. 11).

De oudste bouwdelen zijn de vleugels uit 1892-1894. Zij begrenzen het complex aan de zuidzijde. Omdat het daadwerkelijk twee vleugels betreft, geven we hun respectievelijk de aanduiding I A en I B. Deze hoge bouwdelen hebben diverse in- en uitspringende delen, torens en bieden een levendig dakenlandschap. Achter I B werd in 1938-'39 aan de Bleyenburgstraat een groot rechthoekig gebouw aangebouwd. Het heeft drie lagen en een plat dak. Linksvoor, aan de binnenplaats, bezit het een aangebouwd volume. Dit bouwdeel heeft het nummer II. Drie decennia later is een vlak gedekt paviljoen toegevoegd; de polikliniek. Het is, met twee bouwlagen waarvan de onderste halfondergronds ligt, lager dan het bouwdeel uit de jaren dertig, maar het heeft een breder grondvlak. Met een tussenlid is dit bouwdeel III met I A verbonden.

De vierde wand van het complex, evenwijdig aan de Cornelis Evertsenstraat, is nu tweelaags en plat gedekt. Het verving in 1996 een aantal aaneengegroeide bouwlichamen waarvan het oudste uit 1902 stamde. In de loop der tijd, als laatste in de jaren zeventig, waren hier massa's tegenaan geplaatst. Het gebouw uit 1996 noemen we bouwdeel IV, maar het blijft hierna buiten beschouwing.

Toen in 2001 het Ooglijdersgasthuis als rijksmonument werd ingeschreven, was het uit 1902 stammende bouwdeel *pas* gesloopt en vervangen. De nieuwbouw uit 1996-1998 werd uiteraard buiten de bescherming gelaten. Hetzelfde was het geval met bouwdeel III, ontworpen in 1964. Hoewel de redengevende omschrijving het paviljoen zelfs letterlijk van het rijksmonument uitsluit, wordt het hierna toch behandeld. Aan de orde zijn dus de bouwdelen I A, I B, II en III. Nummer IV blijft buiten beschouwing.

Opzet van de rapportage

De opzet van onderzoek en verslaglegging is allereerst ingegeven door de omvang, samenstelling en ontwikkeling van het complex. Om het overzicht te bewaren moet systematisch worden beschreven en geïllustreerd. Hiertoe is een codering ontwikkeld die beoogt bouwdelen, gevels en ruimtes overzichtelijk te presenteren.

Er is voor gekozen om de rapportage in twee delen te publiceren, waarbij Deel 1 hoofdzakelijk tekst bevat en Deel 2 hoofdzakelijk foto's en tekeningen. In Deel 1 wordt na de inleidende hoofstukken per bouwdeel gewerkt. Achtereenvolgens komen bouwdelen I A, I B, II en III aan de orde – zoals geschetst. Binnen die secties volgen een overzicht van exterieur, constructie en interieur elkaar op, waarna wordt ingezoomd. Voorliggend onderzoek wordt immers uitgevoerd in het grotere kader van herbestemming en restauratie, hetgeen noodzakelijk maakt dat bij elk van de gevelsegmenten en ruimtes wordt stil gestaan; kort waar mogelijk, langer waar nodig.

Het Ooglijdersgasthuis omvat – het jongste bouwdeel aan de noordzijde buiten beschouwing gelaten – 31 gevelsegmenten en ongeveer 320 ruimtes. Voor de ruimtes geldt dat zij niet alle vertrekken, gangen of soortgelijke verblijfs- en verkeersruimten zijn. Bij vaste kasten, installatiehokken en -kokers en dergelijke 'restruimtes' moet ten minste *die* aard vermeld worden. Bij de gevelsegmenten kunnen de volgende aspecten worden ingevuld: *Gevel [code] / Beschrijving / Afbeelding / Geschiedenis / Relatie met ruimte / (Aantekeningen bij) Waardestelling / Opmerkingen / Vervolgonderzoek*. Bij de vertrekken en andere ruimtes is een bijna gelijke opsomming te geven: *Ruimte [code] / Beschrijving / Afbeelding (ja/nee) / Geschiedenis / (Aantekeningen bij) Waardestelling / Opmerkingen / Vervolgonderzoek.*

Echter: het complex is nu, voorjaar 2015, volop in gebruik. Dit maakt dat niet overal onbelemmerd kan worden gekeken, laat staan 'gekrabbeld' en ontmanteld. Bij een groot aantal gevelsegmenten en ruimtes blijven hypothesen en vraagtekens staan. Het onderstaande draagt daarom óók het karakter van een 'groeiboek'. De zojuist opgesomde aspecten zijn niet alle ingevuld. Hiervoor zal in een volgend stadium van onderzoek en ontwikkeling meer gelegenheid worden gevonden. Voor het *huidige stadium* komen evenwel voldoende gegevens op tafel; toereikend om een beredeneerde Waardestelling en cultuurhistorisch kader te schetsen waarbinnen de voorgenomen herbestemming zijn speelruimte heeft.

In Deel 2 zijn de tekeningen en foto's opgenomen, zowel historische als actuele. Vanwege het beginsel 'groeiboek' zijn de verwijzingen niet gefixeerd in een doornummering. Er moet in de toekomst het één en ander kunnen worden toegevoegd en – desnoods – verwijderd. Om deze reden kent het afbeeldingendeel een volgorde van behandeling die vergelijkbaar is met die van het tekstdeel: Historische foto's / Analysetekeningen bouwfasering ; Foto's per Bouwdeel / Algemeen en inleidend / Gevels / Ruimtes ; Bouwtekeningen van oud (1892-1894 / 1902 / 1932 e.v.) naar huidig. Hierbij zij, wellicht ten overvloede, opgemerkt dat tekeningen van *voorgenomen* toestanden niet in een bouwhistorische rapportage thuishoren.

De reden dat bouwtekeningen achter de fotokaternen zijn opgenomen en niet 'evenwijdig aan' het historische hoofdstuk in het tekstdeel – voorafgaand aan de beschrijvingen van de actuele toestand –, is dat het grotendeels uitvouwbare bladen betreft. Er is voor gekozen om een set met tekeningen van de *bestaande toestand* losbladig op te nemen, zodat de gebruiker van de rapportage het één en ander naast elkaar kan leggen.

Foto's en tekeningen zijn nadrukkelijk bedoeld als complementair aan de tekst, en vice versa. Dit geldt tot en met de waarderingsplattegronden. Terwijl al te veel doublure wordt vermeden, maken beknopte bijschriften duidelijk wat een foto weergeeft. Hiermee kan de corresponderende tekst in Deel 1 worden gevonden.

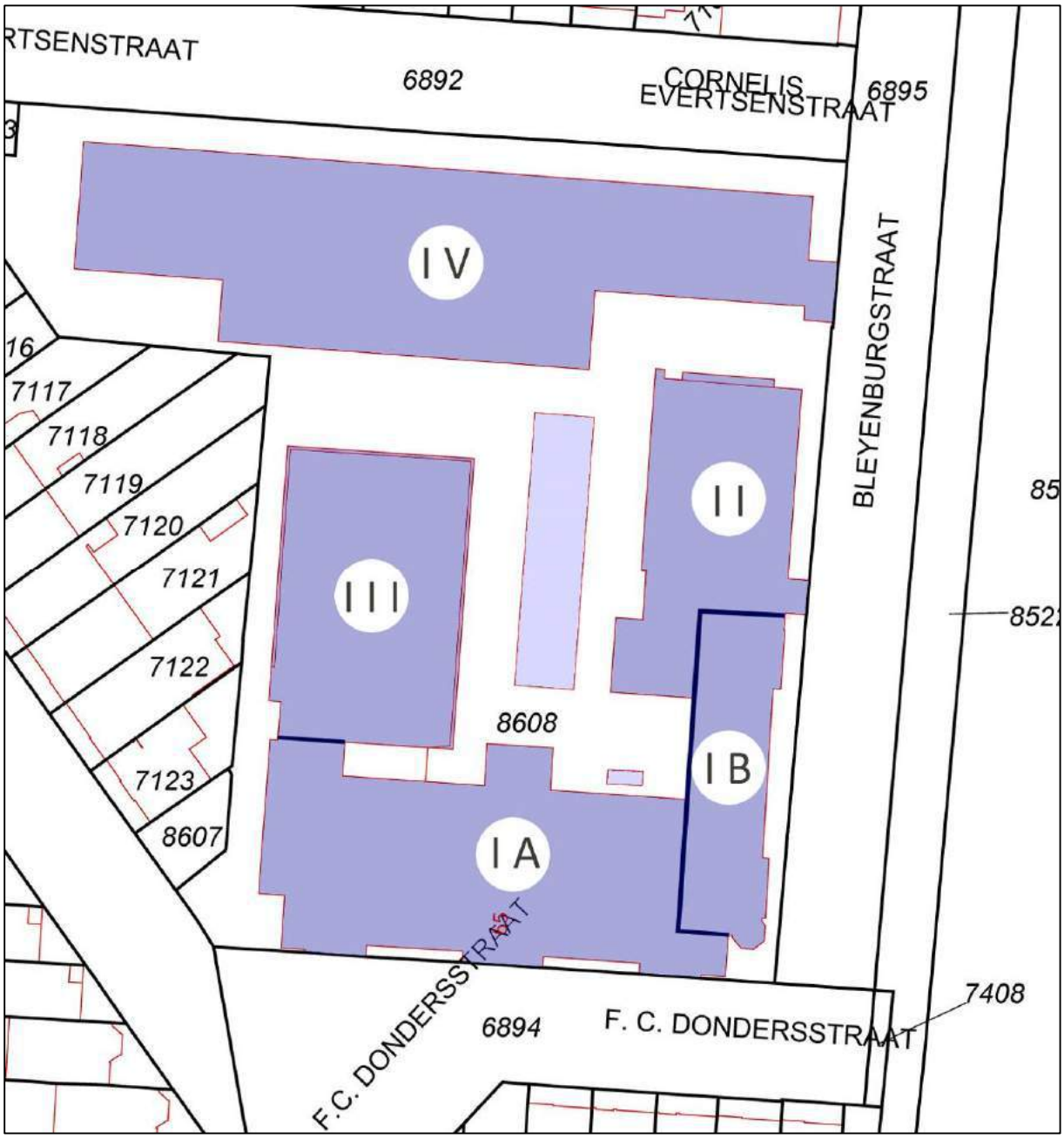
Codering en systematiek bij beschrijving

De bouwdelen, gevelsegmenten en ruimtes zijn van een eigen codering voorzien volgens een in samenspraak met de architecten ontwikkelde systematiek. Alle gevelsegmenten hebben een kleine letter gekregen, welke aan het bouwdeelnummer is toegevoegd. Bij de ruimtes is de opbouw: [bouwdeel.bouwlaag.ruimtenummer]. Er is naar gestreefd om vanuit de centrale (ver-

keers)ruimte op te nummeren, met de klok mee, langs de aanliggende grotere vertrekken. Kleine ruimtes aan de randen van een bouwdeel hebben de hoogste nummers.

De codering is weergegeven op de plattegronden (losbladig) met de anno 2015 bestaande toestand die Asnova baseert op de tekeningen i.o.v. Nordined Prequest uit 2010.

Bij de beschrijvingen wordt gebruik gemaakt van aanduidingen als ‘voor’, ‘links’, ‘rechts’ en ‘achter’. De voorgevel aan de F.C. Dondersstraat is het uitgangspunt. Hoewel het gebruik van windrichtingen niet onze voorkeur heeft, is een dergelijke aanduiding soms onvermijdelijk als verduidelijking.



2 Geschiedenis

Stedenbouwkundige geschiedenis

De F.C. Dondersstraat is een zijstraat van de Biltstraat, gelegen dichtbij het oostelijke uiteinde ervan. De Biltstraat, die nu een van de hoofdassen binnen de wijk Wittevrouwen vormt, is een belangrijke uitvalsweg van Utrecht en gaat tot op zijn laatst de hoge middeleeuwen terug. Van oudsher staat aan weerszijden van de Biltstraat bebouwing. In de jongste twee eeuwen is die bebouwing aaneengesloten geraakt. Ook de buurten ten noorden en ten zuiden hebben zich geleidelijk ontwikkeld.

Echter, planmatig werd de verstedelijking pas in de loop van de 19de eeuw. Dit proces is goed te volgen via het voorhanden kaartmateriaal. Was ten tijde van de kadastrale minuut (situatie rond 1832) nog vooral sprake van bebouwing aan weerszijden van de Biltstraat en rond de zuidelijker gelegen Maliebaan, met in de omgeving landjes en losse gebouwen, tegen het eind van de eeuw waren er straten en bouwblokken aangelegd. Hoe de verstedelijking in oostelijke richting opschoof, wijst vergelijking van de Topografisch Militaire Kaarten van 1874 en 1898 uit. Het Ooglijdersgasthuis, gebouwd in 1892-'94, vormt het hart van het buurtje tussen het Veeartsenijpad en het spoor. De gebouwen hier zijn grotendeels tijdens een tegen 1900 optredende bouwgolf tot stand gekomen.

Bouwgeschiedenis

Ontwikkeling van F.C. Donders' oogkliniek

In 1858 stichtte arts Franciscus Cornelis Donders (1818-1889), na een aantal jaren een oogheelkundige kliniek te hebben geleid, het Nederlandsch Gasthuis voor Ooglijders. Het werd gevestigd in de Wijde Begijnestraat en kreeg in 1866 een nieuw laboratorium aan de Van Asch van Wijckskade. Binnen Nederland was zo'n Gasthuis iets nieuws, maar ook in het buitenland genoot Donders' instelling aanzien. Uiteraard was het een academisch ziekenhuis; de geneesheer-directeur was tevens hoogleraar.

Enkele jaren na de dood van de stichter, die in 1884 was opgevolgd door Herman Snellen sr. (1834-1908), verhuisde het Ooglijdersgasthuis naar een nieuwe locatie. Tussen 1892 en 1894 verrees nabij de Biltstraat aan de toenmalige noordoostelijke stadsrand een groot oogziekenhuis, door architect D. Kruijf ontworpen als een L-vormig complex met twee hoge vleugels in Neorenaissancestijl.[1] Kruijf, voorheen directeur gemeentewerken te Utrecht[2], was toen Rijksar-

[1] *Monumenten in Nederland: Utrecht* (p.243) spreekt van drie haakse vleugels en zaait enige verwarring.

chitect bij het Bureau van de Rijksbouwkundige voor de *Gebouwen van Onderwijs enz*. De architectuur van het Ooglijdersgasthuis staat op één lijn met de ontwerpen die Rijksbouwmeesters als Jacobus van Lokhorst, Cornelis Peters en Pierre Cuypers in die periode maakten.[3]

In de kleine eeuw dat het ziekenhuis aan de F.C. Dondersstraat gevestigd was, werden er herhaaldelijk aanpassingen aan het complex doorgevoerd. De diverse ingrepen worden hieronder beschreven. In 1989 ging het Ooglijdersgasthuis naar de universiteitswijk De Uithof. Het werd opgenomen in het Academisch Ziekenhuis Utrecht (AZU), nu het Universitair Medisch Centrum Utrecht (UMC Utrecht). Het gebouw van Kruijf en Snellen werd vervolgens in gebruik genomen door de Hogeschool Utrecht; thans is het *Institute for Life Sciences & Chemistry* (ILC) er gevestigd.

Bouwfasen van het complex

Tot eind 19de eeuw was het meest oostelijke stuk van de huidige wijk Wittevrouwen onbebouwd. Het Ooglijdersgasthuis verrees dan ook op een stuk ongerept land.

1892-1894

Nieuwbouw onder het bewind van Snellen sr. naar plannen van D. Kruijf.[4] Er kwamen twee hoge vleugels tot stand, in een L-vorm. De bouwstijl was een mengeling van neogotiek en neorenaissance, courant in die tijd. Hetzelfde gold voor technische zaken als het staal in de constructies en de centrale verwarming.

1902

Binnen tien jaar werd het complex met een derde bouwdeel uitgebreid. Het gebouw, volgens de bouwtekening 'barak', verrees achterop het perceel, evenwijdig aan de Cornelis Evertsenstraat (Dl.2 #87). Afgaand op de wijze van tekenen bij de bewaarde bouwtekening was Kruijf er bij betrokken. Het gebouw was gering bemeten, telde slechts één bouwlaag.[5] Qua vormgeving sloot het nieuwe deel aan bij het bestaande: de architectuurstijl was wat meer eclectisch, vergeleken met de vrij zuivere Neorenaissancestijl van de oudere vleugels. Het bouwdeel is in de jaren 1990 gesloopt en door nieuwbouw vervangen.

1932-1933

Wijzigingen aan onder andere het hoofdgebouw; de bouwdelen 1A en 1B. De architect was H.F. Mertens, gevestigd te Bilthoven.

Mertens maakte in 1932-1933 plannen om de zolders van Bouwdeel I A en Bouwdeel II B bruikbaar te maken voor het verblijf en overnachten van verpleegsters. Hiervan zijn tekeningen met niet-uitgevoerde plannen bewaard (zie in het Utrechts Archief NL-UtHUA_A32938_000001 en NL-UtHUA_A32938_000002). Het lijkt er sterk op dat de directie van het Ooglijdersgasthuis meteen tot het inzicht kwam dat nieuwbouw achter het bestaande een beter idee was.

[2] Zie bijvoorbeeld in de *Historische Atlas van de stad Utrecht* de kaart uit 1879 op het schutblad achter, alsmede p. 33.

[3] Zie C.J. van der Peet en G. Steenmeijer (red.), *De Rijksbouwmeesters*, m.n. p.179. Hierin wordt de naam als 'Kruyf ' gespeld. Auteur Rosenberg dateert het gasthuis in 1894-'95 en merkt op dat het voor *Armlastige* Ooglijders bestemd was, zonder bronvermelding.

[4] Zie foto HUA 118778, 1893. Deze toont het ziekenhuis in aanbouw. Er bestaat een Archief van de Stichting Koninklijk Nederlands Gasthuis voor Ooglijders, toegang 840, inv.nr. 51.

[5] Zie KLM-foto HUA 84884, 1927 en 809225, 1986.

1936

Bouw van het bouwdeel op de hoek tussen Evertsenstraat en Bleyenburgstraat. Architect was opnieuw Mertens. Bovendien was sprake van een 'op te richten gebouwtje', westelijk van het volume uit 1902.

1938-1939

De noordelijke vleugel aan de Bleyenburgstraat werd uitgebreid met een bouwdeel in baksteen en in Nieuw-Zakelijke stijl. Architect Mertens koos daarmee duidelijk voor een contrast met de creatie van Kruijf.

1950

Naast de vleugel aan de Cornelis Evertsenstraat (de 'barak' uit 1902) werd aan de zijde van de Bleyenburgstraat een laag bouwdeel geplaatst.

1962-1970

Plannen van architect Wouda voor verbouwing van de oudste hoofdvleugels. Als een van zijn eerste projecten verhoogde Wouda het blok aan de achterzijde tussen bouwdelen 1B en 2 en was hoogstwaarschijnlijk verantwoordelijk voor de wijziging van de entree- of voorgevel van Bouwdeel II uit 1938.

1966-1968

Het binnenterrein werd verder bebouwd met een fors, maar naar verhouding laag en strak vormgegeven paviljoen: de polikliniek. Dit maakt tegenwoordig formeel geen deel uit van het rijksmonument.

1971

Nieuwbouw op het binnenterrein: achter de 'barak' verrees een laag langgerekt volume voor de *Stichting Thuis Dyalise*. Het gebouw uit 1902 was grotendeels ingebouwd en had veel van zijn karakter verloren.

1996-1998

In 1989 verhuisde het Ooglijdersgasthuis naar de Uithof, om deel te gaan uitmaken van het Academisch Ziekenhuis, nu Universitair Medisch Centrum. Ten behoeve van de Hogeschool werden restauratie en renovatie uitgevoerd. Aan de noordzijde van het complex, aan de Cornelis Evertsenstraat, werd het in de loop van de 20ste eeuw gegroeide conglomeraat gesloopt. Vervolgens werd een nieuwe vleugel gebouwd.

Bronnen

Bouwtekeningen en foto's uit Het Utrechts Archief

C. Kolman, B. Olde Meyerink e.a., *Monumenten in Nederland: Utrecht*, Zwolle/Zeist 1996

C.J. van der Peet en G. Steenmeijer (red.), *De Rijksbouwmeesters*, Rotterdam 1995

H. Renes, *Historische Atlas van de stad Utrecht*, Amsterdam 2005

http://www.omdu.nl/informatie.aspx?ID=288 [Open Monumentendag Utrecht, bezocht 31-10-2012]

http://www.wikipedia.nl [lemma's Ooglijdersgasthuis, F.C. Donders, Herman Snellen, bezocht 31-10-2012]

3 Bouwdeel I A

Exterieur

Bouwmassa

De voorvleugel is samengesteld uit diverse, in hoofdzaak symmetrisch geordende onderdelen (historische afbeeldingen: Dl.2 # 12 en #13). Aan de voorzijde ligt middenin een risaliet met links en rechts een nagenoeg even breed, iets terug gelegen deel. Deze centrale massa telt bovengronds drie lagen met daarop de kap. Laatste vormt een zadeldak plus een dwars dak aan de voorzijde, waarmee een T-vorm ontstaat. Links en rechts van het middenstuk staat een toren op vierkante grondslag. De twee torens zijn beduidend hoger en komen, zoals de middenrisaliet, iets naar voren. Zij hebben vrij steile vierzijdige kappen, maar vormen de facto geen spits; beide torenbekroningen hebben een korte nok die haaks ligt op de voorgevel. Links van de linkertoren en rechts van de rechtertoren staat een opnieuw wat terug liggende aanbouw. De hiermee beschreven voorbouw is in zijn geheel onderkelderd. Ongeveer de voorste helft van de kelders gaat terug op de bouwtijd.

Aan de linkerkant is de bouwmassa naar achter uitgebouwd. Dat aangebouwde bouwdeel is te kort om het als een aparte vleugel te kunnen karakteriseren en het komt daarom verderop als onderdeel van Bouwdeel I A aan de orde. Het heeft een schilddak, met de nok haaks op de voorgevel van de hoofdvleugel. Op het binnenterrein staat voor de achtergevel een laag transformatorgebouw. Dat blijft hierna buiten beschouwing.

Gevels

Voorgevel

Segmenten I A - a t/m I A - e De voorgevel is opgebouwd uit vijf hoofdelementen, geletterd a t/m e. Het centrale gedeelte van de gevel heeft drie onderdelen, waaronder een middenrisaliet (b - d). Dit centrale stuk gevel wordt geflankeerd door twee torens (a en e). De torens zijn aan hun buitenste zijde nog voorzien van lagere en terug liggende annexen (zonder letter).

Het centrale segment (b - d) heeft drie bouwlagen onder een dakschild. De risaliet (c) wordt bekroond door een geschouderde driehoekige top. Er zijn drie maal drie traveeën. De centrale travee is breder dan de andere. Hierin is ook de hoofdentree met dubbele deur gevat. Deze entree is rijk uitgevoerd in versierde natuursteen. De eerste drie en de laatste drie traveeën (behorend tot delen b en d) bezitten op elke bouwlaag een kruisvenster met houten kozijn, gedekt door een geornamenteerde boogtrommel. Bij de risaliet (c) is dus afgeweken: de centrale travee bevat de entree en daarboven twee maal een driedelig venster. In de belendende traveeën zijn vensters te vinden met slechts één boven- en onderraam (op de beide verdiepingen) en

zelfs een ongedeeld venster op de begane grond. De geveltop bezit een klein kruisvenster met een bekronende oculus en 'klimmende' rondboognissen links en rechts.

De voorgevel, die tegelijk de hoofdgevel is, wordt ingekaderd door twee rijzige torens met steile pyramidedaken. In deze torens bevinden zich de trappenhuizen. Dit maakt dat het aantal geledingen ten opzichte van de centrale gevel minder duidelijk in het exterieur is uitgedrukt: er is in beide torens een hoog glas-in-loodvenster geplaatst. Het totale aantal bouwlagen ligt in beide torens op vijf, waarbij in de linker- of westelijke toren een uurwerk met klok is opgenomen. Zoals gesteld, hebben de torens een aanbouw. Deze gaan over drie bouwlagen en bezitten een lessenaarsdak, haaks op de voorgevel.

Materiaal

Gebruikte natuursteensoorten zijn Belgische blauwe hardsteen, ook voor de rusticaplint, en Franse oölitische kalksteen. Het metselwerk bestaat uit rode baksteen (verblendsteen), met gele speklagen en groene geglazuurde dorpelstenen. Vanwege afspringend glazuur is een deel van de dorpelstenen met groen overgeschilderd. Inboetingen en restauratiemortel op de steen laten zien dat metselwerk in het verleden slechts plaatselijk werd uitgevoerd. Wel zijn de voor- en zijgevels voorzien van nieuwe, wat te vette voegen. Aan de achtergevel is het oude voegwerk te vinden. Details: plaquettes met opschrift, brievengleuf naast de voordeur, maskersluitstenen, etc. Op de dakvlakken liggen leien in Maasdekking. Bij dit bouwdeel, inclusief torens en dwarsbouw, zijn oude vierkantig gedekte dakkapellen behouden.

Zijgevel rechts

Segment I A - f Deze gevel behoort tot de aanbouw tegen de rechter- of oostelijke toren en wordt aan de achterzijde begrensd door de achthoekige traptoren (gevelsegment I B a1 t/m a5). Elke bouwlaag bevat drie gekoppelde vensters. Zij worden van onder tot boven steeds verder vereenvoudigd – waarmee een hiërarchische relatie wordt uitgedrukt: terwijl op de eerste drie lagen nog sprake is van halfronde boogvelden, heeft de vierde geleding slechts drie eenvoudige vierkante vensters. Dit volgt overigens de ontwikkeling van de enkele travee die de uitbouw aan de voorgevel heeft. Een afwijking bij deze zijgevel (=f) is dat een aantal borstweringen terug ligt.

Zijgevel links

Segment I A - g Dit is de zijgevel van de aanbouw tegen de linker- of westelijke toren. De gevel heeft dezelfde opzet als zijn oostelijke pendant, f: vier lagen met elk drie gekoppelde openingen. Alleen is dit bij g anders uitgevoerd. De vensters op de eerste en derde laag zijn immers blind, uitgevoerd als nissen met siermetselwerk. De tweede en vierde laag kennen ieder drie rechthoekige, ongedeelde vensters. De nissen en vensters van bouwlaag 1 t/m 3 hebben opnieuw gedecoreerde, verdiepte halfronde boogvelden.

Segment I A - h Deze gevel is, hoewel niet meer dan een strook, de kopgevel van het bouwdeel dat aan de linkerzijde haaks op de voorbouw is geplaatst. Zoals bij de zijgevel (i), delen drie cordonbanden of waterlijsten de gevel op in drie lagen. De onderste is daarbij de hoogste laag. In deze 'kopgevelstrook' zit een in twee etages opgeknipt dubbelvenster. Op de verdieping zien we een kruisvenster en op de tweede verdieping prijkt een tweelicht. Opvallend is dat de gootlijst, die zowel uit bak- als natuursteen bestaat, wat abstracter is vormgegeven dan bij de gootlijst van gevelsegment g.

Segment I A - i De zijgevel bestaat uit drie lagen met vier traveeën. Cordon- of waterlijsten scheiden de bouwlagen. Op de eerste en tweede laag zijn vierdelige kruisvensters geplaatst, met uitzondering van het venster rechtsonder. Daar zijn het vierdelige onderraam en het tweedelige bovenraam onderverdeeld door een verdiept veld met siermetselwerk. Bovendien ontbreekt bij het tweede venster van links op de begane grond het halfronde boogveld, dat over

de hele gevel verder wel voorkomt. De tekening uit 1892 toont tegen de tweede travee, geteld van achter, een aangebouwd portaal. Hiermee kunnen afwijkingen worden verklaard die de vensters nu onderling vertonen.

Achtergevel

Segment I A - j Dit stuk gevel is de kopgevel van de korte linkervleugel, behorend tot de bouw van 1892-'94. In of kort na 1967 is hij gedeeltelijk inpandig geworden. De gevel had van oudsher drie bouwlagen onder een schilddak. Links in elke etage was een enkel vierruits venster aangebracht, onder een segmentboog. Boven het tussenlid uit ca. 1966-'68 is er nog iets van te zien. Ter hoogte van de eerste verdieping ligt naast het venster een nis van gelijke afmetingen.

Segment I A - k Tussen de oudbouw en de toevoeging van ca. 1966-'68 bleef een stuk gevel van de oude kernbouw gehandhaafd. De doorgang op de begane grond werd ter plaatse van een venster aangebracht. In de zelfde as zijn nog twee vensters te vinden met rechts ervan een travee met nissen. De bouwtekening moet nog eens vergeleken worden met de situatie ter plaatse: wijzigingen tijdens de bouw?

Segment I A - l De eigenlijke achtergevel van het hoofdvolume uit 1894 is grotendeels intact, waarbij dient te worden aangetekend dat muuropeningen plaatselijk zijn aangepast en de balkonconstructies werden vervangen. Het is een brede gevel zonder in- of uitspringende zones (historisch beeld: Dl.2 #14).Elke bouwlaag heeft vijf groepen van muuropeningen. Dit weerspiegelt de achtergelegen ruimte-indeling; in principe heeft elke bouwlaag aan de achterzijde vijf vertrekken. In de meeste gevallen bestaat zo'n groep uit twee of drie vensters. In het midden ter hoogte van de tweede verdieping is een breed venster gesitueerd, van vier ramen breed.

Links en rechts waren in 1894 imposante, driedelige verandaconstructies gebouwd. Zij zijn in de jaren zestig verwijderd en vervangen door aanzienlijk simpeler versies met ranke stalen draagkolommen en hekjes als balustrades. Er zijn in de hoeken brandtrappen tegenaan geplaatst. De drie muuropeningen die per bouwlaag aan de beide veranda's grensden, waren overwegend dubbele deuren. Een paar deuren zijn veranderd in vensters.

Het dak ligt evenwijdig aan de gevel en bevat een 'mansarde-knik'. Het onderste dakvlak is gedekt met kruispannen, net als de achterdakschilden van de haaks aansluitende bouwdelen (voor: leien). Het flauwer hellende bovenschild is gedekt met koper. De zolderverdieping is door een reeks aaneengesloten dakkapellen tot een volwaardige etage gemaakt. Dit was in de bouwtijd niet voorzien. Aan de detaillering van de ramen in deze dakkapellen – met steeds een vast middenraam en twee draaiende ramen – is te zien dat de huidige vorm in meerdere stappen tot stand moet zijn gekomen. Een foto uit 1933 (Dl.2 #14 [HUA 118578]) laat zien dat de reeks dakkapellen indertijd nog niet aaneengesloten was. Zij zijn er naar behoefte gekomen.

De uitbreiding van de kelders in de jaren zestig heeft met zich meegebracht dat de laagste strook – de plint met het trasraam – werd voorzien van liggende, ongedeelde vensters. Aan de linkerkant, bij de hoek met bouwdeel I B, werd een buitentoegang gemaakt. Hiervoor metselde men een bak met trap, overigens op de plek van een verdieping die al lang bestond. Juist op die plek waren vanaf de bouwtijd de enige keldervensters te vinden.

Constructie

Fundering en kelders

De oorspronkelijke tekeningen (een bestek moet nog worden gevonden) suggereren dat de vleugel op staal werd gefundeerd. Tegenwoordig is het bouwdeel gedeeltelijk onderkelderd, waarbij de ruimtes aan de achterzijde niet alle begaanbaar zijn. Aanvankelijk, in 1894, was al-

leen het voorste stuk van de onderbouw als kelders uitgevoerd. De bedoelde ruimtes zijn herkenbaar aan hun troggewelven, gepleisterd metselwerk op ijzeren bintjes, die haaks op de voorgevel liggen. Ook in het stuk rechtsachter was al van oudsher een kelder gevestigd. Deze kelderruimte had vensters in de achtergevel. In de jaren zestig, onder architect Wouda zijn in het achterste stuk van de vleugel wat meer kelderruimten ontsloten, herkenbaar aan de betonnen gewelven. Er bleven echter enkele kruipzones bestaan (Dl.2 #31); er is nog geen sprake van een volledig 'onderhuis'.

In de onderbouw van de beide torens is te zien dat de wanden allevier zijn voorzien van een halfsteens klamp. Het vermoeden dat rijst ter hoogte van de verdiepingen, dat het tegenwoordige trappenhuis op een eigen, gemetselde buitenschil rust, wordt hierdoor gesterkt. De liftschacht is bekleed met een roze porizosteen die aangeeft dat de eigenlijke constructie, de dragende muur, er achter staat.

Draagconstructie

De vloeren liggen op samengestelde balklagen. De ironie hier is, dat soms binnen in de interieurs traditionele eikenhouten vloerconstructies van moer- en kinderbinten zichtbaar zijn, maar dat dit niet de ware aard van de vloeren weergeeft. De moerbalken zijn omtimmerde stalen binten en de kinderbinten slechts latten tegen het plafond; de werkelijk dragende balken liggen erboven. Dit gegeven is zowel ter plaatse, in de tunnelachtige betonnen ruimte boven de dwarsgangen, als op de tekeningen van Kruijf uit 1892 waar te nemen (Dl.2 #33 resp. #75 en #76). Het valt is nog de vraag hoe de houten sleutelstukken en de (kunst)stenen consoles hierin meespelen. Tijdens de opname konden we dit niet bevredigend vaststellen.

Een groot deel van de muren is dragend. Dat geldt uiteraard voor de gevels, maar ook voor tussenmuren die zijn uitgevoerd in anderhalfsteens metselwerk. De doorbraken tussen de zalen moeten in elk geval goed overspannen zijn, in staal of gewapend beton. In de achterste helft van deze etage schijnt de oorspronkelijke balklaag in ijzer en hout behouden, waarschijnlijk later ingepakt in brandwerende materialen. Aan de voorzijde van de begane grond was echter waar te nemen – door middel van kijkgaten – dat constructies uiteindelijk in gewapend beton zijn uitgevoerd. Als ontstaansperiode ligt de restauratie onder Wouda in de jaren zestig voor de hand.

Kapconstructies

Hoofddak

Het grote dwarsliggende dak heeft een asymmetrische trapezoïde doorsnede (Dl.2 #82). Dit was het gevolg van de wens om aan de voorzijde een steil schild te hebben, met toch een achterliggende bruikbare ruimte. Daarom bedacht Kruijf in 1892 het grote geknikte achterschild.

De kapconstructie kreeg een reeks spanten waarvan de opzet in eerste instantie wat merkwaardig oogt, maar waarvan nader beschouwd blijkt dat de architect een voor de tijd, in beginsel, standaard type gordingenkap toepaste. Het gedeelte boven de tussenbalken (trekplaten) is ten opzichte van dat standaardtype aangepast. Het bovenstuk van het achterste spantbeen is flauw hellend gelegd en in de richting van de voorgevel verlengd, waar hij op een 'normaal' spantbeen aansluit. Eén extra schoor tussen twee hangbalken verbindt benen en trekplaten aan de voorzijde van de kap.

De spanten zijn op enkele plaatsen gescheiden door brandmuren. Vooral in het achterste stuk van de kap zijn muren uit 1894 behouden. Die zijn aan de voorzijde later aangeheeld. Vermoedelijk hebben hierbij het verwijderen en verplaatsen van rookschachten een rol gespeeld. Het verdient daarom aanbeveling om bij de aanstaande bouwkundige opname een geactualiseerde toestand te meten en tekenen.

In een latere fase heeft men de kap van extra elementen voorzien. Er is, onder de eigenlijke trekplaten, een tweede trekplaat of -stang aangebracht. De ware aard ervan is nog niet bekend, omdat hier een koker, met vierkante doorsnede, omheen is getimmerd. Vanaf de bovenliggende constructie komt per spant een trekstang omlaag die de genoemde koker in gaat.

Torens

De beide torens hebben hoge kappen die net geen vierkante spits vormen, omdat er een korte nok is welke haaks op de voorgevel ligt. De constructies zijn uitgevoerd in zwaar gedimensioneerd naaldhout. Van oudsher werden de stijlen, kepers en platen verbonden door veel schoren en verstijfd met andreaskruisen. In het recente verleden zijn de schorende balken en kruisen verwijderd en vervangen door een staalskelet. Daarbij zijn loos geworden kepen en gaten van verdwenen (al dan niet halfhoutse) verbindingen netjes met schotjes dicht gezet. Sporen en aanlopers zijn vernieuwd. De dakschilden hebben aan de onderzijde een elegante holle kromming. De aanlopers van de sporen aan de binnenzijde zijn uit planken gezaagd, zodanig dat de kromming er al inzit. Vermeldenswaardige aspecten zijn de gehakte telmerken die her en der zichtbaar zijn – in elk geval in de oostelijke toren. De klokkenstoel van de westelijke toren is op dit ogenblik nog niet waargenomen.

Interieur

Kelders

De oudste delen van de kelder, voorin de vleugel, houden rekening met de draagstructuur van het gebouw. Zo zijn er langs de voorgevel nissen te vinden die het ritme van de vensters volgen en wordt de voorgang door een paar met bogen gesloten muurdoorgangen geleed. Aan de achterzijde van de dwarsgang liggen enkele vertrekken. Sommige doorgangen en vertrekjes zijn pas in de loop van de 20ste eeuw tot stand gekomen. De tekeningen uit de bouwtijd (1892-’94, zie Dl.2 vanaf p.71) maken duidelijk dat onder de rechtse of oostelijke toren een installatie voor centrale verwarming was ingericht. In de linker- of westelijke toren bevond zich de inwendige trap die toegang gaf vanuit de begane grond. Later is met de beide liftschachten, verpakt in porizosteen, de situatie geheel gewijzigd.

Begane grond

De laat-19de-eeuwse indeling van de voorbouw kende een centraal entreeportaal met aan weerskanten een kleine portiersloge. Vervolgens was er een vestibule die links en rechts in een dwarsgang overging en aan de achterzijde opende op een ‘garderobe’. Vreemd genoeg leidde die garderobe direct tot de middelste collegezaal en had men pas dáár de mogelijkheid om naar een van de flankerende zalen te gaan. Of men ging terug naar voren – naar één van de twee oogspiegelkamers.

De twee gangen aan weerskanten van de vestibules leidden beide naar de trappenhuizen in de monumentale torens. Ook voerden de gangen naar de dwarsgangetjes die op hun beurt de ruimtes in de zijvleugels ontsloten – links: korte vleugel, rechts: een zelfstandig bouwdeel, I B. De indeling is sindsdien stevig op de schop gegaan. De drie grote zalen, grenzend aan de achtergevel, zijn ingekort ten bate van een dwarsgang die achter het deel met de ‘garderobe’ en de twee oogspiegelkamers werd gecreëerd. Het deel met de entree en portierskamers werd juist opengebroken. Van de dwarsmuren staan nog de dammen die resteren van de wanden links en rechts overeind. De achterwand van deze sinds de jaren zestig bestaande voorste dwarsgang vertoont door pilasters en nissen echter nog wel de oorspronkelijke indeling.

De trappenhuizen zijn op hun plek gebleven, maar verkeren in een sterk gerenoveerde toestand (elders is al aangegeven dat de trappen werden opgelegd in een nieuwe schil). Uiteraard

is ook de lift aan beide zijden een twintigste-eeuwse toevoeging. De rondboogvensters die vanuit de trappenhuizen openen in de richting van de centrale dwarsgang zijn rudimenten van de oorspronkelijke toestand, maar de wandopeningen en zelfs de wanden zijn in deze zones verplaatst. Men vergelijke de tekeningen uit 1892-'94 met die uit 2010/2015. De wanden zijn afgewerkt met witte latex en – op de pilasters – met een zachtroze verf. Of en in hoeverre daaronder de oorspronkelijke afwerkingen met een geschilderde lambrisering, omlijsting van wandopeningen en sjabloonschilderwerk behouden zijn, moet toekomstig onderzoek uitwijzen.

Boven de recente plafonds zijn opmerkelijke zaken waar te nemen. In de voorwand van de huidige dwarswand zijn de koppen van drie gekoppelde rondboogopenigen te zien die in latere instantie zijn dichtgezet. Zij bevinden zich aan weerskanten van de tegenwoordige gang, wat inhoudt dat het oorspronkelijke bovenlichten betreft van het korte stuk gang dat vanuit de 'voorgang' naar achter stak. Ook zijn in de tunnelachtige ruimten boven de gangen oudere kleurafwerkingen en weggekapte muren te zien. De gestuukte plafonds en de daar tegenaan liggende vlakke lijsten refereren nog aan de vroegere indeling van de vleugel. Nog een terzijde over de tegenwoordige indeling van de zalen aan de achtergevel: de in opdracht van Nordined Prequest gemaakte tekeningen, in de versie van januari 2010, geven doorbraken aan in de wanden tussen de zalen die er in werkelijkheid niet zijn.

Eerste verdieping

Zoals bij de begane grond, geldt voor de eerste verdieping, dat de indeling met een verbindingsgang langs de voorgevel in de jaren zestig werd gewijzigd in een structuur met een middengang waarvoor en waarachter vertrekken lagen. De voorwand van de tegenwoordige dwarsgang is dan ook nog steeds de voorwand van de vroegere drie grote lokalen. De zijwanden van het grote vertrek middenachter gaan nog terug op het oorspronkelijke vertrek ter plaatse. De kamers aan de voorzijde volgen nu de traveematen en de risaliet, maar hebben niets te maken met de indeling van Kruijf uit de late 19de eeuw. In de vleugel links is de oude vertrekindeling ogenschijnlijk gehandhaafd. Maar omdat daar ook de deuren zijn herplaatst, is het monumentale gehalte gering.

Tweede verdieping

Hier herhaalt zich qua indeling de eerste verdieping: de structuur met een voorgang is ingeruild voor een middengang. Het middenvertrek achter heeft nog ten dele historische zijwanden. Hetzelfde geldt voor de voormuur van de dwarsmuur; dit was aanvankelijk de voorwand van drie lokalen (met centrale vestibule). De vertrekken die aan de voorgevel liggen hebben geen historische wortels. Daar lag, zoals gezegd, een gang, waarop de trappenhuizen weer openden. Ook die situatie is intussen verdwenen. De trappenhuizen, tegenwoordig met lift, openen vanaf de achterzijde. De reeks van vier vertrekken in de vleugel links gaat terug op de oorspronkelijke toestand. Hetzelfde geldt voor de onderliggende etage. Alleen zijn de deuren aangepast.

Zolders

Vrij vroeg in de geschiedenis van het Ooglijdersgasthuis werd de voordien niet-ingedeelde zolder gedeeltelijk ingericht voor volwaardig gebruik. De dakkapellen aan de achterzijde kwamen gefaseerd tot stand. Eerst werd een beperkt aantal vertrekjes, onder meer als slaapkamers voor verpleegsters, ingetimmerd. Dit breidde zich uit. Wouda heeft die uitgebreide toestand medio jaren zestig nog getekend, om vervolgens plannen te ontwikkelen voor volledig gebruik van de zolder. Het 'saneringsplan zolderverdieping' van Wouda (Dl.2, #106 [tekening HUA 1468-6]) laat zien hoe een middengang – dwars gelegen in bouwdeel I A – ontstond, met voor en achter de gang grotere kamers. De plattegrond werd vergelijkbaar met die van de eerste en tweede verdieping. Ongetwijfeld werd hierbij ook de vliering afgescheiden en werden de vloer- en de kapconstructie versterkt (zie hierboven).

Gevelsegmenten Bouwdeel I A

Voorgevel algemeen

De voorgevel bestaat uit vijf segmenten die om en om ten opzichte van de rooilijn verspringen. In het midden bevindt zich een risaliet met de hoofdentree, aan weerskanten van de vleugel staat een vierkante traptoren. Deze twee torens komen ook naar voor uit de rooilijn. Voor het overzicht worden de voorgevels van de weer wat terugliggende en lagere annexen tegen de buitenste zijgevels van die torenlichamen behandeld bij de torens (hieronder I A - a en I A - e).

De gevels van het bouwdeel zijn in schoon metselwerk van een strakke rode verblendsteen in kruisverband opgetrokken. Er zijn diverse accenten in natuur- en kunststeen ingevoegd. Tussen de drie hoofdbouwlagen liggen doorgaande waterlijsten uit hardsteen. Vensters hebben steeds een rondboog of segmentboog als bovenbeëindiging. In de boogtrommel is siermetselwerk opgenomen met overwegend rode en gele steen. Ramen en kozijnen zijn bruin gelakt.

Gevel I A - a

Beschrijving De linkertoren heeft een vierkante plattegrond maar is grotendeels binnen het bouwdeel ingebouwd. De voorgevel kent drie geledingen met daarboven een hoge spits op eveneens vierkante grondslag. De onderste zone is vrij gesloten en robuust met twee rondvensters met schuiframen, hoekkettingen en een plint van ruw behakte granietblokken (/platen). De zone erboven bevat een zeer groot venster met glas in lood. Het is eveneens rondgesloten. In het als schoon werk in kruisverband uitgevoerde metselwerk zijn speklagen opgenomen, vrijwel steeds ter hoogte van een tussendorpel. Op de derde bouwlaag zijn binnen een met rondbogen tussen lisenen gesloten nis galmgaten met galmborden en eronder een wijzerplaat van een uurwerk aangebracht. De dakvlakken van de torenspits zijn gedekt met leien en voorzien van diverse originele dakkapellen en huifvormige koekoeken. De spits heeft een nok haaks op de rooilijn. Hierop staan smeedijzeren ornamenten. De annex links van het torenlichaam bestaat uit een travee met beneden een nis en daarboven drie vensters boven elkaar, van ongelijke afmetingen. Tegen het veel hogere torenlichaam is een lessenaarsdak aangekapt.

Afbeelding

Geschiedenis Gebouwd in 1894 en nog grotendeels in oorspronkelijke staat. Voegwerk is vernieuwd. Een gedeelte van het blanke glas in het grote venster is gaandeweg vervangen. Bij de onderste opening van de annex is een wijziging doorgevoerd. Dit verklaart het tussenkalf.

Relatie met ruimte Achter het grote venster ligt het trappenhuis. Dit is rond 1968 geheel gewijzigd, waardoor de bordessen tegen het venster aan zijn komen te liggen; aanvankelijk was er een veel opener trappenhuis dat het venster vrij liet.

Waardestelling In beginsel zijn alle segmenten van deze hoofdgevels hoogmonumentaal.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel I A - b en d

Beschrijving Zie hieronder bij I A – d.

Gevel I A - c

Beschrijving De middenrisaliet in de voorgevel, met de eigenlijke hoofdentree. De voordeurpartij is luxueus uitgevoerd met een gebeeldhouwd natuurstenen kader. De vormgeving is ge-

ent op de (16de-eeuwse) overgangsstijl van late gotiek naar vroege renaissance. De bruine dubbele deur oogt neogotisch en heeft een bescheiden stoep. Het kwartrondprofiel op de dagkanten eindigt in consoles met vegetatieve sculptuur. Boven het deurkalf is een driedelig venster te vinden met een verhoogd middengedeelte. Hierop een driehoekig timpaan met links en rechts ornamenten. Links en rechts van de entree bevindt zich een rondboogvenster temidden van schoon metselwerk. De plint bevat hardsteenplaten, uit welk materiaal ook de hoekkettingen bestaan. Boven de vensters prijken medaillons met jaartallen; links 1859, rechts 1894. Beide verdiepingen bevatten drie vensters naast elkaar, waarbij het middelste breder is en in drieën gedeeld. De geveltop is driehoekig met schouders, afdeklijsten en een getrapte bekroning. Binnen de top bevindt zich een klimmende reeks van nissen, temidden van speklagen.

Afbeelding Dl.2 #24, #74

Geschiedenis Het gevelsegment stamt grotendeels uit de bouwtijd, 1894. Het jaartal 1859 in de cartouche memoreert de stichting van het oogziekenhuis als instituut (Nederlandsch Gasthuis voor Ooglijders), gevestigd in de binnenstad van Utrecht.

Relatie met ruimte Hierachter een entreeportiek, met flankerende portiersloges: binnen is het eigenlijk even bescheiden geweest als buiten.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel I A - b en I A - d

Beschrijving De wat terug gelegen stukken gevel tussen de torens en de middenrisaliet zijn vrijwel identiek en worden samen behandeld. Beide stukken hebben een opzet van drie bouwlagen met drie traveeën. Er zijn in beide geveallen negen hoge kruisvensters van gelijke afmetingen onder een gedecoreerde boogtrommel. Aan weerskanten van de boogtrommel bevatten alle penanten historiserende sierankers. De kruisvensters worden geflankeerd door speklagen en de drie bouwlagen worden gescheiden door waterlijsten uit hardsteen. De gevel wordt met een uitgekraagde rand van siermetselwerk besloten. Erboven ligt een met leien gedekt dakvlak met een dakkapel en twee kleine huifvormige koekoeken.

Afbeelding Zie bij segment c, hierboven

Geschiedenis Hoofdzakelijk uit de bouwtijd.

Relatie met ruimte

Waardestelling

Opmerkingen Stolpramen?

Vervolgonderzoek

Gevel I A - e

Beschrijving De voorgevel (zuidkant) van de oostelijke (trap)toren heeft dezelfde opzet als de westelijke toren. Zie bij I A - a. Het belangrijkste verschil is, dat de derde geleding geen wijzerplaat heeft maar twee maal twee slanke galmgaten. De annex links van het torenlichaam bestaat uit een travee met beneden een nis en daarboven drie vensters boven elkaar, van ongelijke afmetingen. Tegen het veel hogere torenlichaam is een lessenaarsdak aangekapt. Rechts van de annex, verder naar achter, staat een veelhoekige toren. Deze wordt besproken bij bouwdeel I B, als gevel a (1 t/m 5).

Afbeelding Dl.2 #28

Geschiedenis

Relatie met ruimte

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Een specifieke vraag bij deze gevel luidt: in hoeverre is het blanke glas van het hoge venster behorend bij het trappenhuis oorspronkelijk c.q. al eens vervangen? Dit kan desgewenst ter plaatse worden bekeken met als criteria de textuur en de kleurnuances van de ruitjes.

Gevel I A - f

Beschrijving Rechter zijgevel van de annex tegen de oostelijke traptoren.

Afbeelding Dl.2 #28

Geschiedenis Uit de bouwtijd, met steeds toiletjes en daarbij behorende vensters.

Relatie met ruimte Hierachter bevinden zich toiletruimtes. Van binnen is te zien dat de vensterstjes in verschillende perioden zijn gerenoveerd.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Vergelijk de opzet nog met de Kruijftekening en met de pendant (g) aan de linker zijkant van de vleugel.

Gevel I A - g

Beschrijving Linker zijgevel van de annex tegen de westelijke traptoren

Afbeelding

Geschiedenis Op maaiveldhoogte werd de wc gesitueerd, erboven kwam een entresol. Dit verklaart de gesplitste vensters. Zie voor het gehele bouwdeeltje de Kruijftekeningen; de gevel bevatte veel met een tussendorpel gedeelde vensters. Er zijn dichtzettingen met metselwerk in visgraatverband.

Relatie met ruimte Hierachter lagen wc's. Deze hebben hoog geplaatste vensters gehad. Zie de nissen.

Waardestelling

Opmerkingen Is hier geen entresol, zoals rechts, I A-f / 0.20?

Vervolgonderzoek Ervan uitgaande dat in gevelsegment I A - g de nissen onder het kalf altijd blind waren, terwijl ze aanvankelijk in de bovenvakken raampjes hadden: kun je dat zien (of is door opnieuw voegen die nuance verwijderd)? Er zijn dichtzettingen met metselwerk in visgraatverband: Is hieruit een nadere bouwfasering te halen?

Gevel I A - h

Beschrijving De smalle kopgevel van de weinig diepe linker zijvleugel telt één travee met vensters over drie lagen. Het benedenvenster is gesplitst; binnen één nis is met een gemetselde

visgraatborstwering de scheiding gemaakt ten behoeve van een entresol die over de eerste travee van de zijgevel doorloopt.

Afbeelding Dl.2 #25

Geschiedenis In dit gedeelte bevond zich de portierswoning. Net als bij de wc-ruimte in de annex, die aan dit bouwdeel en tevens aan de voorgevel grenst, was er van oudsher een split level.

Relatie met ruimte Split level, voor de portierswoning.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel I A - i

Beschrijving Dit is de zijgevel van de linker zijvleugel. De gevel bevat vier traveeën over drie bouwlagen. Erboven ligt een met leien gedekt dakschild van een schilddak, met twee dakkapellen. Het muurwerk bestaat opverwegend uit schoon metselwerk uitgevoerd met rode baksteen en in kruisverband. Er zijn natuurstenen waterlijsten. Het metselwerk is verder verlevendigd met gele baksteenbanden, geornameteerde boogtrommels, groengeglzuurde lekdorpelstenen die doorgaande banden vormen. De traveeën zijn alle voorzien van kruisvensters of (boven) twellichten. Tussen de boogtrommels zien we sierankers die we al eerder zagen bij o.a. de voorgevel. Het tweede begane grondvenster, geteld vanaf de achtergevel, heeft geen halfronde versierde boogtrommel. Rondom deze opening is steen ingeboet, wat verband houdt met een verwijderde uitbouw (zie hierna).

Afbeelding Dl.2 #26

Geschiedenis Zoals hiervoor bij I A - h is uiteengezet, lag voorin het bouwdeel de portierswoning met een tussenvloer. Om deze reden zijn de vensters beneden bij de voorhoek gedeeld. De uitbouw tegen de tweede travee was één laag hoog bevatte een entree en een nog wat meer ingesnoerde wc. Hierachter lag de ruimte bestemd voor Buitenpatiënten.

Relatie met ruimte Vanouds de entree voor een zaal ten behoeve van buitenpatiënten.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Hoe zat de deur erin? Is de dagkant merkbaar aangepast?

Gevel I A - j

Beschrijving Dit is de achtergevel van de linker zijvleugel. Oorspronkelijk stond deze vrij, maar in 1968 werd de begane grondstrook inpandig. Op de verdieping bevinden zich twee vensterassen met links op de eerste en de tweede verdieping een venster, terwijl rechts alleen op de eerste verdieping sprake is van een nis. Getuige het terug gelegen en afwijkende metselwerk binnen de nis, is dit ooit een venster geweest.

Afbeelding Aanzichttekening uit 1894 = Dl.2 #78; foto Dl.2 #27.

Geschiedenis Het weer tot nis vermaakte venster ontbreekt op de plattegrond van de eerste verdieping uit 1894. Ten tijde van de bouw van het paviljoen (bouwdeel III) naar plannen van Wouda, 1968, werd een tussenlid met zijentree tegen de gevel geplaatst.

Relatie met ruimte De verdiepingsvensters in de linkertravee gaven licht aan een in de diepterichtingen gelegen gang (1.04 / 2.04). Het onderste nu verdwenen venster grensde aan de zaal

voor buitenpatiënten; daar lag geen gang. Het bovenste venster is ingekort aan de onderkant (zie de desbetreffende Kruijf-tekening).

Waardestelling

Opmerkingen Zie onder interieurs: gang 04.

Vervolgonderzoek Kijken wat er op begane grondhoogte over is van de eerste versie van de achtergevel (volgens Kruijfs tekening *eveneens* met uitsluitend een venster aan de linkerkant). Verdween in Wouda's tijd ook de uitbouw tegen de zijgevel?

Gevel I A - k

Beschrijving Een smalle strook met blind metselwerk over drie lagen. Overigens heeft het dakvlak hierboven, even als de andere minder prominente vlakken, een bedekking met gesmoorde kruispannen en niet zoals bij de straatgevel leien.

Afbeelding Dl.2 #27

Geschiedenis Van oudsher sluit hier een balkon op aan. In het meer recente verleden, bij algehele vernieuwing van de balkons, kwam daar nog eens een stalen vluchttrap voor te staan.

Relatie met ruimte

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel I A - l

Beschrijving De achtergevel van de hoofdvleugel telt drie bouwlagen met dertien vensterassen. Anders dan de voorgevel zijn er geen risaliserende of verspringende delen. Wel zijn vensters paarsgewijs of per drie samengebonden door iets smallere penanten tussen hen in. Er is steeds sprake van langgerekte kruisvensters. In het midden van de derde bouwlaag / tweede verdieping prijkt een hiervan afwijkende vensterpartij, die vier maal twee ramen bevat binnen een houten kozijn.

De zijkanten van de gevel hebben balkons op kolommen en met rechts nog eens een noodtrap. De balkons dekken beide ongeveer een kwart van de totale gevel (samen dus de helft) af. Deze voorbouwsels zijn vervangingen van oorspronkelijk al aanwezige constructies. Waar van oudsher balkons stonden/hingen zijn de banden met groen geglazuurde dorpelstenen onderbroken – ook ter hoogte van de begane grond waar sowiso geen balkons meer zijn. Achter de balkons bevonden zich diverse deuren asymmetrisch – in kaart brengen! waarvan er een paar tot vensters zijn vermaakt.

Zo zien we bij begane-grondvensters gemetselde borstweringen die van andere afwijken en daarmee wijzen op een ingreep. Aan de profielen van middenstijlen bij bovenlichten en de wijze waarop de kozijnstijlen onderaan eindigen is dikwijls goed te zien dat de vensters in deuren veranderden of vice versa. Liggen er leien op het dak? Ten behoeve van drie zolderlokalen zijn doorlopende dakkapelen tot stand gebracht.

Afbeelding Detailfoto met balkonvensters en deuren. Op de Wouda-tekening is ingeschreven bij het meest westelijke balkonvenster van eerste en tweede verdieping: 'deurkozijn te wijzigen in raamkozijn met ramen' Aan de oostzijde wilde hij het bij het oude laten. Is dat ook zo gebeurd?

Geschiedenis In de oorspronkelijke versie waren er andere balkons, maar wel met een opzet die met de huidige vergelijkbaar is. Zie de betonnen poeren. De balkons zijn vervangen in de jaren zestig en in de jaren negentig gedeeltelijk vernieuwd. Bij een aantal vensters is goed te zien dat borstweringen werden aangepast. Bij een paar vensters is dat niet geheel zeker. Door elkaar zien we derhalve de campagnes van Mertens, van Wouda en de jaren 1990.

Relatie met ruimte Waar wel of geen balkondeuren waren, hing samen met de functie van de aanliggende ruimte. De opzet van alle etages was, dat in het midden van de vleugel drie grotere, geschakelde ruimtes ('zalen') lagen met aan weerskanten bescheidener bemeten vertrekken. Die laatste lagen aan twee geveltraveeën. De aangrenzende zalen hadden met één travee nog contact met een balkon – en dus een deur.

Waardestelling Als geheel is de gevel monumentaal, afgezien van de ervoor gebouwde kleine doos. Op detailniveau moet per venster bepaald worden wat werd gewijzigd en zodoende gewaardeerd.

Opmerkingen --

Vervolgonderzoek De geschiedenis van openingen en balkonconstructie is verder in beeld te krijgen. Wat zien we aan de weldorpels en de wijze waarop kozijnstijlen aansluiten? Duidelijke wijzigingen? Dit is detailwerk voor een volgende fase, meer vraaggerelateerd,naar gelang de voorgenomen ingrepen.

Recente aanbouw tegen de achtergevel

Beschrijving Een eenlaags doosje met mintgroene liggende schrootjes en drie blinde deuren. Het gebouwtje is nog vrij jong en neergezet voor installaties / ten dienst van het aangrenzende laboratoriumlokaal. Het onttrekt een gedeelte van de plint van de achtergevel aan het zicht.

Afbeelding

Geschiedenis 1990’s

Relatie met ruimte ‘Plofhok' voor chemicaliën, volgens een tekening.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Hoe is het plofhok bouwkundig verbonden met de aanliggende laboratoriumlokalen?

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel I A

Kelder

Algemeen

Aan de kelderplattegrond van de voorvleugel laat zich de intussen gewijzigde oorspronkelijke indeling van de hoofdverdiepingen nog goed aflezen, mits men secundaire tussenmuren wegdenkt. Het verschil trog- en betongewelven zegt iets vergelijkbaars over de ontwikkeling: de troggewelven gaan doorgaans op Kruijf terug. Zie ook de Wouda-tekening over de verdere ontsluiting.

Ruimte I A.-1.01

Beschrijving Dwarsgang langs de voorgevel. Deze structuur bevat een insnoering in het midden, waar aan de zuidzijde de vroegere ruimtes rondom de entree (ontoegankelijk) gefundeerd zijn. De gang is gedekt met tongewelven waarvan de ribben haaks op de voorgevel liggen.

Afbeelding Dl.2 #30

Geschiedenis Tegenwoordig loopt de gang dood op de (onderbouw van de) linkse traptoren, maar vroeger bevond zich juist daar (zie -1.02) de hoofdontsluiting.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Algemeen en meer bouwkundig dan bouwhistorisch: in het kader van herbestemming en herinrichting moet worden bepaald waar de versnijdingen van de funderingen liggen. Bij een aantal vertrekjes zou uitdiepen van de bodem *kunnen* leiden tot een niet of nauwelijks bruikbaar vloeroppervlak.

Ruimte I A.-1.02

Beschrijving De onderbouw van de linkse vierkante traptoren. Deze is toegankelijk via een luik vanuit de dwarsgang.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.03

Beschrijving De onderbouw van de rechtse vierkante traptoren.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.04

Beschrijving Onderbouw van de aanvankelijke wachtruimte voor buitenpatiënten (zie I A.0.25). Er staan vier vrijstaande kolommen in. In tegenstelling tot de situatie die Kruijf tekende, geeft de actuele plattegrond geen doorgang – in de zuidwand – weer.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen Ontoegankelijk?

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.05

Beschrijving Deze kelderruimte ligt aan het linker uiteinde van de reeks 'kamers' langs de achtergevel. Ten opzichte van de plattegrond uit 1894 is er aan de voorzijde een kamertje van afgescheiden. Samen waren zij zo te zien niet bestemd om te worden gebruikt; slechts als onderbouw voor de bovengrondse wanden.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.06

Beschrijving 'Vierkantje' achter de linker traptoren: een wel toegankelijke restruimte.

Afbeelding

Geschiedenis De fundering van de alkoof binnen de portierswoning.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.07

Beschrijving Bescheiden kelder-'kamer' links in de reeks achtervertrekken. Doorgangsruimte.

Afbeelding

Geschiedenis Afgescheiden van -1.05.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.08

Beschrijving Keldervertrek onder de zaal linksachter (I A.0.06) met de zelfde afmetingen. Lijkt niet te zijn bestemd, aanvankelijk, voor gebruik. Heeft nu een reeks kolommen meer dan op de Kruijf tekening.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.09

Beschrijving Restruimte achter de voorgang, links.

Afbeelding

Geschiedenis Troggewelf op Kruijfs tekening: origineel.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.10 en 1.11

Beschrijving Samen een vertrek links in het middenblok met kamertjes, door een secundair wandje gescheiden.

Afbeelding

Geschiedenis In 1894 werd de ruimte aangeduid met: 'Brandstof'

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.11

Beschrijving

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.12

Beschrijving Keldervertrek onder de zaal middenachter met dezelfde afmetingen. De ruimte lijkt aanvankelijk niet te zijn bestemd voor gebruik.

Afbeelding

Geschiedenis De ruimte lijkt aanvankelijk niet te zijn bestemd voor gebruik.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.13 /-1.19 /-1.23

Beschrijving De ruimtes vormen samen het middelste en rechtse deel van het middenblok met kamertjes. Het centrale stukje was aanvankelijk niet toegankelijk, de rest was bestemd voor opslag van brandstoffen en had dan ook troggewelven.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek '… de rest was bestemd voor opslag van brandstoffen en had dan ook troggewelven.' Is dat nu nog aanwijsbaar ondanks verplaatste wanden?

Ruimte I A.-1.14 t/m -1.20

Beschrijving Dit is een reeks kleine keldervertrekken rechtsachter. Zij zijn door middel van tussenwanden uit een ruimte met vier vrijstaande kolommen afgesplitst. De ruimte lijkt aanvankelijk niet te zijn bestemd voor gebruik – afgaand op de 1894-tekening.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.21

Beschrijving Groot vertrek met één kolom in nagenoeg het midden. De ervoor gelegen dwarsgang -1.22 is afgescheiden van deze ruimte.

Afbeelding

Geschiedenis Brandstof-opslag.

Waardestelling

Opmerkingen Kruijfs tekening laat zien dat er een liftje in de hoek rechtsvoor zou komen. De kleine vierkante schacht komt op de 1894-plattegrondtekeningen van de bovengelegen etages steeds terug. Mertens' tekeningen (1938) geven diezelfde schacht weer. Bij Wouda zien we een dichtzetting ter plaatse in de rechterwand van vertrek I A.x.21: Eind zestiger jaren wordt de schacht verwijderd.

Vervolgonderzoek Troggewelven nog aanwezig?

Ruimte I A.-1.22

Beschrijving Tussengang in het midden van de rechterhelft van de plattegrond, als ontsluiting vanuit die hoek rechtsvoor. Dit gangetje sluit haaks aan op de gang die noord-zuid ligt in Bouwdeel I B.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.-1.24 t/m -1.33

Beschrijving Niet toegankelijk -- onderbouw

Ruimte I A.-1.34 t/m -1.40

Beschrijving Koekoek -- buitenruimte

Ruimte I A.-1.41 t/m -1.43

Beschrijving Niet toegankelijk -- onderbouw

Ruimte I A.-1.44 t/m -1.50

Beschrijving Koekoek -- buitenruimte

Ruimte I A.-1.51 t/m -1.57

Beschrijving Niet toegankelijk -- onderbouw

Ruimte I A.-1.58

Beschrijving Kamer, gelegen uiterst links, schuin achter de linker traptoren en voor de onderbouw van de wachtruimte voor buitenpatiënten (-1.04).

Afbeelding

Geschiedenis Dit is de onderbouw van de voormalige portierswoning in de korte zijvleugel links van de voorbouw. Grenst aan de onderbouw van de alkoof, -1.06

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel I A

Begane grond

Ruimte I A.0.01

Beschrijving Deze dwarsgang werd afgescheiden van de drie centrale vertrekken 0.7, 0.8 en 0.9. De gang heeft een recente afwerking, uit de jaren zestig en later: op de vloer ligt linoleum, de wanden zijn tot de hoogte van de bovendorpels van de binnendeuren betegeld en het plafond bestaat uit een systeemplafond. Boven dit plafond is met behulp van gewapend beton een tunnel gemaakt, waarin leidingen en installatiezaken konden worden weggewerkt. In deze tussenruimte (door een luik vanuit het rechtse of oostelijke trappenhuis te bereiken) zijn de oorspronkelijke afwerkingen te zien. Tegen de voorwand in het beige gesausde stucwerk uitgespaarde rondbogen en boven je hoofd de 'antiquiserende' moerbalken met consoles die de eigenlijke, veel moderner constructie verhullen. Hierop ook belangrijke kleurresten.

Afbeelding Dl.2 #33

Geschiedenis In de jaren zestig afgescheiden van de grote vertrekken erachter en opnieuw aangekleed.

Waardestelling Wat zich aan het gezicht onttrekt, is in dergelijke ruiktes dikwijls waardevoller dan wat we zien. De structuur an sich is een kleine halve eeuw oud en niet monumentaal. Maar zoals ook elders gezegd, moet er vanuit cultuurhistorisch perspectief voor gewaakt worden dat de BOUWFASE telkens automatisch als indifferent of zelfs negatief wordt bestempeld.

Opmerkingen Boven het plafond ligt een kruipruimte waar belangrijke restanten uit de eerste bouwfase (pleister, kleur, constructie) te zien zijn, alsmede getuigenissen van latere ingrepen -- afgezien van installaties e.d.

Vervolgonderzoek De voorwand kan (relicten van) oudere afwerkingen bevatten.

Ruimte I A.0.02

Beschrijving De linkse traptoren. Het trappenhuis heeft een met name uit de jaren zestig stammende aankleding. De trappen zijn bekleed met leisteen en bordessen met even donkere hardgebakken tegeltjes, terwijl de plinten van marmer zijn.

Afbeelding Tekeningen oude trap: Dl.2 #107, zie ook #84

Geschiedenis Alleen de buitenwanden stammen nog uit de bouwtijd, vanaf 1894. Wouda heeft het inwendige geheel vervangen: een nieuwe betonnen trap met een lift tussen bordessen en steektrappen. Bordessen en toegangen veranderden dikwijls van plaats.

Het beton van de liftschacht is onderdeel van de draagconstructie. Gunstig aan het werk in de jaren zestig is, dat de verwijderde trap goed werd gedocumenteerd. Met behulp van Wouda's aanzichten en doorsnedes is ook nog eens meer af te leiden uit de tekening van Kruijf. De trappenhuizen waren aanvankelijk open naar de aan de voorgevel grenzende dwarsgang.

Waardestelling Eerder de functie dan de huidige vorm: gemiddel positief gewaardeerd.

Opmerkingen Op de tekening bestaand staat een wandje met een deur; raadselachtig.

Vervolgonderzoek Steeds, ook op de verdiepingen, opletten wat er over is van oorspronkelijke wandopeningen.

Ruimte I A.0.03

Beschrijving De rechtse traptoren. Hier geldt hetzelfde als bij de linkse, 0.02.

Afbeelding DSC_8773, niet in het rapport.

Geschiedenis Stevig aangepakt, zoals de linkse traptoren, in de jaren zestig. De trappenhuizen waren aanvankelijk open naar de aan de voorgevel grenzende dwarsgang. De venstertjes in de linkerwand zijn er nog. De recente dubbele deur in de achterwand is gevat binnen de oorspronkelijke, maar veel hogere deuromkadering/nis, gesloten door een segmentboog.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.04 – Moet nog op tekening geschreven worden op de gang in diepterichting; zie ook de andere verdiepingen.

Beschrijving Gang in de diepterichting, gesitueerd in de korte dwarsvleugel links van het hoofdvolume.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.05

Beschrijving Relatief klein vertrek, links in de reeks van vijf ruimtes aan de achtergevel. Deel van het labo. Het heeft een deur in de linkerwand en in de voorwand.

Afbeelding

Geschiedenis Pas op: het lijkt erop dat deze ruimte aan de voorzijde werd ingekort om de secundaire dwarsgang die ervoor ligt nog wat breder te kunnen maken. Dat is niet het geval: Er lag een ruimte voor, een Antichambre die de Wachtkamer voor de Buitenpatiënten (nu 0.25) verbond met de Polikliniekzaal (0.06). De antichambre is opgegaan in de gangenstructuur. De deuren, in de linker zijwand en de voorwand, zijn in de jaren zestig tot stand gekomen.

Waardestelling

Opmerkingen Op de tekening bestaand zie ik geen doorgang naar rechts.

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.06

Beschrijving Dit is het linkse van de drie grote centrale vertrekken op de begane grond, 06, 07 en 08. Van deze drie ruimtes is aan de voorkant een rand afgesneden, waarmee een tweede dwarsgang tot stand is gebracht. De oorspronkelijke doorgang in de rechterwand zat in het midden maar werd door de gang aan de voorzijde excentrisch. De historische opening in de tussenmuur is vergroot en in het muursegement erachter – gescheiden door een pilaster – kwam een tweede opening tot stand. Links naar het naastgelegen vertrek is juist een doorgang dichtgemaakt.

Afbeelding Dl.2 # 17 (‘historisch 4' en 'historisch 5'; met dank aan Asnova).

Geschiedenis

Waardestelling De voorwand en de achterste van de wandopeningen in de zijmuur hebben een indifferente waarde.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Bij vertrekken I A.0.06, 07 en 08 geldt dat er sjabloonschilderingen op de muren over kunnen zijn. Bedenk dat de oudste muuropeningen zijn vergroot. Maar links is juist de historische doorgang dichtgemaakt, waardoor de trefkans op oude afwerkingen relatief groot is. Het is zeker, weten we uit eigen waarneming, dat de historiserende plafondconstructie boven de systeemplafonds aanwezig bleef.

Ruimte I A.0.07

Beschrijving Dit is het middelste van de drie grote centrale vertrekken op de begane grond, I A.0.06, 0.07 en 0.08. Van deze drie ruimtes is aan de voorkant een rand afgesneden, waarmee een tweede dwarsgang tot stand is gebracht. De oorspronkelijke doorgangen in de linker- en rechterwand zaten in het midden maar werden door de gang excentrisch. De historische opening in de tussenmuur is vergroot en in het muursegement erachter – gescheiden door een pilaster – kwam bij beide zijwanden een tweede opening tot stand.

Afbeelding Dl.2 # 17 (‘historisch 4' en 'historisch 5'; met dank aan Asnova).

Geschiedenis In de late jaren zestig werd het middenvertrek door een dwarsmuur opgedeeld in twee kleinere vertrekken. Hierom maakte Wouda ook de extra doorgangen in beide zijwanden. Na het verwijderen van de dwarsmuur (negentiger jaren?) bleven de doorgangen als rudimenten van de laatste grote ziekenhuisverbouwing aanwezig.

Waardestelling De voorwand en de achterste van de wandopeningen in de zijmuren hebben een indifferente waarde.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Bij de vertrekken I A.0.06, 0.07 en 0.08 geldt dat er sjabloonschilderingen op de muren over kunnen zijn. Bedenk dat de oudste muuropeningen zijn vergroot. Het is zeker, weten we uit eigen waarneming, dat de historiserende plafondconstructie boven de systeemplafonds aanwezig bleef.

Ruimte I A.0.08

Beschrijving Dit is het rechtse van de drie grote centrale vertrekken op de begane grond, 06, 07 en 08. Van deze drie ruimtes is aan de voorkant een rand afgesneden, waarmee een tweede dwarsgang tot stand is gebracht. De oorspronkelijke doorgang in de linkerwand zat in het midden maar werd door de gang aan de voorzijde excentrisch. De historische opening in de tussenmuur is vergroot en in het muursegment erachter -- gescheiden door een pilaster -- kwam een tweede opening tot stand. In de voorwand bevinden zich twee deuren.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling De voorwand en de achterste van de wandopeningen in de zijmuur hebben een indifferente waarde.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Bij vertrekken I A.0.06, 0.07 en 0.08 geldt dat er sjabloonschilderingen op de muren over kunnen zijn. Bedenk dat de oudste muuropeningen zijn vergroot. Rechts is een

doorgang dichtgemaakt, waardoor juist sjabloonbeschildering gespaard kan zijn gebleven. Het is zeker, weten we uit eigen waarneming, dat de historiserende plafondconstructie boven de systeemplafonds aanwezig bleef.

Ruimte I A.0.09

Beschrijving Dit vertrek, rechts in de reeks hoofdvertrekken, heeft als een van de weinige zijn oorspronkelijke omvang behouden. De aankleding is uiteraard recent.

Afbeelding

Geschiedenis Oorspronkelijk de wachtkamer voor Inwonende Patiënten. Wouda handhaafde de omvang maar maakte de doorgang in de voorwand, naar de gang, dicht. In de linkerwand kwam een tweede doorgang.

Waardestelling Gezien de oorspronkelijke omvang is het goed mogelijk dat hier een vrij gave afwerking van wanden en plafonds kan worden gevonden. Potentieel hoge interieurwaarde.

Opmerkingen Waar is de deur op de tekening gebleven? Oorspronkelijke liftschacht: zie I A.-1.21

Vervolgonderzoek Zie bij Waardestelling

Daar waar tegenwoordig de hoek of overgang naar het haakse gangdeel dat ligt aan de linkerkant zigzagt, is de oorspronkelijke Antichambre *opgeslokt* – zie ook 0.05 – samen met de ernaast gelegen 'alcoof' van de portierswoning (nu 0.25 zuid).

Ruimte I A.0.10

Beschrijving Dit is de lange, U-vormige en wat slingerende hoofdgang, die door de voorvleugel loopt; aan de rechterkant tot de aansluiting op Bouwdeel I B, links overlopend in de in diepterichting gelegen gang 0.04. In de achterwand van het gedeelte achter de hoofdgevel zitten nog altijd de oude getoogde nissen, waarvan alleen de middelste daadwerkelijk een doorgang bevatte. De aankleding en kleurstelling zijn in de jaren zestig en later tot stand gekomen.

Afbeelding Zie de plattegronden van Kruijf, 1894 en Wouda, 1968. Foto: Dl.2 #32.

Geschiedenis Direct achter de middenrisaliet ontwierp Kruijf een entreeportaal met links en rechts een kleine portiersloge. Achter deze drie kleine ruimtes bevond zich de vestibule van waaruit men alle kanten op kon. Doordat de scheidende dwarswanden verdwenen (1968) is de structuur niet meer dan een verbreding van de voorste dwarsgang, waarbij de voordeur sinds lang geen hoofdentree meer is. De gang liep teniet op de linkse van de twee grote trappenhuizen.

Waardestelling Dit is de enige bouwlaag waarop de voorgang -- zij het rudimentair -- aanwezig bleef. Achterwandnissen: hoge waarde. Getoogde doorgangen opzij idem.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Nader bepalen wat je idealiter herstelt van deze structuur en waar je laat zien waar later verlengd en/of geknipt is.

Ruimtes I A.0.11 t/m I A.0.19

Deze reeks ruimtes ligt in een historisch binnenblok, waarin binnenwanden evenwel verschoven werden. 0.11 en 0.12, 0. 15 en 0.16 zijn nu kasten in het linker gedeelte.

Algemeen/onderzoek De (soms zeer) kleine ruimtes I A.0.11 t/m 19 zijn in het historische voorblok gelegen, meestal als afscheidingen van de drie brede ruimtes die Kruijf program-

meerde. In de achterwand zijn op de tekeningen uit 1894 nisjes en/of vensters te zien. Is hiervan iets te achterhalen c.q. overgebleven?

Ruimte I A.0.11

Beschrijving Kast

Afbeelding

Geschiedenis Afgescheiden van een oorspronkelijke 'Oogspiegelkamer' (zie tekening Kruijf).

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Pas na correctie van de vigerende tekeningen ‘bestaande toestand’ is het mogelijk om hiermee de Kruijf-tekeningen te vergelijken en per wand waarderen.

Ruimte I A.0.12

Beschrijving Kast

Afbeelding

Geschiedenis Afgescheiden van een oorspronkelijke oogspiegelkamer.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.13

Beschrijving

Afbeelding

Geschiedenis Samen met 0.14 ooit een oogspiegelkamer

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.14

Beschrijving

Afbeelding

Geschiedenis Samen met 0.13 een oogspiegelkamer

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.15

Beschrijving Kast

Afbeelding

Geschiedenis Afgescheiden van een oorspronkelijke oogspiegelkamer.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.16

Beschrijving Kast

Afbeelding

Geschiedenis Afgescheiden van een oorspronkelijke oogspiegelkamer.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.17

Beschrijving Een strak afgewerkt vertrekje.

Afbeelding

Geschiedenis Dit was de garderobe. Vanuit de middelste collegezaal was de doorgang open; door Wouda (1968) verkleind. De doorgang in de voormuur, naar de vestibule werd tegelijkertijd dichtgemaakt. Het rechtse stuk van deze ruimte 0.17 behoorde tot de rechtse oogspiegelkamer, met de inloopkast 0.18 en het vertrekje 0.19.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.18

Beschrijving Inloopkast

Afbeelding

Geschiedenis Het rechtse stuk van ruimte 0.17 behoorde tot de rechtse oogspiegelkamer, met de inloopkast 0.18 en het vertrekje 0.19.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.19

Beschrijving Ondanks de geringe afmetingen heeft de ruimte twee deuren in de achterwand.

Afbeelding

Geschiedenis Het rechtse stuk van ruimte 0.17 behoorde tot de rechtse oogspiegelkamer, met de inloopkast 0.18 en het vertrekje 0.19. Ook de rechtse oogspiegelkamer had twee deuren.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Deuren faseren en waarderen: van de huidige twee lijkt mij de linkse deur samen te vallen met de rechtse van de twee oude. Is de deur van vertrek 0.18 de andere oorspronkelijke?

Ruimte I A.0.20

Beschrijving Vaste kast of berging. Aan de rechterkant, binnen de annex voorbij de traptoren, is een wc-blokje gesitueerd. Achter de toiletten bevindt zich de berging.

Afbeelding

Geschiedenis Hierin zijn een wc en een stukje van de gang voorlangs de wc's opgenomen; geen historisch onderdeel, kortom.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.21

Beschrijving wc

Afbeelding Dl.2 #75

Geschiedenis Dit is al op de 1894-tekening aangeduid als wc.

Waardestelling

Opmerkingen Op maaiveldhoogte werd de wc gesitueerd, erboven kwam een entresol. Dit verklaart de gesplitste vensters (gevelsegment I A - f).

Vervolgonderzoek Zie voor het gehele bouwdeeltje de Kruijftekeningen; de gevel bevatte veel met een tussendorpel gedeelde vensters maar wat is de geschiedenis van de beglazing?

Ruimte I A.0.21 BIS : Entresol, kantoortje.

Ruimte I A.0.22

Beschrijving wc

Afbeelding Zie bij I A.0.21

Geschiedenis Reeds op de 1894-tekening.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.0.23

Beschrijving Portaaltje van de wc's, rechts in de plattegrond van de voorvleugel.

Afbeelding Zie bij I A.0.21

Geschiedenis Oorsprong in 1894, recentere aankleding. De deur zit op de oude plaats.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Fasering materiaal?

Ruimte I A.0.24

Beschrijving Deze kleine ruimte is nu niet ingedeeld.

Afbeelding

Geschiedenis Aanvankelijk was het een blokje met wc's. In de linkergevel zijn nu met siermetselwerk gevulde nissen te zien waarin aanvankelijk bovenraampjes geplaatst waren.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Ervan uitgaande dat in gevelsegment I A - g de nissen onder het kalf altijd blind waren, terwijl ze aanvankelijk in de bovenvakken raampjes hadden: kun je dat zien (of is door opnieuw voegen die nuance verwijderd)?

Ruimte I A.0.25

Beschrijving Groot vertrek dat gesplitst is door middel van een wandje dat in het zuidelijke gedeelte staat. Rechts in de wand bevindt zich een doorgang. De grotere ruimte heeft twee deuren aan de gangzijde.

Afbeelding Verwijzen naar foto achtergevel I A - j. Daar is het toogje te zien van het vervallen venster.

Geschiedenis Hier is de gang richting bouwdeel III van afgescheiden, I A.0.04. Het grotere noordelijke gedeelte vormde oorspronkelijk de 'Wachtkamer voor de Buitenpatiënten'. In de achterwand zat een venster, waar nu de doorgang naar Bouwdeel III zich bevindt. Het kleinere zuidelijke gedeelte was de portierswoning. Tussen de beide ruimtes was geen deur. De portierswoning was ontsloten aan de rechterkant, vanuit het trappenhuis.

Waardestelling

Opmerkingen (Moest de zuidelijke kleinere kamer geen eigen nummer? Te laat!)

Vervolgonderzoek

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel I A

Eerste verdieping

Ruimte I A.1.01

Beschrijving Deze ruimte is een lange dwarsgang door de vleugel, met vertrekken voor en achter. Links sluit de in de diepterichting lopende gang 1.04 aan. Rechts, achter dubbele deuren sluit gang I B.1.01 aan die in de haakse 1894-vleugel (I B) ligt. Het middengedeelte van de lange dwarsgang oogt als een soort systeemwand. Dit hangt samen met de ingreep uit de jaren zestig, want dat middengedeelte was oorspronkelijk onderdeel van de drie zalen langs de achtergevel.

Afbeelding Dl.2 #35

Geschiedenis Zoals op de begane grond het geval is, trok Wouda in de zestiger jaren een gang door de voorzijde van de drie grote vertrekken midden-achter (I A.1.06 / 07 / 08). Bij de iets kleinere vertrekken aan weerskanten lag het benodigde stukje gang er al. Die kleinere vertrekken zijn overigens in de aangrenzende grotere opgenomen (zie I A.1.06 en I A.1.08). De voorwand van de gang is nog de voorwand van de grote vertrekken waarvan de dwarsgang werd afgescheiden.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Zijn er oude deuren en kozijnen in opgenomen? De aangrenzende rij vertrekjes kende ook een reeks vensters (en nissen?)

Ruimte I A.1.02

Beschrijving Inwendige van de linker traptoren.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen De trappenhuizen waren aanvankelijk open naar de aan de voorgevel grenzende dwarsgang.

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.03

Beschrijving De rechter traptoren.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen De trappenhuizen waren aanvankelijk open naar de aan de voorgevel grenzende dwarsgang.

Vervolgonderzoek Het glas is moeilijk te dateren / determineren. Zie gevelsegment I A - e.

Ruimte I A.1.04

Beschrijving Het stuk gang dat van voor naar achter loopt in de korte vleugel links. Het sluit aan op de lange dwarsgang, I A.1.01. In de achterwand zit een oorspronkelijk kruisvenster.

Afbeelding

Geschiedenis Deze gang ligt hier van oudsher.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Is er iets te zien van het aan de onderkant inkorten van het venster?

Ruimte I A.1.05

Beschrijving Buitenruimte: het linkse balkon

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen Op de Wouda-tekening is ingeschreven bij het meest westelijke balkonvenster: 'deurkozijn te wijzigen in raamkozijn met ramen'

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.06

Beschrijving Grote zaal links achter de gang, met zijn 'spiegelbeeld' 1.08 het grootste vertrek van de bouwlaag. In de voorwand zitten twee deuren naar de dwarsgang. In de achterwand zijn twee dubbele deuren geplaatst die toegang geven op het balkon.

Afbeelding

Geschiedenis Twee vertrekken werden samengetrokken: de slaapzaal voor mannen en het links daarvan gelegen kleinere vertrek. Dat laatste vertrek was twee traveeën breed, met één van de dubbele balkondeuren. Het werd aangeduid als 'Conversatie en Eetzaal Mannen'. De voorwand van dit linkergedeelte staat op de historische plek.

Waardestelling

Opmerkingen Op de Wouda-tekening is ingeschreven bij het meest westelijke balkonvenster: 'deurkozijn te wijzigen in raamkozijn met ramen'

Vervolgonderzoek Klopt de getekende dikte van de voorwand links? Deur? Wat kunnen we zeggen over decoraties in deze ruimte en de volgende vertrekken? Zie ook de voorwand van de gang en de deuren.

Ruimte I A.1.07

Beschrijving Dit is het middelste van de achtervertrekken. Het heeft drie vensters die uitzien op het binnenterrein.

Afbeelding Zie voor de functies de Kruijf en Wouda-tekeningen, Dl.2 #69 resp. # 101

Geschiedenis Aan de voorzijde werd het ingekort ten behoeve van de dwarsgang. De zijmuren zijn oorspronkelijk maar bevatten vroeger doorgangen tussen de pilasters. Zijn die er nog? Slaapzaal voor 'Vrouwen of Mannen'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.08

Beschrijving Grote zaal rechts achter de gang. Met zijn 'spiegelbeeld' 1.06 het grootste vertrek van de bouwlaag. In de voorwand zitten twee deuren naar de dwarsgang. In de achterwand zijn twee dubbele deuren geplaatst die toegang geven op het balkon.

Afbeelding

Geschiedenis Twee vertrekken werden samengetrokken: de slaapzaal voor vrouwen en het rechts daarvan gelegen kleinere vertrek. Dat laatste vertrek was twee traveeën breed, met één van de dubbele balkondeuren. Het werd aangeduid als 'Converatie en Eetzaal Vrouwen en Kinderen.' De voorwand van dit klinkergedeelte staat op de historische plek.

Waardestelling

Opmerkingen Oorspronkelijke liftschacht: zie I A.-1.21

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.09

Beschrijving Buitenruimte: het rechtse balkon

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.10 /11 /12

Beschrijving De annex rechts van de rechter traptoren.

Afbeelding

Geschiedenis De omvang van het vertrek is ie uit 1894, toen hier wc's werden ontworpen. In de jaren zestig zijn functie en ontsluiting veranderd, zie Opmerkingen.

Waardestelling

Opmerkingen De deur is van voor naar achter in de linker wand verplaatst. Waar men vroeger binnenkwam zijn nu twee vaste kasten (1.11 en 1.12) te vinden. De verplaatsing van de toegang heeft alles te maken met het vernieuwen van het trappenhuis, waardoor de vloerniveaus van de bordessen wijzigde.

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.13

Beschrijving Vertrek direct links van de rechter traptoren, aan het terug liggend stuk van de voorgevel, segment I A - e. Daaraan liggen drie even grote vertrekken.

Afbeelding Dl.2 #19: de voorgang die op beide verdiepingen verween.

Geschiedenis De vertrekken langs de voorgevel verschenen in de late jaren zestig. Alleen hun achterwand is ouder, want deze vormde de achterwand van de bescheiden ruimtes die lagen in het middenblok. Een enkele deuropening bleef op zijn plaats. Ook de rechter wand van 1.13 stamt nog gedeeltelijk uit de bouwtijd.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.14

Beschrijving Het middelste van de drie vertrekken, grenzend aan gevelsegment I A - e.

Afbeelding

Geschiedenis De vertrekken langs de voorgevel verschenen in de late jaren zestig. Alleen hun achterwand is ouder, want vormde de achterwand van de bescheiden ruimtes die lagen in het middenblok. Een enkele deuropening bleef op zijn plaats.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Zijn er oude deurkozijnen bij?

Ruimte I A.1.15

Beschrijving Het linkse van de drie vertrekken aan gevelsegment I A - e.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.16

Beschrijving Een groot vertrek middenvoor, bijna vierkant.

Afbeelding

Geschiedenis Gedeeltelijk ter plaatse van de gang (1894) die langs de voorgevel liep.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.17

Beschrijving Een vrij groot vertrek ter breedte van het gevelgedeelte dat links van de middenrisaiet terug ligt, gevelsegment I A - b. Het heeft de breedte van drie venstertraveeën. In de achterwand bevinden zich twee deuren.

Afbeelding

Geschiedenis Ook hier maakte Wouda, net als bij 1.13 t/m 1.15, omstreeks 1968 drie kamers. De tussenwanden zijn later weer verwijderd. Alleen de achterwand – de achterwand van de bescheiden ruimtes in het middenblok – en een gedeelte van de linkerwand bij het trappenhuis zijn ouder.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.18

Beschrijving Klein vertrek in de linkse annex, nu van achteruit toegankelijk.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen Vergelijk je de plattegronden uit diverse perioden dan ontstaat het idee dat Wouda (zie de deur aan het tussenbordes) een entresol tekende. Hoe zit dit in de huidige situatie? Zie ook de Kruijftekening van de eerste verdieping.

Vervolgonderzoek

Vier vertrekken langs de linker zijgevel (segment I A - j), die zo te zien hun oorspronkelijke maat nog hebben:

Ruimte I A.1.19

Beschrijving Kantoortje?

Afbeelding Vergelijk de tekeningen bestaande toestand (2015) met Wouda, Dl.2 #101 e.v. Voor functies: #77 en #79.

Geschiedenis Getekend en als 'Isoleerkamer' aangeduid door Kruijf.

Waardestelling

Opmerkingen Ook een entresol tussen begane grond en eerste verdieping. Onder de Isoleerkamer kwam een badkamer, denkelijk bij de portierswoning (zie ook I A.0.025).

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.20

Beschrijving

Afbeelding Zie bij 1.19

Geschiedenis Aanvankelijk 'Mannen B', slaapkamer met twee bedden. Uit Wouda's plattegrondtekening blijkt dat hij de gangwand gedeeltelijk vernieuwde.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.21

Beschrijving

Afbeelding

Geschiedenis Aanvankelijk 'Mannen B', een slaapkamer met twee bedden.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.1.22

Beschrijving

Afbeelding

Geschiedenis Aanvankelijk Badkamer. Als wijziging op het bouwplan is al rond 1894 een tweede venster aangebracht, of dat gebeurde bij een (vroege) functieverandering. Dat blijkt uit de nis op de eerste verdieping van gevelsegment I A - j. Wouda tekende daar, in plattegrond, een dichtzetting. De functie was intussen die van slaapkamer, nadat een stuk gang erbij was getrokken.

Waardestelling

Opmerkingen De dichtzetting van het venster in de achterwand is met zorgvuldig metselwerk gemaakt. Textuur en kleur van het baksteen binnen de nis verraden echter dat het een aanpassing betreft.

Vervolgonderzoek Hoe kom je erachter of het Mertens was die het venster toevoegde, foto?

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel I A

Tweede verdieping

Algemeen

Deze verdieping had aanvankelijk vrijwel de zelfde opzet als de eerste verdieping. Het belangrijkste verschil was dat midden-achter een vierkant vertrek lag dat aanvankelijk fungeerde als operatiezaal. Ervoor lag een vrij diep portiek dat uitkwam op de dwarsgang langs de voorgevel. Ook de latere geschiedenis van de tweede verdieping is dezelfde als die van de eerste verdieping: De hoofdvertrekken werden aan de voorzijde ingekort om een dwarsgang mogelijk te maken, terwijl aan de voorgevel een reeks nieuwe kamers verscheen.

Ruimte I A.2.01

Beschrijving Dwarsgang

Afbeelding

Geschiedenis 1968

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.02

Beschrijving Linker traptoren

Afbeelding

Geschiedenis De trap werd gewijzigd in 1968. Daarbij is de lift toegevoegd.

Waardestelling

Opmerkingen De trappenhuizen waren aanvankelijk open naar de aan de voorgevel grenzende dwarsgang.

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.03

Beschrijving Rechter traptoren

Afbeelding

Geschiedenis Gewijzigd in 1968

Waardestelling

Opmerkingen De trappenhuizen waren aanvankelijk open naar de aan de voorgevel grenzende dwarsgang.

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.04

Beschrijving Gang in diepterichting binnen het bouwvolume links.

Afbeelding

Geschiedenis Is met deze maat al aanwezig sinds 1894.

Waardestelling

Opmerkingen Het venster in de achtermuur (gevelsegment I A - j) lijkt aan de onderkant inge-kort.

Vervolgonderzoek

Achterin bevinden zich drie grote vertrekken waarin vijf kamers zijn samengevoegd.

Ruimte I A.2.05

Beschrijving Ruimte links, tegen de achtergevel, met twee openslaande deuren aan het balkon en twee aan de voorzijde naar de dwarsgang.

Afbeelding Dl.2 #105, zie voor de functies ook de Kruijftekeningen.

Geschiedenis De twee kamers waren 'Conversatie en Eetzaal Mannen' en een slaapzaal voor geopereerde mannen. Beide vertrekken hadden een toegang tot het balkon. De tussenmuur verdween geheel. De voorwand van de kleinere conversatiezaal bleef op zijn plek.

Waardestelling

Opmerkingen Op de desbetreffende Wouda-tekening is ingeschreven bij het meest westelijke balkonvenster: 'deurkozijn te wijzigen in raamkozijn met ramen'

Vervolgonderzoek Kan dienen als voorbeeld bij andere openingen.

Ruimte I A.2.06

Beschrijving Balkon links, buitenruimte.

Afbeelding Dl.2 #105

Geschiedenis Geheel vernieuwd door Wouda.

Waardestelling

Opmerkingen Op de Wouda-tekening is bij het meest westelijke balkonvenster geschreven: 'deurkozijn te wijzigen in raamkozijn met ramen'. Ook ter plaatse is dat goed te zien.

Vervolgonderzoek Kan dienen als voorbeeld bij andere openingen.

Ruimte I A.2.07

Beschrijving Het middenvertrek is nagenoeg vierkant, heeft drie vensters in de achtergevel. De huidige zaal betreft -- voor de verandering -- een lichte vergroting naar voor van de oorspron-kelijke zaal. Het voorportaal dat door vaste kastruimtes werd geflankeerd is opgenomen in de dwarsgang, 2.01.

Afbeelding

Geschiedenis Ontstaan als operatiezaal met voorportaal. In 1968 aangepast.

Waardestelling

Opmerkingen Het is opmerkelijk dat er vanuit de operatiezaal directe doorgangen naar de slaapzalen waren. De zijwanden zijn de enige oorspronkelijke binnenwanden met een spouw. Onwaarschijnlijk als geluiddemping.

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.08

Beschrijving Ruimte rechts, tegen de achtergevel. Met twee openslaande deuren aan het balkon en twee deuren aan de voorzijde, op de dwarsgang.

Afbeelding

Geschiedenis De twee kamers waren 'Conversatie en Eetzaal Vrouwen Kinderen' en de grootste van de twee een slaapzaal voor geopereerde vrouwen. Beide vertrekken hadden een toegang tot het balkon. De tussenmuur verdween geheel.

Waardestelling

Opmerkingen Oorspronkelijke liftschacht: zie I A.-1.21

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.09

Beschrijving Balkon rechts, buitenruimte.

Afbeelding

Geschiedenis Geheel vernieuwd.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.10

Beschrijving Annex tegen de rechtse traptoren.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Aan het centrale gedeelte van de voorgevel, met de middenrisaliet (gevelsegment I A - c) en de enigszins teruggelegen gedeelten aan weerskanten daarvan, legde men in de late jaren zestig zeven kamers. Het middelste zou het grootste vertrek worden. De achterwanden zijn nog ten dele de 19de-eeuwse wanden die de achterzalen scheidden van kleine daarvoor gelegen vertrekken.

Ruimte I A.2.11

Beschrijving Groot vertrek tussen de middenrisaliet en de rechtse traptoren. Hier lagen drie smalle kamers, maar de tussenwanden zijn verwijderd.

Afbeelding

Geschiedenis Aanvankelijk kwamen hier een waskabinet en een verpleegsterskamer, beide op de 1894-tekening. Zij vervielen bij de verbouwing in 1968.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek In de rechterwand moet de doorgang naar het trappenhuis zijn opgenomen.

Ruimte I A.2.12

Beschrijving Vrijwel vierkant vertrek middenvoor.

Afbeelding

Geschiedenis Verscheen in 1968.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.13

Beschrijving Het rechtse van de drie smalle vertrekken achter het links teruggelegen gedeelte van de voorgevel, gevelsegment I A – b.

Afbeelding

Geschiedenis Verscheen in 1968.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.14

Beschrijving Het middelste van de drie smalle vertrekken.

Afbeelding

Geschiedenis Verscheen in 1968.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.15

Beschrijving Het linkse van de drie smalle vertrekken.

Afbeelding

Geschiedenis Verscheen in 1968.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek In de linkerwand moet de doorgang naar het trappenhuis in de toren zijn opgenomen.

Ruimte I A.2.16

Beschrijving Annex tegen de linkse traptoren.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Vier vertrekken langs de linker zijgevel (segment I A – j), die zo te zien hun oorspronkelijke maat nog hebben. De gangdeuren zijn verschoven.

Ruimte I A.2.17

Beschrijving Rechthoekig vertrek met één venster.

Afbeelding Zie voor de eerste bestemmingen de Kruijftekening, Dl.2 #79

Geschiedenis Als 'Isoleerkamer' getekend door Kruijf.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.18

Beschrijving Rechthoekig vertrek met één venster.

Afbeelding

Geschiedenis Aanvankelijk (1894) 'Mannen B', slaapkamer met twee bedden. Uit Wouda's plattegrondtekening blijkt dat hij de gangwand en tussenwanden vernieuwde.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.19

Beschrijving Rechthoekig vertrek met één venster.

Afbeelding

Geschiedenis Aanvankelijk 'Mannen B', een slaapkamer met twee bedden.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.2.20

Beschrijving Rechthoekig vertrek met één venster.

Afbeelding

Geschiedenis Aanvankelijk (1894) Badkamer. Wouda tekende een verbreed vertrek door er een stukje gang bij te trekken, maar de ruimte heeft nog de oude omtrek.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Is Wouda's vergroting doorgegaan en later teruggedraaid?

Vertrekken / ruimtes Bouweel I A

Derde verdieping - zolder

Algemeen / historisch

De derde verdieping is gelegen op zolder, ter hoogte van de dakvlakken. De bouwlaag kent wel (ten dele sterk aangepaste / vergrote) dakkapellen maar geen opgaande muren -- afgezien van de hoger reikende torens. Gaan we af op de tekeningen van omstreeks 1894, dan was de zolder aanvankelijk nauwelijks ingedeeld. Toenmalig architect Kruijf tekende als plattegrond slechts een balken- en kappenplan dat als plattegrond betrekking heeft op deze bouwlaag. Uit doorsnedes A-B en C-D (waarop alleen enkele deuren) kan hetzelfde worden opgemaakt. Een onderverdeling werd alleen gecreëerd door brandmuren, die er nu nog zijn.

In de jaren zestig ontstond de huidige indeling, naar analogie van eerste en tweede verdieping met vertrekken voor en achter een middengang. Voordien was Mertens (zie Bouwdeel I B [inleidend] en Bouwdeel III, 1932/33) aan het denken geweest over het inbouwen van slaapvertrekken op de zolders van Bouwdelen I A en I B, maar men concludeerde uiteindelijk dat er nieuwbouw moest komen.

Ruimte I A.3.01

Beschrijving Dwarsgang door de voorvleugel, recht boven de middengangen van de ondergelegen etages.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.02

Beschrijving Toren links

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.03

Beschrijving Toren rechts

Afbeelding Dl.2 #36

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.04

Beschrijving Niet ingedeelde zolderruimte van de korte dwarsvleugel aan de westzijde of linkerkant. Hier is een trapje met een deur naar de 'hoofdzolder' die er bij Kruijf ook al op de tekening staat.

Afbeelding

Geschiedenis ?

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Trapje en deurtje?

Ruimte I A.3.05

Beschrijving Rechthoekig maar smal vertrek links achter op de hoofdzolder.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.06

Beschrijving Groot achtervertrek links. De zijmuren bevatten pilasters, zoals die op ondergelegen etages te zien zijn.

Afbeelding Dl.2 #37

Geschiedenis De vertrekken 3.06 /07 /08 zijn mogelijk gemaakt door een niet-onderbroken reeks dakkapellen uit de jaren zestig op het onderste van de twee (onderling geknikte) dakschilden. Eerder in de twintigste eeuw begonnen al dakkapellen te verschijnen, bijvoorbeeld rechtsachter zoals enkele foto's tonen.

Waardestelling

Opmerkingen Aan de gedeeltes van de kapspanten die onder het plafond zichtbaar zijn gelaten, is goed te zien wat er qua hout werd toegevoegd om de dakkapellen te maken.

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.07

Beschrijving Groot achtervertrek midden.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen Zie bij I A.3.06

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.08

Beschrijving Groot achtervertrek rechts.

Afbeelding Dl.2 #14

Geschiedenis De vertrekken 3.06 /07 /08 zijn mogelijk gemaakt door een niet-onderbroken reeks dakkapellen uit de jaren zestig op het onderste van de twee (onderling geknikte) dakschilden. Eerder in de twintigste eeuw begonnen al dakkapellen te verschijnen, bijvoorbeeld rechtsachter zoals enkele foto's tonen.

Waardestelling

Opmerkingen Zie bij I A.3.06

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.09

Beschrijving Grenzend aan de grote dwarsvleugel, Bouwdeel I B, liggen achterin de 'hoofdzolder' enkele kleine vertrekken. 3.09 is de achterste kamer.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.10

Beschrijving Grenzend aan de grote dwarsvleugel, Bouwdeel I B, liggen achterin de 'hoofdzolder' enkele kleine vertrekken. 3.10 is de voorlaatste kamer.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.11

Beschrijving Een soort vestibule / portiek rechtsachter met trapje, tussen de kleine vertrekken.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen De situatie op de plattegrond 'bestaand' is niet te begrijpen, omdat een aantal binnendeuren niet is weergegeven.

Vervolgonderzoek Tekening in situ controleren en vervolgens aanpassen.

Ruimte I A.3.12

Beschrijving Grenzend aan de grote dwarsvleugel, Bouwdeel I B, liggen achterin de 'hoofdzolder' enkele kleine vertrekken. 3.12 is het voorste, grenzend aan de dwarsgang maar daarmee niet verbonden. De doorgang ligt achterin het vertrekje, aan de 'vestibule', 3.11.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.13 - 3.19

Beschrijving Blokje met toiletten en dienstruimtes aan de voorzijde van de dwarsgang, rechts

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.20

Beschrijving Een relatief groot L-vormig vertrek rechtsvoor. Het ligt om het blokje met wc's e.d. (vertrekken I A.3.13 - 3.19) heen. Het krijgt slechts licht via één dakkapel, zie ook het gevelsegment I A - d.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.21

Beschrijving Dit is het centrale vertrek aan de voorzijde, achter de middenrisaliet met de driehoekige topgevel (segment I A - c). In de geveltop bevindt zich een kruisvenster met daarboven een rondvenster.

Afbeelding D2 #76 en #106

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen Verlicht dit rondvenster het vertrek of de bovengelegen vliering-zolder?

Vervolgonderzoek

Ruimte I A.3.22

Beschrijving Relatief groot vertrek linksvoor, tussen voorgevel (segment I A - b) en dwarsgang.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

4 Bouwdeel I B

Exterieur

Bouwmassa

Aan de rechterkant werd haaks op de voorbouw een tweede volume gebouwd. Deze vleugel maakt deel uit van het plan van Kruijf dat vanaf 1892 werd gerealiseerd. Het is qua afmetingen ondergeschikt aan de voorbouw, hoewel de nok van het hoogste dak er vrijwel gelijk aan ligt. Deze zijvleugel heeft de aanduiding Bouwdeel I B gekregen.

De opzet aan de Bleyenburgstraat is driedelig. Het middenstuk telt drie bovengrondse bouwlagen van zeven assen. Elke laag heeft zeven openingen, vooral uitgevoerd als variant op kruisvensters, bekroond door een halfrond boogveld. De middentravee heeft aan weerszijden bredere penanten, waarmee deze travee wat los komt. Op de begane grond is hierin een monumentale entree met dubbele deuren en stoep gevat. Boven deze gevel ligt evenwijdig een dakschild met drie *iets* jongere dakkapellen. Aan weerskanten van het middenstuk is een risaliet gesitueerd. Deze risalieten tellen beide eveneens drie bouwlagen, maar hebben bovendien een driehoekige topgevel met één grote vensterpartij. Met hun getrapte tuiten en schouders lijken de topgevels op de top in het midden van de voorgevel. Op de beide geveltoppen van bouwdeel I B sluiten korte dwarsdaken aan.

De gehele vleugel is halfondergronds onderkelderd. Dit brengt aan de voorzijde een tiental koekoeken inclusief keldervensters met zich mee. Aan de linkerkant van het bouwlichaam, linksvoor indien wordt beschouwd vanaf de voorgevel van het complex, is een nagenoeg vierkante massa met drie bovengrondse lagen en plat dak aangebouwd.

Gevels

Traptoren

Segmenten I B - a1 t/m 5 Eigenlijk, architectonisch gezien, is de traptoren die rechts van het voorste bouwdeel en voor het rechtse bouwdeel staat een zelfstandig bouwlichaam. Omdat hij op elk van de vier bouwlagen (afgezien van de spits) is ontsloten vanuit de zijvleugel hebben we de beschrijving van de toren bij dit bouwdeel I B gevoegd.

Het betreft een bouwlichaam op een achthoekige grondslag. Van de acht zijden vallen er drie samen met gevels en/of vertrekken van bouwdeel I B. Van de resterende vijf zijden van de toren zijn er drie voorzien van vensters; de overige twee zijden zijn blind. De toren heeft vier geledingen die alle zijn voorzien van drie vensters. De lekdorpels van de vensters zijn steeds onderling verbonden, zodat ze een waterlijst vormen. De negen onderste vensters bestaan steeds

uit een onder- en een bovenraam, terwijl die van de vierde geleding ongedeeld zijn. Boven de vensters zitten gedecoreerde boogvelden. De achtzijdige torenspits is ingesnoerd en is gedekt met leien in Maasdekking.

Rechter- (of voor-) gevel

Segmenten I B - b t/m I B - d De gevel is zoals de voorvleugel vormgegeven volgens de principes van de (Neo-) Hollandse Renaissance, met schoon, lopend baksteenmuurwerk en speklagen. Afzaten onder de drie vensterreeksen worden als waterlijsten voortgezet en ter hoogte van kalven en bovendorpels zijn evenzeer speklagen te vinden. Zoals hierboven gesteld, is er sprake van vele kruisvormige vensters met boogvelden en van een de rudimenten van een centrale entreepartij. Die oude toegang is goed vermomd, maar de bredere muurdammen aan weerskanten verraden de vroegere status van de middentravee: Mertens liet de toegang in 1938-'39 wegwerken (afb. Dl.2 #41-43). Overigens laat de travee die er onmiddellijk rechts aan grenst niet zien dat hierin ooit het trappenhuis van de Bleyenburgstraatvleugel gevat was.

Kopgevel achter

Segment I B - e Van oudsher stond de gevel vrij, maar in 1938-'39 is hij grotendeels aan het gezicht onttrokken. Het was een blinde gevel met speklagen. Er waren rookkanalen in de muur opgenomen. Inpandig is de muur nog gedeeltelijk aanwezig, maar gepleisterd en gewit. Op de begane grond heeft men er een grote doorbraak in gemaakt ten behoeve van de receptie. Oorspronkelijk zou hier een eenlaags spoelkeuken aangebouwd zijn.

Linker- of achtergevel

Segment I B – f Dit stuk gevel bevat drie traveeën die over vier bouwlagen – inclusief souterrain – lopen. Elke travee bevat een vierruits draairaam onder een segmentboogvormige strek. In het onderste stuk van de gevel zijn interessante bouwsporen te vinden. Zo is er een verdubbelde middenstijl bij het middelste souterrainvenster. Met sponning. Dit is niet meteen te verklaren, hoewel de duimen ('appeltjes en peertjes') van blinden of luiken er in de buitenstijlen nog zijn.

Aan het muurwerk rondom het venster rechts hiervan is goed te zien dat er grootscheeps ingeboet is. De twee hardstenen basementen die tegen de gevel staan, geven in dit licht te denken. Raadplegen van de oudste geveltekeningen leert dat hier een – op poten staand – bordes was geplaatst. Het sloot met een trapje aan op de constructie die tegen de achtergevel (l) van bouwdeel I A was opgetrokken.

Constructie

Fundering en kelders

Het gehele bouwdeel is halfondergronds onderkelderd. Mogen we afgaan op de bouwtekeningen, dan fundeerden de bouwers de vleugel *op staal* (=niet geheid, maar op een grondverbetering aangelegde). De troggewelven – aan de zijde Bleyenburgstraat meestal evenwijdig aan de voorgevel gelegd – behoren dan ook tot de opzet. Overigens was de bouwlaag van meet af aan op met de tegenwoordige toestand vergelijkbare wijze ingedeeld, met vertrekken langs een achtergang.

Draagconstructie

De vleugel lijkt dus *op staal* gefundeerd en de gevels zijndragend uitgevoerd. De bouwtekeningen maken duidelijk dat de vloeren van de verdiepingen grotendeels worden gedragen door enkelvoudige houten balklagen, waarbij naaldhout – vuren of grenen – werd toegepast. In de

kelder zijn als ondersteuning van de begane-gronvloer stalen binten zichtbaar. In het achterste deel van de kelders werden in 1892-1894 troggewelven getekend, haaks op de hoofdgevel aan de Bleyenburgstraat. Opvallend is dat op de eerste en tweede verdieping elk één vertrek een vloerconstructie heeft met zwaardere stalen of ijzeren binten: de twee stijlkamers waar, net als in de voorvleugel (bouwdeel I A), door middel van omtimmering van dat constructiestaal moerbalken zijn gesuggereerd.

Kapconstructie

De kap heeft een voor de periode rond 1892 vrij gebruikelijke gordingenconstructie als basis: traditionele onderjukken met een driehoeksspant erop, inclusief makelaar. Op de hoeken van het schilddak en bij de steekkappen boven de twee zijrisalieten moest hierop gevarieerd worden. De spanten zijn binnen de interieurs van de zolder gedeeltelijk in het zicht. Zie ook afb. Dl.2 #84.

Interieur

Kelders

Zoals gesteld bij constructie, werd de kelder reeds bij de bouw als een volwaardig onderhuis ingedeeld. Hierbij is de zelfde structuur gevolgd als boven: langs de achter of binnenplaatsgevel een gang en daarvoor reeksen met vertrekken. Die vertrekken zijn niet alle ongewijzigd gebleven. Er zijn doorbraken en juist tussenwanden gekomen. De ruimtes zijn gedekt met troggewelven. De trap, in de zevende travee gerekend vanaf de voorvleugel, is er niet meer.

Begane grond

In 1892-’94 ontstond een indeling met een aantal vertrekken plus trappenhuis aan een achtergang. Deze indeling is er in hoofdzaak nog. De belangrijkste wijzigingen liggen aan de rechter- (of achter-) kant van de plattegrond. De zevende beuk bevatte van oudsher een nu verdwenen trappenhuis.

Verder waren er twee vertrekken, en suite, grenzend aan de voorgevel aan de kant van de Bleyenburgstraat. Deze vertrekken zijn samengetrokken. De gang die nu tot in bouwdeel II doorloopt, eindigde vroeger in een vertrek. Er was een aparte aangebouwde wc. De deurkozijnen aan de gang wekken de indruk dat zij uit de bouwtijd stammen. Alleen, er is iets vreemds aan de neuten: de kozijnen steken er soms overheen en zijn kennelijk bijgehakt. Is hier bij bijvoorbeeld het verhogen van de vloer iets gebeurd? Het ene kozijn heeft een wat zwaarder kraalprofiel dan het andere, hetgeen ook te denken geeft over latere aanpassingen. De meeste deuren zijn aan de buiten- (of gang-) zijde voorzien van een plaat. De kans dat hierachter de oorspronkelijke panelen nog aanwezig zijn is reëel.

Op deze bouwlaag en op de bovengelegen verdieping is in elk geval één stijlkamer te vinden met imposante wandbetimmering, gebeeldhouwde balkconsoles en andere traditionalistische elementen. Opvallend aan het op zich ‘klassiek’ ogende plafond is dat de samengestelde balklaag van moer- en kinderbinten qua traveemaat wel klopt, maar dat de kinderbinten te ver uiteen liggen – uitgaande van een samengestelde balklaag uit de ‘echte’ renaissance, voor onze contreien rond 1600 te situeren. Deze bintjes zijn dan ook ornamenteel; de eigenlijke vloerbalken liggen boven het plafond en worden ondersteund door stalen I-profielen die in de ‘nep’-moerbalken opgesloten zitten (zie ook de behandeling van de *constructie* hierboven).

Eerste verdieping

Wat voor de indeling van de begane grond geldt, gaat grosso modo ook op voor de eerste verdieping: de principes uit 1892-'94 zijn in hoofdlijnen behouden, maar aan de rechterkant (achterkant) van de bouwlaag werden verregaande wijzigingen doorgevoerd. De twee vertrekken aan de voorzijde, beide twee traveeën breed, zijn samengevoegd. Om de gang naar de nieuwbouw van 1938-'39 te maken is het laatste vertrek verwijderd. De uitbouw uit de late jaren dertig slokte de kamer voor de verpleegsters op. Het trappenhuis is vanzelfsprekend ook op dit niveau weggebroken. De oude 'regentenkamer', nu vertrek I B.1.04, met de Neorenaissance betimmeringen is een van de pareltjes van het complex (zij het dat er duidelijk onderdelen van renovaties afkomstig zijn).

Tweede verdieping

De oorspronkelijke indeling kende een gang langs de achtergevel en die is behouden. Aan de voorgevel lag een reeks vertrekken. Hiervan zijn in de 20ste eeuw tussenwanden verplaatst. Dit gebeurde op een andere wijze dan bij de ondergelegen etages; juist van de laatste vertrekken in de reeks is de omtrek bewaard gebleven, vanaf het verdwenen trappenhuis. Toch zijn deuren en kozijnen vernieuwd of verplaatst. De tekening uit 1892 toont een werkkamer met betimmering, grenzend aan de traptoren. Deze is weg gerenoveerd. Ook op deze bouwlaag is de gang doorgetrokken tot in de 'nieuwbouw' van 1938-'39.

Zolder

Aanvankelijk was de zolder niet ingedeeld. De trap leidde naar een open zolder. Later is er een indeling gekomen met kleine vertrekken voor en achter een lange dwarsgang.

Mertens maakte in 1932-1933 ontwerpen om de zolders van Bouwdeel I A en Bouwdeel II B bruikbaar te maken voor het verblijf en overnachten van verpleegsters. Hiervan zijn bij het Utrechts Archief tekeningen met niet-uitgevoerde plannen bewaard [A32938_000001 en A32938_000002]. Het lijkt er sterk op dat de directie van het Ooglijdersgasthuis meteen tot het inzicht kwam dat nieuwbouw achter het bestaande complex een beter idee was.

Gevelsegmenten Bouwdeel I B

Rechter straatgevel Algemeen

De vleugel die Kruijf haaks plaatste op de voorvleugel heeft een nagenoeg symmetrische opzet. Alleen de traptoren op de plaats waar beide bouwdelen aan de straatkant aan elkaar grenzen onttrekt zich aan die regelmaat. Qua hoogte voegt hij zich echter goed in het geheel. Het rechte stuk van de straatgevel wordt geleed door een breed, iets terug gelegen middenstuk tussen twee licht risaliserende kopgevels. Het gehele gevelbeeld bestaat uit regelmatige reeksen vensters tussen metselwerk over drie lagen, plus een souterrainzone. De twee driehoekige topgevels vormen uiteraard een extra laag.

Gevel I B - a (1 t/m 5)

Beschrijving Het bouwdeel is een vastgebouwde, slanke toren op achthoekige plattegrond. Hij telt vier bouwlagen plus een achtkante naaldspits. Doordat segmenten aan de voorvleugel en de rechtervleugel vastzitten zijn er vijf segmenten vrij. Deze zijn hetzelfde opgebouwd met in elke travee boven elkaar drie ranke schuifvensters en in de half zo hoge vierde bouwlaag een ongedeeld venster. Zoals bij andere straatgevel is het metselwerk verzorgd in rode steen en kruisverbanden en zijn er versieringen in gele baksteen en grijze natuursteen. Op de spits liggen leien.

Afbeelding Dl.2 #28.

Geschiedenis

Relatie met ruimte Hierin bevinden zich op bouwlagen 1 t/m 3 achthoekige Antichambres, onder andere voor de directeur (begane grond). Benieuwd naar de statuur van de interieuraankleding.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel I B - b

Beschrijving Dit is een kopgevel van twee traveeën, drie lagen boven een souterrain en een driehoekige top. Als linker beëindiging van de gevelwand (afgezien van de traptoren [I B - a] koos ontwerper Kruijf ervoor om hem iets uit de rooilijn te laten springen. De structuur van de gevel is symmetrisch met in beide traveeën vensterreeksen, met kruiskozijen temidden van verzorgd metselwerk. In de geveltop is een centrale wandopening geplaatst, samengesteld uit een kruiskozijn en daarboven een oculus, samengevat binnen een rondboognis. Op de top staat een driedelig getrapt element. Het metselwerk rondom de centrale vensterpartij is verbijzonder met geel gekleurd siermetselwerk en rozetvormige ankerschieters.

Afbeelding Overzicht: Dl.2 #40

Geschiedenis

Relatie met ruimte Opvallend is, dat bij de gehele gevel niet of nauwelijks hiërarchieën zijn uitgedrukt, ook in vroeger tijden toen entree en hoofdtrappenhuis nog functioneerden.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel I B - c

Beschrijving Dit is het centrale deel van de voorgevel (oostzijde) van de haakse vleugel uit 1894. Het gedeelte bevat een souterrain met daarboven drie bouwlagen onder een dakschild en wordt geleed door zeven traveeën met vensters. De middelste travee is enigszins geaccentueerd, door onder andere bredere penanten naast de vensters. Beter bekeken springen meer afwijkingen in het oog. De drie dakkapellen zijn een latere toevoeging uit de jaren dertig. Er zou kunnen worden verondersteld dat zij rond 1970 verschenen, maar Mertens tekende ze al in 1932. Hij heeft de zolders dus *wel* al bewoonbaar gemaakt.

Afbeelding Vergelijk diverse tekeningen en foto's, o.a. een collage met de voordeur / Mertens' ingreep: Dl.2 #41-43 en #12. De dakkapellen zijn te zien op de foto in HUA: A32938_000002

Geschiedenis In de middentravee bevond zich tot in de jaren dertig een entreepartij. In de travee rechts ervan lag een trappenhuis dat van kelder tot kap voerde. De trap was er nog tot in de zestiger jaren. Deze vleugel was min of meer het sluitstuk van de Wouda-renovaties. De tweede verdieping werd opnieuw ingedeeld om inwonend personeel te huisvesten, waar overigens van oudsher al slaapkamertjes waren.

Relatie met ruimte De gevel heeft een regelmatige opzet die weinig zegt over de hiërarchie van de achterliggende vertrekken. De subtiele benadrukking van de centrale entree is het weinige dat resteert van de entree aan de Bleyenburgstraat. Mertens heeft dit vakkundig onmerkbaar gemaakt. De drie forse dakkapellen getuigen van een ingreep die de verblijven van het personeel wat comfortabeler maakten.

Waardestelling Gemengd. Hoewel zij al relatief oud zijn, zijn de drie dakkapellen het gevolg van een in vormgeving en proportie weinig gelukkige ingreep; indifferent gewaardeerd.

Opmerkingen Op zolder treft men nog los paneel met draadglas. De context is niet duidelijk, wellicht lag het boven het trappenhuis.

Vervolgonderzoek

Gevel I B - d

Beschrijving Deze kopgevel lijkt sterk op die aan de uiterste linkerkant van deze Bleyenburgstraatwand, zie I B - b. De trap naar de entree uit 1938 begint er dwars voor. Eén van de souterrainvensters is erdoor buiten zicht geraakt.

Afbeelding

Geschiedenis 1894

Relatie met ruimte

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel I B - e

Beschrijving De 19de-eeuwse achtergevel is als zodanig nauwelijks herkenbaar; het betreft nu grotendeels binnenwerk met een strakke gepleisterde afwerking. Bovendaks is iets van de oorspronkelijke vormgeving behouden.

Afbeelding Er is geen Kruijftekening met een aanzicht, wel een doorsnede.

Geschiedenis Deze achterste (kop)gevel is in de periode-Mertens, rond 1938, inpandig geworden. Gedurende meerdere bouwcampagnes zijn doorgangen tot stand gebracht. Het nog vrij

jonge grote gat voor de receptie op de begane grond vormde van die ontwikkeling als het ware het sluitstuk.

Relatie met ruimte Tegen de binnenzijde van de muur waren stookplaatsen met rookkanalen en bovendaks schoorstenen aangebracht. Als bouwspoor kan hiervan iets over zijn.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Hoewel de gevel, getuige de plattegronden uit Kruijfs tijd, blind zou zijn geweest, mogen we veronderstellen dat hij als eindgevel een zorgvuldige vormgeving had. Vraag is wat hiervan inwending (binnen Mertens' entreevide) bewaard bleef en of dat ten nutte te maken zou zijn.

Gevel I B - f

Beschrijving Vergeleken met andere gevels uit 1894 is de binnenplaatsgevel van de zijvleugel vrij sober. Het gaat om een gevel met drie bouwlagen onder een met gesmoorde kruispannen gedekt dakschild. Aan de rechterzijde zijn drie vensterassen te zien met kruisvensters onder een segmentboogvormige trommel. Links staat een kubusvormige aanbouw uit hoofdzakelijk 1938 maar met een jongere derde laag (zie II - h en i).

Ter hoogte van de derde bouwlaag komt daar nog een ondiepe annex uit Kruijfs periode, voor o.a. wc's, bovenuit. De gevel vertoont rechtsonder enkele bouwsporen en heeft er aangepaste gevels. Aanvankelijk bevond zich daar een entree naar het souterrain en een bordes bij een deur naar de begane grond / bel-etage. Van die aanbouw resteren enkele voetstukken, die zich niet meteen laten duiden. Dat er een platform met trap was, blijkt echter uit de oudste tekeningen en foto’s.

Afbeelding Zie Dl.2 #52 voor de opbouw van Mertens’ vierkante volume met kleine oude uitbouwsels. Dl.2 #44 voor de sporen van het bordes/platform.

Geschiedenis Aanpassingen uit de jaren dertig en zestig.

Relatie met ruimte Achter deze gang ligt op alle bouwlagen een dwarsgang, tot en met de zolder.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Wat is er inpandig over van de annex uit 1894 die door Mertens grotendeels werd ingebouwd? Op eerste en tweede verdieping resteert er wel het één en ander. (In de vertreknummering is hier een wijziging aangebracht: de vertrekjes zijn bij bouwdeel I B gevoegd.)

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel I B

Kelder

Ruimte I B.-1.01

Beschrijving Gang door het gehele bouwdeel, dwars op de gang van Bouwdeel I A en aansluitend op zowel het trappenhuis van dat bouwdeel als de hal met stijgpunt van Bouwdeel II. Aan beide uiteinden bevinden zich dubbele tochtdeuren. Deze gang ligt aan de linker gevel (gevelsegment I B - f), welke grenst aan het binnenterrein van het complex. In die gevel bevinden zich drie vensters waarvan de onderdorpel ongeveer op maaiveldniveau ligt.

Afbeelding Vergelijk voor al deze kleine, ondergeschikte ruimtes de Kruijftekening (Dl.2 #73) met de huidige; losbladig.

Geschiedenis Aan het noordelijke uiteinde van de gang kwam volgens de 1894-tekeningen een zitkamer voor dienstboden met haard. Tevens waren er aanvankelijk een wc, een vertrekje voor vuilgoed (beide links tegen de vleugel) en toegangen tot een open plaats links en een spoelkeuken ter plaatse van wat nu de onderbouw van de hal van Bouwdeel III is.

Waardestelling

Opmerkingen De gang loopt gedeeltelijk omhoog in de richting van de jaren-dertigaanbouw.

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.-1.02

Beschrijving Groot vertrek rechtsachterin de vleugel, tegen Bouwdeel III aan. Tegenwoordig een studentencafé.

Afbeelding

Geschiedenis De ruimte ligt een stukje onder het middendeel van de vleugel (segment I B - b) en verder achter de rechtse / noordelijke rislaiet daarvan. Het lijkt, ook vanwege enkele penanten op de overgang, door een doorbraak zijn huidige omvang te hebben gekregen. Maar niets is minder waar: Kruijf (1894) tekende het al met deze omtrek, als 'Keuken'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.-1.03

Beschrijving Een klein, niet ingedeeld vertrek aan één venster aan de Bleyenburgstraat.

Afbeelding

Geschiedenis In deze beuk bevond zich aanvankelijk het trappenhuis, dat van kelder tot tweede verdieping liep. Wouda verwijderde de trap in de late jaren zestig. In het begin had het vertrekje de functie van 'Uitgifte Provisie'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.-1.04

Beschrijving Vaste kast, toegankelijk vanuit de gang en afgescheiden van het vertrekje -1.05.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.-1.05

Beschrijving Een zeer klein vertrek -- van slechts enkele vierkante meters, met één venster aan de Bleyenburgstraat. De inloopkast -1.04 is ervan afgescheiden.

Afbeelding

Geschiedenis Dit lag onder de historische zijentree. Met -1.06 was het provisiekelder; in de scheidende (later geheel dicht gemaakte) muur zaten twee doorgangen.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Voor al deze vertrekjes geldt dat je via kijken door de deurbeglazing vaak voldoende te weten komt.

Ruimte I B.-1.06

Beschrijving Vertrekje, toegankelijk vanuit de gang, ter grootte van één venstertravee; magazijn.

Afbeelding

Geschiedenis Met I B.-1.05 en -1.04 was dit provisiekelder; in de scheidende (later geheel dicht gemaakte) muur zaten twee doorgangen.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Voor al deze vertrekjes geldt dat je door loeren door de deurbegelazing wellicht voldoende te weten komt. Anders: een huismeester met een moedersleutel.

Ruimte I B.-1.07

Beschrijving Vierkant vertrek ter grootte van twee venstertraveeën.

Afbeelding

Geschiedenis Dit heeft zijn oorspronkelijke omvang. Het was aanvankelijk de aardappelkelder. De gangdeur zit vanaf 1894 op dezelfde plaats. De deur in de zuidwand, naar vertrek I B.-1.08, is secundair.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.-1.08

Beschrijving Vierkant vertrek ter grootte van twee venstertraveeën, achter de zuidelijke of linker risaliet van de Bleyenburggevel.

Afbeelding

Geschiedenis Het was eind 19de eeuw bestemd als 'Strijk en Magelkamer'. De deur in de gangwand is verplaatst naar voor, de deur in de achterwand is secundair.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.-1.09

Beschrijving Ontoegankelijke ruimte temidden van funderingsmuren.

Ruimte I B.-1.10

Beschrijving Ontoegankelijke ruimte als onderbouw van de achtkante okseltoren (gevelsegment I B - a).

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel I B

Begane grond

Ruimte I B.0.01

Beschrijving Gang door het gehele bouwdeel, dwars op de gang van Bouwdeel I A en aansluitend op zowel het trappenhuis van dat bouwdeel als de hal met stijgpunt van Bouwdeel II. Aan beide uiteinden bevinden zich dubbele tochtdeuren. Deze gang ligt aan de linker gevel (gevelsegment I B - f), welke grenst aan het binnenterrein van het complex. In die gevel zitten drie vensters. De gang wordt ook door de vierkante aanbouw uit 1938 geflankeerd.

Afbeelding Vergelijk Kruijf, Dl.2 #75 (ook voor oudste functies), met de tekening huidige toestand: er bleef relatief veel op zijn plaats. Uitgedrukt in tek. Dl.2 #21.

Geschiedenis Aanvankelijk liep de gang dood op de slaapkamer van de directeur. Ervoor, links tegen de gang, bevond zich de wc (nu ter plaatse van II.0.07 /08).

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.0.02 (zie ook II.0.01)

Beschrijving Nu is dit een deel van de receptie die opent op de hal binnen het jongere bouwdeel II, zie II.0.01. De aankleding is recent. Het puitje waardoor de receptionisten contact maken met de genoemde hal kwam rond 1996 tot stand. Toch is van belang te vermelden dat de opening, geflankeerd door twee zuilen, al op Mertens' tekeningen uit 1938 staan.

Afbeelding Hedendaagse foto met receptie geflankeerd door de zuilen: Dl.2 #57.

Zie de plattegrond Blad 1 uit 1938: Dl.2 #91.

En de foto 124344 in het Utrechts Archief: Dl.2 #20.

Geschiedenis In 1938 werd besloten de eigenlijke eindgevel van bouwdeel I B te doorbreken en een vaste relatie met bouwdeel II te creëren: 'Wachthal Publiek' op de tekening. Wel is het vertrek sindsdien verdubbeld, door het aan de zuidzijde aangrenzende vertrek erbij te trekken. Tegen de noordelijke wand stond een stookplaats die daarmee verviel. De oorspronkelijk vierkante ruimte achter de risaliet was de zitkamer van de directeur. Het erbij getrokken vertrek heette eind 19de eeuw 'Bureau'.

Waardestelling In zijn huidige aankleding indifferent, potentieel echter monumentale (wand)afwerkingen.

Opmerkingen De eindgevel van het bouwdeel (segment I B - e) is op dit niveau zo goed als verwenen, hogerop niet.

Vervolgonderzoek Door foto 124344 is bekend dat ten minste het gedeelte van de wachtkamer dat in 1938 in deze ruimte tot stand kwam wandschilderingen kreeg. Hiernaar zouden in elk geval enkele verkenningen kunnen worden uitgevoerd. Helaas is de zuidelijke wand, zichtbaar op de foto, verdwenen.

Ruimte I B.0.03

Beschrijving Klein vertrek tegen de Bleyenburggevel (segment I B - c) waarin vroeger het trappenhuis was opgenomen. Nu met een strakke eigentijdse afwerking.

Afbeelding Bouwtekeningen met en zonder trap: Dl.2

Geschiedenis De trap is verwijderd ten tijde van Wouda's saneringsplan, eind jaren zestig (de laatste bewaarde tekening c.q. aanvraag stamt uit 1970). Tijdens deze campange werden de traptorens van de historische voorvleugel inwendig vernieuwd en van een lift voorzien. Een en ander hangt dus nauw samen.

Waardestelling Indifferent, met voorbehoud van instructieve bouwsporen.

Opmerkingen I B.1.03 en I B.2.05 liggen hier recht boven

Vervolgonderzoek Bij ontmanteling zullen in de lange wanden sporen van de verdwenen trap tevoorschijn komen -- in welke mate is ongewis.

Ruimte I B.0.04

Beschrijving Vertrek achter de centrale travee van gevelsegment I B - c. Nu sober en eigentijds aangekleed, vroeger een prominente ruimte.

Afbeelding

Geschiedenis Hier lag de entree vanaf de Bleyenburgstraat. Al in de jaren dertig werd de voordeur verwijderd en zorgvuldig omgevormd tot een venster.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Van de entree uit 1894 kunnen afwerkingen op de wanden resteren, verstopt onder latere bekleding. Puncties uitvoeren.

Ruimte I B.0.05

Beschrijving Rechthoekig vertrek aan drie vensters in de straatgevel. Het heeft zijn oorspronkelijk omvang behouden. De deur zit ook nog op de plek die Kruijf hem gaf.

Afbeelding

Geschiedenis Aanvankelijk 'Werkkamer'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.0.06

Beschrijving Een vierkant vertrek achter de zuidelijke risaliet met de deur in het midden van de linker of gangwand. In de zuidwand bevinden zich twee deuren op hun oorspronkelijke plaats; de ene naar een inloopkast in de annex en de andere naar de antichambre in de achthoekige toren, respectievelijk 0.07 en 0.08.

Afbeelding

Geschiedenis De ruimte kwam tot stand als Directeurskamer, in 1894.

Waardestelling

Opmerkingen Opmerkelijk dat de directeur zijn vertrekken uiteen zag liggen, aan beide uiteinden van de gang.

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.0.07

Beschrijving Twee vierkante meter kastruimte. Interieur onbekend.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.0.08

Beschrijving Antichambre in de achthoekige toren.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel I B

Eerste verdieping

Ruimte I B.1.01

Beschrijving Gang door het gehele bouwdeel, dwars op de gang van Bouwdeel I A en aansluitend op zowel het trappenhuis van dat bouwdeel als de hal met stijgpunt van Bouwdeel II. Aan beide uiteinden bevinden zich dubbele tochtdeuren. Deze gang ligt aan de linker gevel (gevelsegment I B - f), welke grenst aan het binnenterrein van het complex. In die gevel zitten drie vensters. De gang wordt ook door de vierkante aanbouw uit 1938 geflankeerd. Daar zijn echter nog kleine ruimtes uit de bouwtijd in behouden; I B.1.09 /10 /11

Afbeelding

Geschiedenis Achteraan de gang lag een kamer voor een verpleegster, tegen de kamers voor jongens en voor meisjes aan (zie 1.02).

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.1.02

Beschrijving Dit is een vrij groot vertrek met vier vensters in de Bleyenburggevel. De helft bevindt zich achter de noordelijke risaliet. Aan de andere kant, de gangzijde, worden twee deuren aangetroffen.

Afbeelding

Geschiedenis Het vertrek is een samenvoeging van twee kamers; één voor vier jongens en daarachter één voor vier meisjes.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.1.03

Beschrijving Een klein vertrek in de travee waarin vroeger het trappenhuis was opgenomen. Sobere aankleding.

Afbeelding

Geschiedenis Trappenhuis sinds 1894, verwijderd in of kort voor 1970.

Waardestelling

Opmerkingen Zie de hieronder gelegen ruimte I B.0.03

Vervolgonderzoek Heb oog voor sporen van het trappenhuis.

Ruimte I B.1.04

Beschrijving Groot vertrek ter grootte van drie venstertraveeën.

Afbeelding

Geschiedenis Oorspronkelijk de 'Regentenkamer'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.1.05

Beschrijving Smal vertrek aan één venster aan de Bleyenburgstraatzijde.

Afbeelding

Geschiedenis Van oudsher de slaapkamer van de dokter.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.1.06

Beschrijving Een vierkant vertrek achter de zuidelijke risaliet, met één deur aan de gangkant en twee vensters aan de straatkant.

Afbeelding

Geschiedenis Anno 1894 ‘Zitkamer dokter'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.1.07

Beschrijving Kastruimte binnen de annex.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.1.08

Beschrijving Antichambre in de achthoekige toren.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

De drie volgende vertrekjes liggen binnen Wouda's verhoging van Mertens' aanbouw. Dienovereenkomstig zijn ze tot op heden als onderdeel van Bouwdeel II meegenummerd. Zij behoren echter tot de hoofdbouwfase 1892-1894. Hiertoe worden zij vanaf nu gerekend.

Ruimte I B.1.09

Beschrijving

Afbeelding

Geschiedenis Oorspronkelijk was dit een garderobe. De gangdeur bevindt zich op de oude plaats, maar de kast 1.10 en een gedeelte van 1.11 zijn er in de jaren zestig van afgescheiden.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.1.10

Beschrijving

Afbeelding

Geschiedenis Oorspronkelijk maakte deze kast deel uit van de garderob, 1.09. Toen de kast werd afgescheiden, maakte men een deur aan de zijde van II.1.22.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.1.11

Beschrijving Inloopkast

Afbeelding

Geschiedenis Hier was sinds de late 19de eeuw een wc gesitueerd, met aan de zuidzijde een vuilkoker er tegenaan (bovendaks nog aanwezig). De toegangsdeur is gedraaid naar de grote door Wouda toegevoegde ruimte II.1.22.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel I B

Tweede verdieping

Ruimte I B.2.01

Beschrijving Gang aan de linkergevel die door het gehele bouwdel loopt, van trappenhuis I A tot trappenhuis II.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.2.02

Beschrijving Net als op de eerste verdieping: een vrij groot vertrek met vier vensters in de Bleyenburggevel. De helft bevindt zich achter de noordelijke risaliet. Aan de andere kant, de gangzijde, worden twee deuren aangetroffen.

Afbeelding

Geschiedenis Dit vertrek is een samenvoeging van twee kamers; één voor vier jongens en daarachter één voor vier meisjes.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.2.03

Beschrijving Net als op de eerste verdieping: hier ligt een klein vertrek in de travee waarin vroeger het trappenhuis was opgenomen. Sobere aankleding.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen Zie de hieronder gelegen ruimte I B.0.03

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.2.04

Beschrijving Een smal vertrek van slechts één travee breed.

Afbeelding

Geschiedenis Het staat in deze omvang al op de tekening uit 1894 als 'Vrouwen B' met één bed ingetekend.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.2.05

Beschrijving Een klein vertrek van één travee.

Afbeelding

Geschiedenis Onderdeel van het trappenhuis uit 1894, dat werd verwijderd kort voor of in 1970.

Waardestelling Lijkt nu indifferent te waarderen, maar tot voor de gehele kolom is vastgesteld of/dat er (geen) historische afwerkingen meer aanwezig zijn voorlopig: positief.

Opmerkingen Zie ruimte I B.0.03.

Vervolgonderzoek Eventueel zijn er sporen van het trappenhuis behouden, te verkennen met een punctie.

Ruimte I B.2.06

Beschrijving 2.06 is een voor dit bouwdeel zeer grote ruimte die achter zes venstertraveeën ligt (twee behorend tot de risaliet, gevelsegment I B.a en vier van gevelsegment I B - b). De noordelijke travee is als een soort halve alkoof van de ruimte gescheiden.

Afbeelding Dl.2 #45

Geschiedenis Oorspronkelijk lagen hier slaapvertrekken en aan de zuidkant, achter de risaliet, een vierkante werkkamer. Zo'n indeling zien we nog op de tekeningen uit de jaren zestig.

Waardestelling Nu: gemengd gewaardeerd. De alkoof-achtige afgescheiden zone achterin markeert nog de omvang van het oude stijgpunt.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.2.07

Beschrijving Inloopkast in de annex.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.2.08

Beschrijving Antichambre in de achthoekige toren.

Afbeelding Dl.2 #46

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.2.09

Beschrijving Dit is een gedeelte van de uitbouw achteraan de linker of westelijke gevel. Hier waren een wc (met vuilkoker) en een garderobe gesitueerd.

Afbeelding Zie de relevante bouwtekeningen, zoals Dl.2 #79, en Dl.2 #54.

Geschiedenis Van de garderobe is in latere instantie deze kast afgescheiden.

Waardestelling Als oorspronkelijke contour waardevol.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.2.10

Beschrijving Onderdeel van de uitbouw achteraan de linker of westelijke gevel. Hier waren een wc (met vuilkoker) en een garderobe gesitueerd. Van de laatstgenoemde is ruimte 2.12 het restant.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling Als oorspronkelijke contour waardevol.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.2.11

Beschrijving Eveneens een deel van de uitbouw achteraan de linker of westelijke gevel. Hier waren een wc (met vuilkoker) en een garderobe gesitueerd.

Afbeelding

Geschiedenis Van de wc is een soort vaste kastruimte gemaakt. Soortgelijke transformaties zien we in dit gedeelte op ondergelegen etages.

Waardestelling Als oorspronkelijke contour waardevol.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel I B

Derde verdieping - zolder

Ruimte I B.3.01

Beschrijving De gang van voor naar achter. Links, direct onder het dakschild liggen kleine kastruimtes, 3.11 t/m 3.24. Rechts ligt een reeks vertrekken, I B.3.03 t/m 3.07

Afbeelding Dl.2 #47

Geschiedenis Gaandeweg verhokt. Ofschoon vanaf op zijn laatst begonnen in het Interbellum: louter vanuit korte-termijn-overwegingen.

Waardestelling Voor de interieurs een indifferente waarde. Ditzelfde gaat niet op voor constructies, zoals ook op de foto te zien zijn.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.02

Beschrijving Ontoegankelijk?

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.03

Beschrijving Vierkant vertrek achter de noordelijke topgevel, met daarin een 'kruisvenster'.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.04

Beschrijving Een nagenoeg vierkant vertrek met een dakkapel aan de zijde van de Bleyenburgstraat.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.05

Beschrijving Technische ruimte; hierin vinden we de ladder naar zolder. Geen daglichttoetreding.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen Hierin de zoldertoegang.

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.06

Beschrijving Nagenoeg vierkant vertrek met een dakkapel aan de Bleyenburgstraat.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.07

Beschrijving Nagenoeg vierkant vertrek met een dakkapel aan de Bleyenburgstraat.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen Op zolder ligt een los paneel met fijn (=vroeg) draadglas. Een raam of sponning waarin dit glas ooit lag, lijkt niet in de buurt. Behorend bij het trappenhuis van tussen 1894 en 1938?

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.08

Beschrijving Ontoegankelijk?

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.09

Beschrijving Een groot vertrek direct ten noorden van de rechter traptoren. Het vormt een overgangszone.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.10

Beschrijving Vertrek in de achthoekige toren.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen Nog geen interieur gezien.

Vervolgonderzoek Idem

Ruimte I B.3.11

Beschrijving Zeer klein vertrek.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.12

Beschrijving Zeer klein vertrek.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.13

Beschrijving Inloopkast vanuit het gangetje 3.15.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.14

Beschrijving Zeer klein vertrek.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.15

Beschrijving Gangetje langs het linker dakschild.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.16

Beschrijving Inloopkast vanuit 3.14.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.17

Beschrijving Klein vertrek aan de linkerkant.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.18

Beschrijving Klein vertrek aan de linkerkant.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.19

Beschrijving Inloopkast vanuit 3.21.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.20

Beschrijving Ontoegankelijk?

Ruimte I B.3.21

Beschrijving Zeer klein vertrek links van de gang.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte I B.3.22 met kast 3.24

Beschrijving Ontoegankelijk?

Ruimte I B.3.23

Beschrijving Ontoegankelijk?

Ruimte I B.3.0

Beschrijving Kast

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Derde verdiepin
3.01 t/m 3.21

5 Bouwdeel II

Exterieur

Bouwmassa

Aan de rechterzijde van het complex staat achter tegen bouwdeel I B een bouwwerk dat er in vorm en materialisatie sterk van afwijkt. Het is geconcipieerd als twee bouwvolumes. Hiervan is het grootste een blokvormig volume dat met een smal en wat ingesnoerd tussenlid aan bouwdeel I B is geklonken. In dit tussenlid zijn de hoofdentree – tegenwoordig de toegang tot het gehele complex, waarvan uitgezonderd het jongste bouwdeel IV – en een stijgpunt met trappenhuis en lift gesitueerd. Een vanaf links stijgende stoep met een uitgebouwd, vlak gedekt portaal gaat aan het bouwlichaam vooraf.

Het grotere volume rechts heeft een rechthoekige plattegrond en drie bouwlagen boven een halfondergronds souterrain. Interessant is dat de derde bouwlaag aan voor- en achterzijde terug ligt. Aan beide kanten is daardoor ruimte gemaakt voor een balustrade (zonder overkapping) over de hele gevelbreedte. Aan de voorzijde bezit de tweede bouwlaag daarnaast een binnen de rooilijn vallend balkon, of bordes, over de hele gevelbreedte. Het platte dak heeft een borstwering rondom. Het kan worden bereikt door een vierde verdieping op het tussenlid met stijgpunt.

Links is bij de overgang van oudbouw en jaren-dertigbouw, respectievelijk bouwdeel I B en II, een kleiner blokvormig volume neergezet. Dit werd geplaatst om een uitbouw heen van de achtergevel (f) van bouwdeel I B; dat bouwdeel komt bovendaks nog tevoorschijn. Het heeft nu drie bouwlagen en een plat dak. Hoewel het volume gelijktijdig met het grotere gebouw uit 1938-’39 ontstond en eraan vast zit, en bovendien dezelfde detaillering en materialen kent, ‘werkt’ dit blok alsof het er onafhankelijk van bestaat. Het volume is eind jaren zestig uitgebreid met een derde verdieping op het toenmalige dakterras. Hier, maar ook elders waar Wouda iets wijzigde of toevoegde liggen materialen en vormgeving soms dicht bij die uit de jaren dertig.

Gevels

Kopgevel voor

Segment II - a Deze gevel is bovendaks, vanaf de tweede verdieping in het zicht (de rest valt weg achter de aanbouw en bouwdeel I B). Het muurwerk is grotendeels blind, afgezien van drie driedelige vensters op de derde en vierde verdieping.

Rechtergevel of voorgevel Bleyenburgstraat

Segment II - b / c De voorgevel bestaat uit twee afzonderlijke delen. Het linkse, b, is smal en hoger. In dit volume zijn de hoofdentree en het stijgpunt opgenomen. De architectuur met het uitgebouwde portaal, waarheen vanaf links de buitentrap voert, en de hoge wand erboven maken die functies duidelijk. De huidige toestand komt niet overeen met Mertens' tekeningen uit 1938. De verdiepingen zouden een flink stuk terug moeten liggen en een doorgaand trappenhuisvenster hebben bevat. Het lijkt Wouda te zijn geweest die verantwoordelijk was voor de wijzigingen.

Het stuk gevel rechts, II - c, vormt het leeuwendeel van de voorgevel van bouwdeel II. Het is een blok met vier stroken vensters, behorend tot souterrain, begane grond, eerste en tweede verdieping. Per laag is sprake van tien wandopeningen; meestal vensters, ook deuren. Zoals gezegd ligt de tweede verdieping terug, ruimte latend aan een balkon. De eigenlijke gevel van de eerste verdieping ligt even ver terug, maar in dit geval achter een galerij waarvan de borstwering naadloos overgaat in het muurwerk ter hoogte van de begane grond. Vier betegelde zuilen delen de galerij in vijf traveeën.

Het rode halfsteens metselwerk is uitgevoerd in klezoorverband; de stootvoegen verspringen per laag niet een halve maar een kwart-strek. Belangrijke details, zoals het portaal en de ijzeren vensters met hardstenen lekdorpels, gaan terug op de bouwtijd. Dat geldt niet voor de hekken op de gemetselde borstweringen. Vroeger stonden hierop (ijzeren?) schotten waartussen steeds een ruimte open was gelaten met alleen een lage handlijst (zie de bouwtekeningen uit 1938, afb. Dl.2 #93). De nokjes op de hardstenen deklijsten refereren hier aan.

Kopgevel achter

Segment II - d Deze gevel is grotendeels blind. Ter hoogte van de derde bouwlaag (tweede verdieping) snoert de muur aan beide kanten in. Een eenvoudige lijst bekroont het geheel. Op de eerste en tweede verdieping is een enkel vierruitsvenster geplaatst. Ter hoogte van de begane grond, die vanwege het halfondergrondse souterrain eigenlijk een soort bel-etage is, werd een brede serre-achtige erker uitgebouwd. In het souterrain bevindt zich wel een aaneengesloten reeks vensters.

Linker- of achtergevel

Segmenten II - e / f In opzet lijkt deze gevel sterk op de voorgevel. Hij kan zelfs als het spiegelbeeld op worden gevat: er zijn vier bouwlagen met terug gelegen eerste en tweede verdieping. De galerij wordt andermaal geleed door vier kolommen. Een ingrijpende toevoeging aan de gevel is de brandtrap die aan de linkerzijde staat. Uiteraard is het een relatief jong element dat in de bouwtijd niet was voorzien. Aan ingeboet en hersteld metselwerk is zichtbaar dat men recentelijk werkzaamheden aan lateien heeft uitgevoerd.

De rechterhelft van de gevel staat ter hoogte van het trappenhuis. Anders dan bij de voorgevel, waar het betreffende deel terug ligt, staat dit stuk gevel in lijn met die van het blokvorige volume. Aan deze zijde wordt geen doorlopende glaspartij aangetroffen, maar per bouwlaag een bescheiden bemeten tweeruits venster. Hierdoor domineert de baksteen. Beneden kwam in latere instantie een entree met uitgebouwd portaal tot stand.

Gevels uitbouw

Segment II - g De gevel in aanzicht aan de linkerzijde van het blok is een smalle strook met blind metselwerk. Het portaal van het trappenhuis sluit erop aan.

Segment II - h De voorgevel van het bescheiden 1938-blok maakt duidelijk dat het volume aanvankelijk als een tweelaags kubus ontstond. In de begane-grond- en eerste-verdiepingszones zijn drie vensters geplaatst, waarbij die van de verdieping hoger zijn. Het

vlakke metselwerk loopt boven de vensters omhoog verder, zonder onderbreking. Aanvankelijk vormde het de borstwering van het dakterras. De verdieping die rond 1968 op die 'bak' werd gezet onderscheidt zich duidelijk van de rest. De heldere rode baksteen is ingewisseld voor twee stroken vensters boven elkaar, afgewisseld door brede witte lijsten. De lijsten werken des te breder, omdat de stijlen van de vensterreeksen bijna zo rank zijn als die van de jaren-dertigvensters.

Segment II - i De rechtergevel, evenwijdig aan de achtergevel van de grote voorvleugel, bouw-deel I A, lijkt sterk op gevelsegment II - h. De vensters van de begane grond en de verdieping zijn echter onregelmatiger gerangschikt.

Constructie

Fundering en kelders

Het gehele pand rust op een fundering van gewapend-betonbalken. De tekeningen uit 1938 suggereren daaronder een gemetselde en versneden voet, maar maken niet duidelijk of/hoe deze voet onderheid is.

Draag- en dakconstructie

De buitenschil van de gevels maakt geen onderdeel uit van de draagstructuur. Dit verduidelijkt het halfsteens klezoorverband reeds.

Het volgende is afgeleid van de tekeningen uit 1938, niet uit waarneming. In het grote blok is de vloer van de begane grond gelegd op een constructie in gewapend beton. De betonvloeren erboven en het dak zijn gelegd op enkelvoudige balklagen van stalen balken. Die binten liggen haaks op de voorgevel. Zij worden ondersteund door reeksen kolommen die dwars in het ge-bouw liggen en uitwendig bij de bordessen zichtbaar zijn. De andere twee bouwdelen, voor de verkeersruimte en het vierkante kleinere blok, hebben vloeren in gewapend beton.

Interieur

Kelder

Het gebouw heeft een volwaardig en ingedeeld souterrain. In de aanleg was er een dwarsgang, in het midden van het gebouw – samenhangend met de draagconstructie (zie boven). De mid-dengang is grotendeels gehandhaafd, maar in het rechter (achter-) deel van de plattegrond zijn kleinere vertrekken door middel van doorbraken toegevoegd, waardoor een grote 'U' is ont-staan.

Begane grond

De indeling uit 1938 concentreerde zich rond een centrale, dwarsgelegen gang. Die situatie is tot op heden in aanleg behouden. Alleen het grote vertrek aan de rechterkant is door een doorbraak naar achter vergroot. De vestibule met het trappenhuis was bontgekleurd en orna-menteel beschilderd. Een foto van de wachtruimte uit de vroeg jaren vijftig laat dit zien (HUA 124344). Eén en ander kan nog onder de huidige effen muurverf zitten. Een interessant gege-ven vormen de radiatoren die in de wand tegen de achterste kopgevel zijn opgenomen. Zij be-vinden zich binnen de opgehangen brede erker. Bedoeld om de koudebrug of -val af te zwak-ken? Later zijn er aan de buitenzijde, in de erker, normale radiatoren tegenaan geplaatst.

Eerste verdieping

Aan de middengang lagen diverse vertrekken, waarvan aan de noordkant twee grote. Deze zijn in de loop der tijd tot een zaal samengevoegd. Aan weerszijden van de dwarsgang zijn twee lokalen tot één gemaakt.

Tweede verdieping

Nog rigoureuzer dan op de eerste verdieping zijn op de tweede verdieping vertrekken samengevoegd, omdat de situatie daar meer verhokt was. Het resultaat is vrijwel hetzelfde: voor en achter de dwarsgang grote kamers en ten noorden van die gang een zaal over de gehele diepte. Aan de kant van het trappenhuis zijn kleine (o.a. sanitaire) ruimtes behouden.

Derde verdieping

Alleen het trappenhuis staat bovendaks en slechts dat mag derde verdieping worden genoemd. In het silhouet der bouwlichamen speelt dit een kleine rol.

Gevelsegmenten Bouwdeel II

Algemeen

Nog geen halve eeuw na de bouw van de oudste vleugels kreeg H.F. Mertens de opdracht voor een uitbreiding tegen de achterzijde van de zijvleugel. Hij koos voor een contrasterend ontwerp, dat zowel binnen als buiten op modernistische principes stoelde. Achter de negotische oudbouw verrees derhalve een uit blokken samengesteld geheel; geen hoogopgaande zadel- en schilddaken maar platte daken. De gevels werden uitgevoerd in een strakke baksteen die een tik donkerder waren dan de hierbij oranjerood afstekende gevelsteen van Kruijf. Het metselwerk van 'Mertens' is uitgevoerd in een klezoorverband; het bevat hoofdzakelijk strekken -- is dus een halfsteens verband -- maar die zijn laagsgewijs een kwart steen verschoven. Dit verband komt in de decennia rond het midden van de twintigste eeuw meer voor, maar in andere perioden bijna nooit.

Gevel II - a

Beschrijving De meest zuidelijke gevel, tegen de oudbouw aan, steekt er aan de achterzijde flink bovenuit. Er zijn drie drielichtvensters in te zien. Een lager geplaatst vierde venster verdween toen de aanbouw (zie II - h en i) werd verhoogd.

Afbeelding Dichtgezet venster, net boven het tegenwoordige grinddak, vanaf de zolder van de voorvleugel I A gezien: Dl.2 #54.

Geschiedenis 1938, wijziging ca. 1966

Relatie met ruimte De hoogte en de vensters, net als in de aangrenzende achtergevel (II - f) houden verband met het centrale stijpunt met bordestrap om een liftkoker.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel II - b

Beschrijving De in 1938 nieuw gemaakte en aangepaste hoofdentree met riante glaspartijen. Het bouwdeel bevat vier bouwlagen plus een toegang tot het souterrain. Voor de gevel ligt een verhoogd portaal met glazen wanden en deuren. Het is via een trap aan de linkerzijde ontsloten. Onder de uitbouw bevindt zich rechts een souterrainentree. Deze is vanaf de rechterkant over een lange hellingbaan te bereiken.

Afbeelding Dl.2 #50, #51, #93 en #99

Geschiedenis Drie decennia na de bouw werd de gevel aangepast. Kijk goed naar de tekening (zijaanzicht op blauwdruk): De glaspartij lag helemaal tegen het trappenhuis aan, alleen op begane-grondniveau bestond aanvankelijk de volledige diepte van de entree. Er kwamen bredere vensterpuien en een terugliggend balkon met gemetselde borstwering in het vlak van het onderliggende gevelgedeelte.

Gaan we af op de tekening die vermoedelijk rond 1966 door Wouda is gemaakt, dan bleef de portaalvoorbouw daarbij ongewijzigd. In dat geval werden de puien in latere instantie aangepast, want de indeling komt niet met de ontwerpen overeen.

Relatie met ruimte

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel II - c

Beschrijving Rechts van het segment met entree en trappenhuis staat een breed stuk gevel. Het omvat tien traveeën over drie bouwlagen. Op de begane grond vinden we een reeks van vier vierruitsvensters. Daarboven ligt een brede loggia met borstwering en terugliggende puien. En dáár boven een gemetseld balkon of galerij met borstwering en vensters en deuren in het zelfde vlak als de openingen van de loggia. Het platte dak is begaanbaar vanuit het trappenhuis.

Afbeelding Dl.2 #93

Geschiedenis Ook aan dit gedeelte is 'geknutseld', maar afgaande op de tekening die hoort bij de wijziging van het entreegedeelte, vonden de verbouwingen niet tegelijkertijd plaats. De bedoelde tekening laat althans het brede gevelgedeelte buiten de plannen. In elk geval de balustrades en hekwerken op de gemetselde borstwering zijn naderhand nog aangepast. Hier bestond een om-en-om open-dicht-ritme. Hetzelfde ritme zat in de wandopeningen met een afwisseling van een deur en een venster. De vensters werden deels afgeschermd door een plaat die rechtop op de borstwering was geplaatst.

Relatie met ruimte De reeksen met vensters en deuren geven weinig prijs van de functie van achtergelegen vertrekken.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel II - d

Beschrijving De kopgevel aan de achterzijde is voor de helft tamelijk open, en wel ter hoogte van souterrain en begane grond / bel-etage. Op de hoofdverdieping is sprake van een brede erker die inpandig een begaanbare strook vormt van ongeveer een meter diep. Op de twee bouwlagen daarboven is telkens slechts sprake van één bescheiden bemeten venster. Daaromheen zit blind en vlak metselwerk, zoals besproken uitgevoerd in klezoorverband. Tegen de hoek aan de wesstzijde van de gevel is een rechthoekig eenlaags doosje geplaatst. Het metselwerk wijst op een 'koude' aansluiting en daarmee op een secundaire plaatsing.

Afbeelding

Geschiedenis Wat als operatiekamer werd ontworpen, geheel rechts op de begane grond is naar achter toe vergroot. Oorspronkelijk lag aan voor- en achterkant een vertrekje. Daarvan is alleen aan de voorkant een ruimte voor opslag behoud terwijl een kleine kamer daar links van gelegen bij de docentenkamer is getrokken. Daar was ooit een directeurskamerr (zie blauwdruk, blad 1). Het kleine bouwdeeltje tegen de westelijke hoek is secundair.

Relatie met ruimte De brede erker hoort bij de voormalige operatiekamer, welke na vergroting leslokaal heet. De kleine vensters op beide verdiepingen getuigen er nog van dat de middengang op de eindgevel eindigde. In een meer recent verleden werden hier doorbraken gemaakt, waardoor vertrekjes en gang samen één zaaltje gingen vormen. Zie ook vertrekken II.1.03 en II.2.03.

Waardestelling Anders dan de tekeningen 'bestaand' deden vermoeden, waarop hij tot voor kort ontbrak (zie waarderingsplattegronden), is de uitgebouwde hangende serre of erker van waarde.

Opmerkingen --

Vervolgonderzoek Is alles origineel? De ijzeren ramen lijken dat zeker, maar geldt dat voor de bekleding van het 'bakje' en de 'penantplaatjes'?

Gevel II - e

Beschrijving De lange gevel aan de zijde van de binnenplaats heeft een opzet die vergelijkbaar is met de hieraan gespiegelde gevel (II - c): Er zijn vier lagen met – in principe – elk tien traveeën. Alleen aan de rechterzijde is dat ritme enigszins aangepast, met op de begane grond drie toiletvenstertjes (zie ruimtes II.0.10 t/m 15) waar elders twee grotere vensters zitten. Op de bouwlaag erboven zijn boven de toiletvensters twee wandopeningen gehalveerd, waardoor uitsluitend de bovenste helft nog open is.

(*) Opvallend is het verschil in afdekking van de borstweringen van eerste en tweede verdieping: gemetselde rollaag respectievelijk hardstenen gefrijnde dorpelstenen, zoals ook bij oorspronkelijke vensters te zien is.

Afbeelding Overzichtsfoto Dl.2 #52 en een uitsnede uit Mertens' blad 2 ('Achtergevel Tuinzijde'): Dl.2 #93.

Geschiedenis Aangepaste borstweringen en relingen*. Ogenschijnlijk zijn de ijzeren ramen nog die uit 1938. Afgaand op de geveltekening van Mertens' hand waren ter plaatse van de ingekorte vensters, rechts op de eerste verdieping, net als in de naastgelegen traveeën een 'normaal' venster en een deur naar de loggia geplaatst.

Relatie met ruimte De puien met de wisselwerking tussen deuren en vensters is tegenwoordig -- afgezien van de kleine wc ramen aan de rechterkant -- geen afspiegeling meer van de achtergelegen ruimtes. Oorspronkelijk was dat echter wel het geval, wantr de verdiepingen kenden een strenge indeling van even grote vertrekken aan weerskanten van de middengang.

Waardestelling

Opmerkingen Bij de parallel-gevel, II-c, zijn de afdekkingen van de verdiepingsborstweringen alle van gefrijnde natuursteen. Het lijkt er daarmee sterk op dat de afdekking van de borstwering van II-e op de eerste verdieping een aanpassing in latere instantie betreft.

Vervolgonderzoek (*) Kijk nog eens naar de wijze waarop de vensters op de verdieping zijn verkleind. Bouwsporen? Volgens mij niet, ook gezien de gefrijnde dorpels.

Gevel II - f

Beschrijving De achteringang bevindt zich in dezelfde beuk als de entree vanaf de straat (zelfde bouwmassa). Op de begane grond is de toegang uitgebouwd: Er staat een portaal tegen de eigenlijke gevel. Dit portaal is eenlaags, vlak gedekt en in hoofdzaak opgebouwd uit glaspuien in ijzeren slanke kaders.

Vergelijken we de buitendeurpartij met de inpandige deurpartij dan valt op dat de indelingen van de puien verregaand identiek zijn, maar ook dat de uitvoeringen verschillen: zijn de raamprofielen bijvoorbeeld even slank, toch is de wijze waarop het glas daarin is gevat verschillend. Zo heeft de binnenste pui afgeschuinde sponningen. Dit suggereert een faseverschil. Deze wijze van kopiëren doet denken aan de getrouwheid waarmee Wouda bij het ophogen van het vierkante blok ten zuiden van deze entree (gevels II-g, II-h, II-i) volgde. De drie bouwlagen hierboven hebben alle een drielichtvenster in verder ongeleed metselwerk. Vanaf de achterzijde is goed te zien dat de dakopbouw voor dit torenachtige lichaam een ver overstekende rand heeft.

Afbeelding Ook een foto met die dakopbouw opnemen; is dit een machinekamer? Vergelijking entreepui portaal buiten met binnen.

Geschiedenis Nieuwbouw in vermoedelijk de late jaren zestig.

Relatie met ruimte Het trappenhuis heeft een vrij bescheiden belichting aan deze (west)zijde.

Waardestelling Over het algemeen een positieve Waardestelling voor de gevel. Een nuance wordt geboden door de bouwfasering van de aangebouwde pui.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Het kubusvormige bouwdeel in de oksel tussen de volumes van Mertens en Kruijf:

Gevels II - g, h & i Dit is in beginsel een onderdeel van Mertens' ontwerp, maar het zondert zich wat af. In 1962 (Wouda, zie tekening 1465-2 uit 1962) is op het tweelaags vierkante volume een derde etage gebouwd. Die derde laag ziet eruit als een soort mezzanino met zijn twee stroken vensters en de forse horizontale rand daartussen. De ijzeren vensters zijn wel even rank gedimensioneerd als bij de vensters uit het Interbellum.

Gevel II - g

Beschrijving De achterste gevel van het bouwdeel komt een beetje naar voren ten opzichte van het gevelsegment dat bij het trappenhuis hoort.

Afbeelding Dl.2 #53

Geschiedenis 1938-’39

Relatie met ruimte

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel II - h

Beschrijving De zijgevel die gericht is op het binnenterrein bevat op de eerste twee lagen drie vierruitsvensters. Op de begane grond zijn deze vierkant, op de laag erboven hoger; meer langwerpig.

Afbeelding Dl.2 #54

Geschiedenis

Relatie met ruimte

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel II - i

Beschrijving De gevel die tegenover de hoofdvleugel uit 1894 staat, heeft op laag een en twee vensters die vergelijkbaar zijn met die van gevel II - h, maar zij zijn grilliger geplaatst, met onregelmatige tussenafstand. Rechtsonder bevinden zich twee aanmerkelijk kleinere vensters.

Afbeelding Dl.2 #54 en #91

Geschiedenis Het bouwdeel heeft uiteenlopende functies gehuisvest, die aanvankelijk alle met huishoudelijke aspecten te maken hadden: bergruimte, vuilkokers, waskamer en -- op de begane grond -- een eetkamer voor de zusters.

Relatie met ruimte De vensters zijn vooral vanuit het functionele geplaatst, zie de bouwtekening.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel II

Kelder

Historisch

De kelder was aanvankelijk, vanaf de jaren dertig van de twintigste eeuw, geheel in gebruik als dienstenverdieping en bevatte enkele grote ruimtes en enkele zeer kleine. De functies zijn in de tekening uit 1938 te lezen.

Ruimte II.-1.01

Beschrijving De centrale hal heeft zijn oorspronkelijke omvang, maar de aankleding is grotendeels vernieuwd rond 1996. Dit geldt voor het schroten-systeemplafond met tl-bakken, wandbekleding, de deur- en vensterpartij aan de oostzijde. De gang die aansluit en noordwaarts naar de grote ruimte achterin afloopt vertoont hetzelfde beeld. Aangrenzende deuren zijn hetzij mintgroen, hetzij oranje.

Afbeelding

Geschiedenis 1938 / 1996

Waardestelling Als structuren positief gewaardeerd, de aankleding indifferent.

Opmerkingen Ook het linoleum?

Vervolgonderzoek Wat zien we nog van de twee vierkante kolommen die Mertens in de plattegrond tekende?

Ruimte II.-1.02

Beschrijving De onderste geleding van het uit vier lagen bestaande trappenhuis met tussen de steekdtrappen en bordessen de liftschacht. Het onderste gedeelte van de trap is een hellingbaan, stijgend in de richting van de entree aan het binnenterrein. De trap is bekleed met platen rode graniet. Hij draait met de klok mee omhoog. De lift van de firma Stigler is origineel.

Afbeelding Foto logo Stigler, liftfabrikant.

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Ik weet nog niet zeker wanneer dat rode graniet er gekomen is.

Ruimte II.-1.03

Beschrijving Dit is een grote ruimte die aan de noordzijde van de vleugel als een U om de middengang heen ligt.

Afbeelding Foto: Dl.2 #55, tekening: Dl.2 #91

Geschiedenis Aanvankelijk, tot in de zestiger jaren, was dit een groot L-vormig vertrek dat grensde aan de noord- en westgevel (II-d en II-e). In de ruimte werden de keuken en de afwaskeuken gevestigd. De aan de oostkant gelegen 'eetzaal personeel' werd erbij getrokken. Tussen de genoemde ruimtes en de hal lagen kleine vertrekken voor onder meer 'service' en installaties.

Waardestelling

Opmerkingen De tekening *bestaand* trekt de grote ruimte -1.03 aan de oostkant door tot aan de hal, alsof daar de kleine garderobe en broodkamer zijn opgeslokt. In werkelijkheid is er een locker room te vinden, bereikbaar vanuit de hal.

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.04

Beschrijving Een klein rechthoekig vertrek, naast de kelderentree aan de zijde Bleyenburgstraat.

Afbeelding

Geschiedenis De aanvankelijke functie heette 'entree', en het fungeert nog steeds als portaal naast de buiten gelegen hellingbaan. De deur met zijlichten aan de kant van de hal is vernieuwd. Dat geldt niet voor de dubbele deur aan de hellingbaan. (Zie gevelsegment II-b)

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.05

Beschrijving Naast de kleine entreeruimte ligt een even groot vertrekje, uitsluitend toegankelijk vanuit de centrale hal. De deur en het venster aan die binnenzijde zijn vernieuwd.

Afbeelding

Geschiedenis Oorspronkelijk: 'inkoop'

Waardestelling

Opmerkingen De zuidelijke wand valt samen met de onderbouw van de 19de-eeuwse eindgevel van Bouwdeel I B. Daarachter lag de keuken en dat had een venstertje aan de oostzijde. Zou daar iets van terug te vinden zijn?

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.06

Beschrijving Smal vertrek met de breedte van een venstertravee.

Afbeelding

Geschiedenis Oorspronkelijk de ventilatorruimte, heeft nog de oude omvang.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.07

Beschrijving Inloopkast met de breedte van een venstertravee.

Afbeelding

Geschiedenis Oorspronkelijk een buizenkoker, heeft nog de oude omvang.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.08

Beschrijving Smal vertrek met de breedte van een venstertravee.

Afbeelding

Geschiedenis Oorspronkelijk: 'service'. De ruimte heeft nog bijna de oude omvang; de twee deuren bleven op hun plaats.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.09

Beschrijving Smal vertrek met de breedte van een venstertravee.

Afbeelding

Geschiedenis Dit is afgescheiden van de grote keukenruimte, II.-1.03

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.10

Beschrijving Rechthoekige kamer aan de zuidwestkant van het bouwdeel.

Afbeelding Dl.2 #91 e.v.

Geschiedenis 'Sorteer ruimte vuile wasch'; opgedeeld.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.11

Beschrijving Hal in het midden van de plattegrond.

Afbeelding Dl.2 #91 e.v.

Geschiedenis 'Sorteer ruimte vuile wasch'; opgedeeld.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.12

Beschrijving Kamer. Noordwestzijde of linksachter..

Afbeelding Dl.2 #91 e.v.

Geschiedenis 'Sorteer ruimte vuile wasch'; opgedeeld.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.13 t/m II.1.16

Beschrijving Kamers en enkele gering bemeten vertrekken, nauwelijks meer dan inloopkasten.

Afbeelding Dl.2 #91 e.v.

Geschiedenis Afgescheiden gedeelten van de 'sorteer ruimte vuile wasch', zoals opgetekend in 1938.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.17

Beschrijving Vierkant vertrek.

Afbeelding

Geschiedenis De kamers zijn verhokt. De in 1938 beoogde functie van het vertrek in dit gedeelte was berging.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.18

Beschrijving Pijpelaatje grenzend aan de keldergang van het bouwdeel.

Afbeelding

Geschiedenis De in 1938 beoogde functie van het vertrek in dit gedeelte was bestemd voor berging.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.19

Beschrijving Een kleine kamer met een venstertje in de zuidgevel van het bouwdeel (gevelsegment II - i).

Afbeelding

Geschiedenis Ruimtes zijn hier verhokt. De in 1938 beoogde functie van het vertrek in dit gedeelte was voor 'vuilgoed'. Een aardig detail op de tekening van Mertens (1938) is dat toen in de tegen de gang van I B aan liggende vuilkoker muurwerk van de kleinere koker uit 1894 werd opgenomen. Deze koker en een naastgelegen werkkast zijn later verwijderd. De kleine plintvensters in de zuidgevel getuigen nog van de 'nederige' functie (in naastgelegen ruimte -1.21 was de vuile was al gestorteerd; hier werd nog maar weinig licht gewenst?).

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.20

Beschrijving Een miniem vertrek, ook eerder een inloopkast, met een klein venster in de zuidgevel van het bouwdeel (gevelsegment II - i).

Afbeelding

Geschiedenis Verder verhokt; de in 1938 beoogde functie van het grotere vertrek in dit gedeelte was 'vuilgoed'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.-1.21

Beschrijving

Afbeelding

Geschiedenis Afgescheiden deel van de 'sorteerruimte vuile wasch'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel II

Begane grond

Ruimte II.0.01 (zie ook I B.0.02)

Beschrijving Dit is de hoofdverkeersruimte, met de entreehal en een gang in noordelijke richting (dus ook genummer II.0.01) en grenzend aan het trappenhuis met lift (II.0.02). Onderdeel van Mertens' plan uit 1938 was een doorbraak naar de oudbouw aan de zuidzijde, waardoor de hal geopend werd naar ruimte I B.0.02. Nu ligt aan die zijde de receptie, afgescheiden door een balie met glaspuien. De aankleding ervan is vrij recent, maar de twee zuilen zijn oorspronkelijk. De genoemde gang ligt haaks op de entreehal en loopt door het midden van het tweede volume van bouwdeel II. Hij eindigt op dubbele deuren, maar onderweg passeert men ook reeds twee paar tochtdeuren. Waar gang en hal samenkomen is aan de oostzijde een 'hap' weggenomen. Een vierkante kolom resteert op de hoek.

Afbeelding Historische foto 124344: Dl.2 #20. Hedendaags: #56 en #57.

Geschiedenis Oude foto's laten zien dat de ruimtes een andere aankleding kenden, onder meer met hardgebakken tegels op de vloer, betegelde zuilen en eveneens betegeld vaste banken met houten platen als rugleuningen. Van een aantal wanden is zeker dat zij wandschilderingen bevatten. In de 'hap' die weggenomen is tussen gang en hal bevond zich eertijds een, van drie glaswanden voorziene, portiersloge.

Waardestelling

Opmerkingen Het mag niet worden uitgesloten dat oorspronkelijke afwerkingen (met name wandschilderingen) nog op de muren aanwezig zijn. De achtergevel van Bouwdeel I B is op dit niveau vrijwel verdwenen.

Vervolgonderzoek Zie bij Bouwdeel I B.0.02

Ruimte II.0.02 / II.1.02 / II.2.02 / II.3.02 (zie ook II.-1.02)

Beschrijving Het hoofdtrappenhuis met oorspronkelijke liftschacht tussen de steektrappen en bordessen.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen --

Vervolgonderzoek Onzeker is of alle aankleding, zoals het graniet oorspronkelijk dan wel een renovatieproduct is.

Ruimte II.0.03

Beschrijving Nu is dit een collegezaaltje met in de linker of oostelijke wand een glaspui met vensters en deuren. In de achterwand is een grote vensterpui opgenomen die de binnenschil van de aan de gevel gehangen erker of 'zwevende serre' vormt. Dat de ruimte vroeger kleiner was en niet tot de linker gevel doorliep is nog te zien aan een muurdammetje tegen de achtermuur (maar dan moet men de geschiedenis eigenlijk wel kennen.) Drie vrijstaande kolommen houden hiermee ook verband. Mertens' tekening toont aan de noordwestzijde een kleine

kamer, 'sterilisatie'. Daarnaast slokte de collegezaal ook een gedeelte van het vertrek 'voorbereiding' op. De dubbele deur in de voorwand, wordt aan de middengang (II.0.01) voorafgegaan door een tweede paar dubbele deuren. Ongetwijfeld diende deze sluis als geluiddemper bij de oude functie als operatiekamer.

Afbeelding Dl.2 #58 en (het bijgetrokken gedeelte:) Dl.2 #59

Geschiedenis Aanvankelijk was dit een operatiekamer. Later vergroot.

Waardestelling De erker én de sluisdeuren zijn van belang.

Opmerkingen Op tekening ‘bestaand’ de erker laten toevoegen.

Vervolgonderzoek

Ruimte II.0.04

Beschrijving Een ondiep vertrek aan de rechter of oostelijke zijde van de collegezaal, 0.02. Het ligt aan drie vensters aan de Bleyenburgstraat.

Afbeelding

Geschiedenis Het vertrek behield zijn oorspronkelijke omvang. Het diende aanvankelijk als magazijntje voor 'instrumenten'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.0.05

Beschrijving Dit is een ruim vertrek met een L-vormige plattegrond of, anders gezegd, een rechthoek met noordelijk aan de oostgevelzijde een inham. Er zijn drie ruimtes in dit L-vormige vertrek samengevoegd.

Afbeelding

Geschiedenis Aanvankelijk lag hier de kamer van de directeur met aangrenzend een kleinere kamer voor de secretaresse en een nog kleinere 'donker kamer' [sic]. De ontsluiting vanuit de gang ging uitsluitensd via de directeurskamer, daar waar nu nog de deur zit.

Waardestelling

Opmerkingen À propos: bij binnendeuren zijn jaren-dertigscharnieren herkenbaar aan hun wat archaïsche en langgerekte vorm. De latere deuren hebben kleinere en strakkere modellen. Het eerste type komt men ook tegen bij de aanbouw van Mertens tegen bouwdeel I B.

Vervolgonderzoek

Ruimte II.0.06

Beschrijving Een bescheiden bemeten, vierkant vertrek, tussen de entreehal en de directeurskamer (resp. 0.01 en 0.05).

Afbeelding

Geschiedenis Dit heette ooit 'wachtkamer', een onderscheid met de grotere en open 'wachthal publiek'. Kennelijk kon hier belangrijker bezoek plaats nemen. Je moest ook langs de portier, wiens loge op de hoek van hal en middengang inmiddels is verdwenen.

Waardestelling

Opmerkingen Deze staat te breed afgebeeld op de tekening 'bestaand', waarbij ook de kolom ontbreekt die staat op de hoek van gang en hal.

Vervolgonderzoek Niet van binnen gezien.

II.0.07 /0.8 /0.9 VERVALLEN, ZODAT DE HOOGSTE NRS HERKENBAAR IN DE VIERKANTE AANBOUW TEGEN I B LIGGEN

Ruimte II.0.07 -> II.0.18

Ruimte II.0.08 -> II.0.19

Ruimte II.0.09 -> II.0.20

Ruimte II.0.10 t/m II.0.15

Beschrijving Toiletten, kasten en installatiekokers. Op een voorportaal komen diverse deuren uit, waarbij die aan de westkant – de zijde van het binnenterrein – openen op portaaltjes van wc's. In opzet is deze situatie oorspronkelijk, de aankleding is vernieuwd.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.0.16

Beschrijving Rechthoekig vertrek ter breedte van twee vensters.

Afbeelding Zie voor het overzicht de plattegronden op Blad 1, Dl.2 #91. Let op, dat de begane grond onderaan staat; zie de naam *onder* de bewuste plattegrond.

Geschiedenis Oorspronkelijk als 'eetzaal' aangeduid, terwijl het toch een *kamer* blijft.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.0.17

Beschrijving Rechthoekig vertrek ter breedte van twee vensters.

Afbeelding

Geschiedenis Dit was groter, L-vormig en heette in 1938 'voorbereiding', ten dienste van de operatiekamer. Het vertrek was via de gang en via de operatiekamer te bereiken. Het achterste gedeelte is bij de collegezaal getrokken, toen aan de noordkant van het bouwdeel de functie als operatiekamer verviel.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.0.07 -> II.0.18

Beschrijving Een kleine ruimte in de aanbouw uit de jaren dertig tegen het oudere bouwdeel I B. Er is VOLGENS DE TEKENING BESTAAND een doorgang naar de ervoor gelegen kamer, maar hoe kom je bij de grotere kamer aan de westkant?

Afbeelding

Geschiedenis De oorspronkelijke functie was 'service'. Er was geen directe toegang vanuit de in het oudere bouwdeel gelegen gang, wel vanuit aanliggende ruimtes.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Voorbeeld van een onvolkomenheid in de tekeningen die de bestaande toestand weergeven. Dit wordt in het ideale geval ter plaatse nagelopen.

Ruimte II.0.08 -> II.0.19

Beschrijving Een kleine ruimte in de aanbouw uit de jaren dertig tegen het oudere bouwdeel I B: kamer met ramen in de zuidgevel. Er is VOLGENS DE TEKENING BESTAAND een doorgang naar de achtergelegen kamer …

Afbeelding

Geschiedenis Hier was aanvankelijk een gangetje gelegen naar de relatief grote 'eetzaal zusters', met kastruimte aan de zuidkant en een deur naar de ruimte voor 'service' ten noorden.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.0.09 -> II.0.20

Beschrijving Rechthoekig vertrek met vijf vensters.

Afbeelding Dl.2 #91

Geschiedenis Vroeger (sinds 1938) de 'eetzaal zusters', nu nog dezelfde omvang als op de oude plattegrond.

Waardestelling

Opmerkingen Belangrijke TUSSENVRAAG is: waar zit de deur vanuit de naastgelegen vertrekken?

Vervolgonderzoek Voorbeeld van een onvolkomenheid in de tekeningen die de bestaande toestand weergeven.

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel II

Eerste verdieping

Algemeen/historisch

De plattegrond uit 1938 maakt duidelijk dat de bouwlaag een regelmatige opzet kende. Aan beide zijden van de middengang kwamen vier kamers van elk één beuk = twee vensterassen en dubbel zo grote vertrekken aan het noordelijke uiteinde. Alle vertrekken hadden een venster en een deur, uitkomend op de loggia's – die op tekening *balkons* heten. De borstwering van laatstgenoemde droeg aan de vensterkant een scherm. De ritmering was gewoon voortgezet bij de dubbele vertrekken. De beuken waren op de loggia's met tussenschotten gescheiden. Het meest zuidwestelijke vertrek was een keuken, de overige ruimtes bevatten elk twee bedden (of het dubbele hiervan, vier, aan de noordkant).

Ruimte II.1.01

Beschrijving 1.01 is de hal naast het trappen- en lifthuis (II.1.02) en de hierop aansluitende middengang binnen het tweede Mertens-volume. Deze gang wordt van de hal gescheiden door een dubbele deur, zoals ook de oudbouw (bouwdeel I B) aan de zuidzijde via een dubbele deur kan worden bereikt. Aan de oostzijde ligt een vertrek ter plaatse van de vroegere buitenruimte boven de entree.

Afbeelding

Geschiedenis De ruimte heeft nog de omvang die dit smalle bouwlichaam oorspronkelijk had. In de oostelijke wand zijn geen sporen te zien van de vroegere toestand als gevel (zie 2.02, waar het voormalige venster aanwijsbaar is).

Waardestelling

Opmerkingen De tekening BESTAAND laat in de betreffende scheidingswand een deur zien die ik niet op foto heb; die niet lijkt te bestaan.

Vervolgonderzoek De genoemde deur?

Ruimte II.1.02

Beschrijving Trappenhuis met tussen de steektrappen en bordessen de liftschacht.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.1.03

Beschrijving Een grote ruimte van zijgevel tot zijgevel en gelegen aan de achter- of noordgevel.

Afbeelding

Geschiedenis Mertens voorzag een voortzetting van de middengang met vertrekken aan beide zijden. Die vertrekken waren beide twee maal zo groot als andere slaapkamers en bevatten vier bedden. Op elk van de twee loggia's aan de langsgevels kwamen twee deuren en twee vensters uit. Opmerkelijk genoeg werd dat balkon ook nog eens door een scherm in twee helften gedeeld. De symmetrie van de gevels als geheel was blijkbaar belangrijk voor de arcitect.

Waardestelling

Opmerkingen Naar aanleiding van het lemma GESCHIEDENIS: zo modernistisch zijn de ontwerpprincipes niet.

Vervolgonderzoek

Ruimte II.1.04

Beschrijving Dit is een rechthoekig vertrek tussen de oostelijke langsgevel – met vier muuropeningen – en de middengang.

Afbeelding

Geschiedenis Hier zijn twee oorspronkelijke kamers met elk twee bedden samengevoegd. Van de twee voorhanden deuren is de achterste gehandhaafd.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.1.05 t/m II.1.08

Beschrijving Deze vertrekjes en kasten vullen samen één beuk aan twee muuropeningen aan de oostzijde. Het 'conglomeraat' ligt naast het vertrek, 1.09, dat in de jaren zestig in de uitbouw in de plaats kwam van de buitenruimte boven de entree.

Afbeelding

Geschiedenis Hier waren een badkamer, een wc en een vaste kast gesitueerd. Het toilet is in tweeën gedeeld. Aan de zuidkant lag dus buitenruimte. Mertens' tekening laat dan ook een klein venster zien bij het portiekje. Daar bevindt zich nu de deur naar 1.09.

Waardestelling

Opmerkingen Wat er nu verder zit, heb ik nog niet kunnen zien.

Vervolgonderzoek

Ruimte II.1.09

Beschrijving Dit is een nagenoeg vierkant vertrek, gelegen aan de voorgevel boven de entree. Het vertrek heeft een deur in zowel de westelijke wand als de noordelijke. De laatste was aanvankelijk een venster.

Afbeelding

Geschiedenis Aanvankelijk was dit vertrek er niet en lag de bovengevel van de entreebeuk terug tot de achterwand van deze ruimte. In tegenstelling tot het vertrek hier recht boven, II.2.02, is vanuit de trap- en lifthal niets te zien van deze oorsprong.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

RUIMTE II.1.10 T/M 12 VERVALLEN EN 1.13 WORDT 1.22. ZE MAKEN DEEL UIT VAN BOUWDEEL I B, ALS RUIMTES I B.1.09 /10 /11 ; DE FACTO LIGGEN DE VOLGENDE RUIMTE(TJE)S IN DE OUDBOUW, I B ; ZIE OOK BOVENDAKS I B.03.11 /12 /13. MEDE IN HET KADER VAN HERBESTEMMING OMGENUMMERD EN VERPLAATST NAAR ANDERE PARAGRAAF.

Ruimte II.1.14 t/m II.1.18

Beschrijving Vertrek met de maat van twee muuropeningen, nader ingedeeld voor toiletten. Er is een kleine inloopkast aan de gangzijde (1.17). Deze en de buizenkoker aan dezelfde kant bleven in stand.

Afbeelding

Geschiedenis Hier was aanvankelijk een keuken. Bij de 'herbestemming' zijn de muuropeningen die uitzien op de binnenplaats aangepast. Zie ook gevelsegment II - e.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.1.19

Beschrijving Een rechthoekig vertrek tussen de westelijke langsgevel met loggia en vier muuropeningen en de middengang.

Afbeelding

Geschiedenis Hier zijn twee oorspronkelijke kamers met elk twee bedden samengevoegd. Van de twee voorhanden deuren is de achterste gehandhaafd.

Waardestelling

Opmerkingen Dit ligt aan het stuk van gevel II-e waarin de deur en het venster sterk verkleind zijn, in samenhang met de veranderde functie.

Vervolgonderzoek

Ruimte II.1.20 en 1.21

Beschrijving Dit zijn loggia's aan de lange gevels II-c en II-e; het betreft wel ruimte, maar dan buitenruimte

Ruimte II.1.22 IN DE AANBOUW TEGEN I B

Beschrijving Thans computerlokaal, toegankelijk vanuit de oudbouw, I B, langs de vroegere wc en garderobe die in 1894 tegen dat deel werden ontworpen. Recente aankleding.

Afbeelding

Geschiedenis De aan Mertens' drielaags aanbouw toegevoegde ‘mezzanino’ van Wouda uit 1962. Zie de beschrijving bij gevelsegmenten II - g /h /i. Zoals gezegd, komt men vanuit de oudbouw, waarvan nevenruimtes zijn opgeslokt, binnen.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel II

Tweede verdieping

Algemeen/historisch

De plattegrond uit 1938 maakt duidelijk dat de bouwlaag een regelmatige opzet kreeg. Aan beide zijden van de middengang kwamen vijf kamers van elk één beuk. Alle vertrekken hadden een venster en een deur, uitkomend op het balkon. De borstwering droeg aan de vensterkant een scherm, terwijl de beuken met tussenschotten waren gescheiden. De zuidelijkste vertrekken waren een keuken (westelijk van de middengang) en een badkamer met wc (oost). Alle andere kamers hadden één bed en een eigen toilet. De functie anno 1938 is er niet ingeschreven, maar het enkele bed doet vermoeden dat het zusterverblijven waren. Die werden kort tevoren in de oudbouw (bouwdeel I B) geprogrammeerd, maar die verbouwing van 1932 ging niet door. Wouda op zijn beurt wijzigde eind jaren zestig het programma opnieuw.

Ruimte II.2.01 en II.2.02

Beschrijving Trappenhuis en hal; het gedeelte op de tweede verdieping. In de oostelijke wand is de deur naar het nevenvertrek (2.09) aangebracht. De opvallend brede deurpartij is gevat in een nis waarvan de dagkanten afgeschuind zijn: dit is de oorspronkelijke gevel waarin een smal maar langgerekt venster zat.

Afbeelding Mertens' geveltekening: Dl.2 #93. De deurpartij: Dl.2 #60.

Geschiedenis De hal heeft de omvang nog die dit smalle bouwlichaam oorspronkelijk had. Het vervallen venster in de oostelijke wand is nog goed aan te wijzen. De aansluitende middengang, ook genummerd II.2.01 is aan de noordkant ingekort door het ontstaan van vertrek 2.03 – van de west- tot de oostgevel.

Waardestelling Dat vervallen raam is een waardevol bouwspoor.

Opmerkingen Op deze wijze kunnen ook in de toekomst meer wijzigingen 'leesbaar' gemaakt worden.

Vervolgonderzoek

Ruimte II.2.03

Beschrijving Een grote ruimte van westelijke zijgevel tot oostelijke zijgevel en gelegen aan de achter- of noordgevel.

Afbeelding

Geschiedenis Mertens (1938) voorzag hier een voortzetting van de middengang met vertrekken aan beide zijden: In dit vertrek zijn derhalve twee maal twee kamers van elk twee beuken, plus een stuk middengang opgenomen. In de noordelijke gevel (II-d) zit nog altijd maar één smal raam, ten behoeve van die middengang.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.2.04

Beschrijving Deze ruimte, aan de oostkant van de middengang en met vier wandopeningen aan de zijde van de Bleyenburgstraat, kwam tot stand door samenvoeging van twee kamers.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.2.05 t/m II.2.08

Beschrijving wc's met voorruimte en vaste kast.

Afbeelding

Geschiedenis Hier werd in 1938 een natte cel geprogrammeerd, welke grotendeels over is.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.2.09

Beschrijving Dit is een nagenoeg vierkant vertrek, gelegen aan de voorgevel boven de entree. Het vertrek heeft een deur in zowel de westelijke wand als de noordelijke. De laatste was aanvankelijk een venster. De deur in de westelijke wand is gevat in een nis met afgeschuinde dagkanten; een herinnering aan de vensterpui in de gevel die deze wand aanvankelijk was. De breedte van de doorgang onderstreept dit.

Afbeelding

Geschiedenis De westwand was vanaf 1938 buitengevel met een smal, langwerpig venster.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

RUIMTES II.2.10 /11 /12 ZIJN VERVALLEN, WANT ALS RESPECTIEVELIJK I B.2.11 /12/ 13 HERPLAATST

Ruimte II.2.13 t/m II.2.18

Beschrijving Eén beuk met toiletten en bijbehorende kleine ruimtes.

Afbeelding

Geschiedenis In 1938 werd hier een keuken voorzien. Anders dan op de ondergelegen bouwlaag (zie II.1.14 e.v.) zijn hier de muuropeningen niet aangepast. Zie ook gevelsegment II - e.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.2.19

Beschrijving Deze ruimte, aan de westkant van de middengang en met vier wandopeningen aan de zijde van de binnenplaats van het complex, kwam tot stand door samenvoeging van twee kamers.

Afbeelding

Geschiedenis Idem.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.2.20

Beschrijving Balkon, feitelijk geen ruimte.

Opmerkingen Zie verder gevelsegment II - e.

Ruimte II.2.21

Beschrijving Balkon, feitelijk geen ruimte.

Opmerkingen Zie verder gevelsegment II - c.

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel II

Derde verdieping

Ruimte II.3.01

Beschrijving Buitenruimte

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.3.02

Beschrijving De Bovenbouw van het trappenhuis.

Afbeelding

Geschiedenis De ruimte op de derde verdieping heeft nog de omvang die dit smalle bouwlichaam oorspronkelijk ook op twee lager gelegen etages had.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.3.03

Beschrijving Buitenruimte

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.3.04

Beschrijving Buitenruimte

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte II.3.05 BUITEN

Beschrijving Op Mertens' tekening Blad 1 heet dit een 'lifthuisje'. Tegen de achtergrond van eventuele plannen (o.a. vanwege een markante, zij het kleine dakoverstek) is het hier toch even benoemd.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

6 Bouwdeel III

Exterieur

Bouwmassa

Bouwdeel III (1968) is vormgegeven als een langwerpige doos waarvan de lange zijden nagenoeg twee maal zo lang zijn als de korte zijden. Het bouwdeel heeft een half ondergrondse etage en een plat gedekte laag daarop. Aan de zuidzijde is het met een tussenlid, met eveneens een enkele bovengrondse laag en met een plat dak, vast gebouwd aan de voorvleugel van de oudbouw uit circa 1894.

Gevels

Langsgevel oost

Segment III - a Deze gevel is de meest prominente, omdat hij naar het binnenterrein is gericht. Het ritme wordt aangegeven door een grid van witte liggers en staanders. De staanders zijn zeven H-balken die leiden tot een horizontale verdeling in zes vakken. Deze stijlen staan tegen een uitgekraagde (vrij hoge) daklijst en tegen een circa 45 cm brede rand op de overgang van souterrain en begane grond. Van de zes vakken is het eerste vak geheel blind en het tweede half; hier zijn gedeelten betegeld. De andere velden zijn voorzien van glaspuien, met negen segmenten waarvan de centrale ruit het grootst is. In de plint bevinden zich (kelder)vensters in liggend formaat die worden afgewisseld met blinde stukken muur.

De andere gevels zijn variaties op dit thema.

Kopgevel noord

Segment III - b De noordelijke gevel telt drie vakken, gescheiden door vier H-balken. Het middelste van de drie vakken is ten dele blind, betegeld met bruine liggende tegels. Eromheen zijn echter zij- en bovenlichten te vinden.

Langsgevel oost

Segment III - c De tweede lange gevel bevat zes vakken die vaker (vier maal) gesloten dan open zijn. Dit houdt mede verband met het uizicht op belendingen; ertegenover staan particuliere huizen.

Kopgevel zuid

Segment III - d De kopgevel aan de zuidkant is slechts een halve gevel, aangezien zich hier ook het tussenlid bevindt dat aansluit op bouwdeel I A. Deze gevel is, afgezien van een strook bovenlichten, blind uitgevoerd.

Constructie

Fundering en kelder

Het souterrain is ingedeeld in drie even brede beuken. Twee rijen kolommen bepalen die indeling. Hoewel de twee reeksen kolommen (ingepakte H-balken) grofweg het stramien volgen dat we al in de gevels zagen, wijken de traveematen er toch van af. Bovendien verschillen de tussenafstanden tussen de twee kolommenreeksen onderling. Blijkbaar zijn de traveematen al in de jaren zestig gerelateerd aan het programma.

Draag- en dakconstructie

De beschreven kolommenstructuur van het souterrain zet zich op de begane grond identiek voort (althans: zo te zien; hetgeen meede gezien puntlasten verstandig zou zijn). Hierop rust een plat dak, dat zonder twijfel een constructie van balken in staal en/of beton heeft. Een bestel of detailtekeningen zijn in dit stadium van onderzoek niet voorhanden.

Interieur

Kelder

Er zijn twee trappen die de kelder / het souterrain verbinden met de begane grond. De voorste is een wat prominenter trappenhuis, met omlopende bordestrap, die nabij het tussenlid en daarmee bij de hoofdontsluiting ligt. De tweede trap is kleiner en bevindt zich linksachter. Dit trappenhuis is meer als een diensttrap te beschouwen. Bij met name het grootste, voorste trappenhuis liggen op beide bouwlagen reeksen met kleine kamers. Hieronder treffen we onder meer wc's. De detaillering stamt gedeeltelijk uit de nieuwbouwtijd. Zoals elders is doorgaans (aan hang- en sluitwerk, het linoleom e.d.) te herkennen waar later een vernieuwing plaats vond.

Begane grond

De begane grond is hoofdzakelijk open en daarmee als grotendeels vrij indeelbaar ontworpen. Het betreft circa twee-derde van het gehele vloeroppervlak. Afgezien van het achterste trappenhuis, een element dat zich uitteraard onttrekt aan de vrije indeelbaarheid, liggen tegenwoordige voornamelijk aan de voorzijde (kleinere) vertrekken.

Gevelsegmenten Bouwdeel III

Algemeen / historisch

Architectenbureau Wouda ontwierp in de tweede helft van de jaren zestig een paviljoen dat als polikliniek moest gaan dienen. Het gebouw heeft een rechthoekige plattegrond en heeft een plat dak. Het telt twee bouwlagen waarvan er één vrijwel ondergronds is. Aan de zuidkant werd het vastgebouwd aan de voorvleugel uit 1894, tegen de opgegeven zal die aanvankelijk polikliniek (voor 'buitenpatiënten') was. In het daar ontstane tussenlid kwam aan de zijde van de Alexander Numankade een nieuwe toegang. De plint is rondom ingesnoerd waardoor de begane grond aan alle zijden wat uitkraagt. Waar een glaspartij niet wenselijk was, is een veld gedeeltelijk geblindeerd met bruine, langwerpige tegels. Daar boven is dan steeds nog een glasstrook aangebracht. De horizontale en verticale structuurbepalende onderdelen zijn wit gemaakt, ramen en kozijnen zwart.

Gevel III - a

Beschrijving De gevel aan de oostzijde is een langgerekte gevel met veel glas. Door uitwendig geplaatste kolommen wordt de gevel in zes segmenten gedeeld. Het meest linkse veld is gesloten, dat daarop is half-open en half-gesloten. Het dichte gedeelte bevat een groot rooster en een wat kleiner daarboven. De vier volgende vakken zijn geheel beglaasd.

Afbeelding Dl.2 #62

Geschiedenis

Relatie met ruimte Het eerste, meest linkse gevelvak staat ter hoogte van de toiletten. Daar bieden uitsluitend de bovenlichten lichtinval. Daarop volgen het trappenhuis, dat wel een transparante buitenpui heeft, en een kleiner vertrek waarvan de gevel weer gesloten is. Dit was volgens de tekening uit 1968 een ruimte voor 'techn. install.', wat ook de gevelroosters verklaart (III.0.04). De volgende vier gevelvakken grenzen aan de open centrale ruimte.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel III - b

Beschrijving De gevel aan de noordelijke korte zijde bestaat uit drie segmenten. Ook hier is veel glas gebruikt. Het middelste vak is grotendeels blind en betegeld met liggende stroken hardgebakken bruine tegels. Opvallend is dat het tegelvlak enigszins excentrisch geplaatst is.

Afbeelding Dl.2 #63. Zie ook de doorsnedes op #109 en gevels #110

Geschiedenis 1968

Relatie met ruimte Achter het gesloten middenvak lagen oorspronkelijk toiletten.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Gevel III - c

Beschrijving De andere lange zijde, aan de kant van de Alexander Numankade, lijkt op zijn tegenhanger, maar heeft een meer gesloten karakter. Dit geldt voor de plint, die blind is en eindigt op het maaaiveld, en voor de puien op de begane grond. Het bouwdeel grenst dan ook aan een aantal achtertuinen van particuliere woningen.

Afbeelding Zie ook de doorsnedes op #109

Geschiedenis

Relatie met ruimte Bij de ruimtes is reeds aangegeven dat de beuk was ingedeeld met kleine vertrekken die van buiten vaak geen natuurlijk licht kregen. Aan de naar het midden van de bouwlagen gerichte kant hadden de vertrekken een ten minste gedeeltelijk transparante pui, waardoor de lichtkas dienst kon doen.

Waardestelling

Opmerkingen Niet te veel openingen aan de zijde van de (tuintjes aan de) Alexander Numankade.

Vervolgonderzoek

Gevel III - d

Beschrijving De helft van de zuidelijke korte zijde ligt aan een binnenplaatsje met brandtrap tegen Bouwdeel I A. Het overige is inpandig. De gevel heeft voor de helft een gesloten karakter.

Afbeelding Dl.2 #110

Geschiedenis

Relatie met ruimte Hierachter bevonden zich een stuk van de hal met garderobes en achter de hoek met gevelsegment III - a toiletten.

Waardestelling

Opmerkingen Het gesloten karakter heeft wellicht te maken met de nabijheid van Bouwdeel I A. Tegenover het paviljoen lagen daarin de röntgenafdeling en een operatiezaal (1968).

Vervolgonderzoek

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel III

Kelder

Algemeen / historisch

Het souterrain werd ingedeeld met reeksen van langs de gevels gelegen vertrekken, waaronder veel behandelkamers. Dit geheel was gegroepeerd rond een langwerpige hal waar via een lichtstraat of lichtkas dag- en kunstlicht binnenvalt. Binnenpuien met glas compenseerden dat er vaak geen venster (en dat was dan nog slechts een bovenlicht) aanwezig was. Zo profiteerden de ruimtes van de lichtkas.

De ruimtes rechtsvoor en linksachter (zuidoost resp. noordwest) zijn als enige over van die situatie. Belangrijk om vast te stellen dat de driebeukige opzet vanwege de kolommen wel bestond, maar de tussenwanden geen relatie hadden met het stramien van die kolommenstructuur.

Ruimte III.-1.01

Beschrijving De trap links achterin het bouwdeel.

Afbeelding Dl.2 #64

Geschiedenis Met aanliggende kleine ruimtes behorend tot het weinige dat inpandig op het ontwerp terug gaat.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Wat resteert er van de aankleding uit 1968? Mozaïektegeltjes tegen de stootborden, leisteen, hang- en sluitwerk etc.

Ruimte III.-1.02

Beschrijving De trap, rechts voorin het bouwdeel. Langs de wanden een plint van marmer (vergelijkbaar met die in de oudere hoofdtrappenhuizen, Bouwdeel I A, zelfde tijd) en ook de bekleding van de stootborden van de trap is in grijs-wit-gemêleerd marmermozaïek uitgevoerd. Reling, handlijst etc. zijn uit de bouwtijd.

Afbeelding

Geschiedenis Stamt in hoofdzaak uit 1968, met wat latere wijzigingen in de aankleding.

Waardestelling Als een van de weinige inwendige relicten uit de bouwtijd een positieve waarde.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.-1.03

Beschrijving Bescheiden vertrek, linksachter.

Afbeelding 1471-6 = Dl.2 #108, plattegrond ontwerpfase. Vergelijk ook tek.1468-5 – Dl.2 #103 – met de huidige plattegrond voor een indruk van de hoeveelheid verdwenen ruimtes.

Geschiedenis Behorend tot de oorspronkelijke opzet.

Waardestelling

Opmerkingen Ik kan op tekening 1471-6, Dl.2 #108, de toenmalige functie niet lezen.

Vervolgonderzoek

Ruimte III.-1.04

Beschrijving Bescheiden vertrek, linksachter.

Afbeelding Dl.2 #108

Geschiedenis Behorend tot de oorspronkelijke opzet.

Waardestelling

Opmerkingen Ik kan op tek. 1471-6 / #108 de toenmalige functie niet lezen.

Vervolgonderzoek Betere kopie van die tekening.

Ruimte III.-1.05

Beschrijving Dit is nauwelijks meer dan een berging achter het achterste trappenhuis.

Afbeelding

Geschiedenis Op de Woudatekening

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.-1.06

Beschrijving Lift

Afbeelding

Geschiedenis Oorspronkelijk, 1960's.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.-1.07

Beschrijving Een klein vertrek naast de liftschacht.

Afbeelding

Geschiedenis Is er in deze omvang al in de late jaren zestig.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.-1.08

Beschrijving De centrale ruimte van de bouwlaag, gelegen aan de rechterkant van de plattegrond, omvat het grootste gedeelte van twee van de drie beuken. Licht komt van boven door een langgerekte lichtkas.

Afbeelding

Geschiedenis Vroeger was de bouwlaag verregaand ingedeeld. Drie van de vier gevels bevatten op plintniveau kleine vensters, terwijl de westelijke gevel (III - d) onderaan volkomen blind is. De lichtkas moest nogal wat leveren.

Waardestelling

Opmerkingen Op de tekeningen 'bestaande toestand', gebaseerd op de set gemaakt in opdracht van Nordined Prequest (2010), ontbreekt de lichtkap.

Vervolgonderzoek

Ruimte III.-1.09

Beschrijving Een kabinetje achter / links van het hoofdtrappenhuis, onder het bordes.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.-1.10

Beschrijving Een kabinetje achter / links van het hoofdtrappenhuis, onder het bordes.

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.-1.11 t/m III.-1.14

Beschrijving Toiletten

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek Zijn aankleding en details origineel?

Ruimte III.-1.15

Beschrijving Een kleine doorgangskamer naar vertrek III.-1.16.

Afbeelding Dl.2 #108

Geschiedenis Oorspronkelijke omvang. De tekening uit 1968 vermeldt 'sterilisatie'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.-1.16

Beschrijving Relatief ruim vertrek, rechtsvoor.

Afbeelding Dl.2 #108

Geschiedenis Oorspronkelijke omvang; de deuren zijn op de oude plek gebeleven. De ontwerptekening zegt: 'klinische behandelruimte'.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Vertrekken / ruimtes Bouwdeel III

Begane grond

Ruimte III.0.01

Beschrijving Trappenhuis linksachterin, zie tevens III.-1.01.

Afbeelding

Geschiedenis De linker oftewel westelijke van de drie beuken was aanvankelijk ingedeeld. Alleen dit trappenhuis resteert daar op de begane grond nog van (III.0.11, linksvoor, vervangt inmiddels een wat grotere kamer).

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.0.02

Beschrijving Hoofdtrap, met twee steektrappen en een bordes tegen de oostgevel.

Afbeelding Dl.2 #66

Geschiedenis Ten dele nog de aankleding uit 1968: leisteen op de vloeren, marmerplaatjes als trapplintje, ijzeren hek en houten handlijsten enz., zie III.-1.08. In latere instantie is er een systeemplafond boven gehangen

Waardestelling Als een van de laatste restanten van de oorspronkelijke uitrusting en aankleding een positieve waarde. Latere toevoegingen zijn meestal herkenbaar.

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.0.03

Beschrijving De Lift, zie ook III.-1.06.

Afbeelding

Geschiedenis Uit de bouwtijd.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.0.04

Beschrijving Een kleine kamer naast de liftschacht.

Afbeelding Dl.2 #108

Geschiedenis Het vertrek bezit zijn oorspronkelijke omvang nog en heeft de deur op de oude plek, in de achterwand. De Wouda-tekening vermeldt 'techn. install.'; de aangrenzende gevel is blind.

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek

Ruimte III.0.05 t/m III.0.10

Beschrijving Toiletten

Afbeelding

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen De gevel, segment III - a geheel links, is gezien de wc's niet voor niets blind.

Vervolgonderzoek

Ruimte III.0.11

Beschrijving Linksvoor op de begane grond is van de grote ruimte een kleiner vertrek afgescheiden.

Afbeelding

Geschiedenis M.i. niet meer het oorspronkelijke vertrek.

Waardestelling

Opmerkingen --

Vervolgonderzoek

Ruimte III.0.12

Beschrijving Dit is een grote ongedeelde ruimte. Wel is sprake van een driebeukige structuur, geleed door stalen kolommen met een zandlopvormige doorsnede; het zijn geen H-profielen). In de middelste beuk bevindt zich een langwerpige lichtkas, die de kelder oftwel het souterrain van daglicht voorziet. Een viertal daklichten er recht boven behoort tot dat 'belichtingssysteem'.

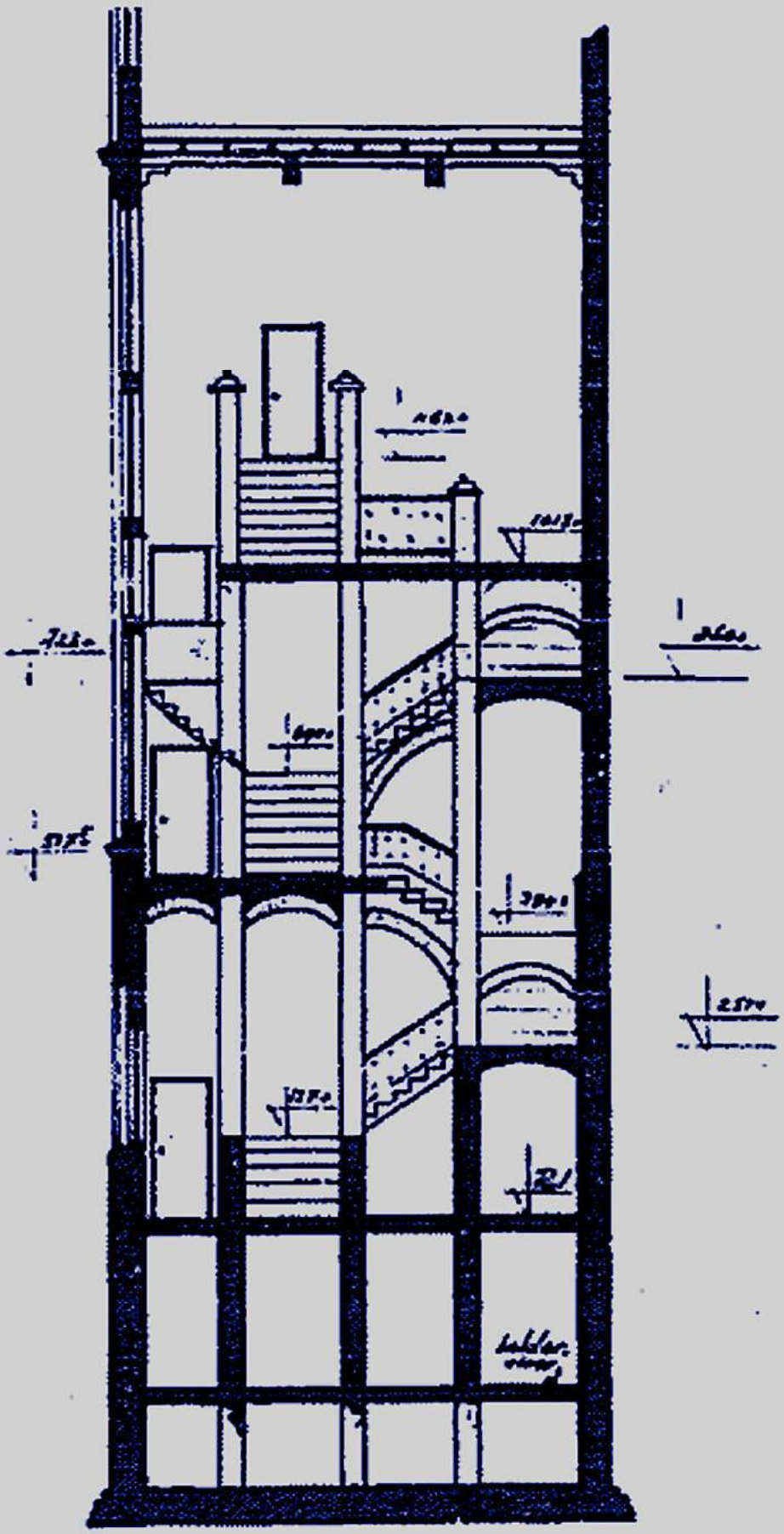
Afbeelding Dl.2 #67 en #68.

Geschiedenis

Waardestelling

Opmerkingen

Vervolgonderzoek



DOORSNEDE B B.

7 Overzicht en belangrijkste waarden

De neo-gotische en neo-renaissancistische ‘oerkernen’ uit 1892-1894 werden formeel even goed op inhoud c.q. op gebruik geënt als op de destijds modieuze en soms ver doorgevoerde keuze voor bepaalde ornamenten en bouwvolumes. ‘Even goed’ wil zeggen dat het eerste te lijden had van het tweede zoals het tweede te lijden had van het eerste.

De noordelijke vleugel die vooral in de vroege jaren van de twintigste eeuw door stapsgewijze vergroting tot ontwikkeling kwam is in deze rapportage weinig belicht. De verdwenen vleugel speelt dan ook geen rol in de vragen die spelen rondom de herbestemming van de nu-bestaande gebouwen.

Omstreeks 1930 bestonden er behoeftes waar de oudbouw onvoldoende gelegenheid voor bleek te bieden. Uit plannen van architect Mertens kan worden opgemaakt dat even werd gedacht dat extra ziekenhuisruimte zou worden verkregen door slaap- en verblijfsruimtes voor zusters naar de zolders te verplaatsen. Met name in de voorvleugel schijnt hiervoor daadwerkelijk wat te zijn ingebouwd, maar het was niet voldoende. Er moest nieuwbouw komen.

Mertens bouwde in de latere jaren dertig van de twintigste eeuw ogenschijnlijk volgens de constructieve en stilistische beginselen van het Nieuwe Bouwen in Baksteen om Beton en Staal. Maar zo’n kenschets ‘Modernisme’ komt gedeeltelijk voort uit oppervlakkige beschouwing. Het achterste, grootste volume van de uitbreiding van Mertens kent een strikte, symmetrische opzet. De draagconstructie brengt een driedeling met zich mee. De architect legde in het midden zijn hoofdgang en links en rechts daarvan bijna verwisselbare reeksen vertrekken. De twee lange gevels lijken sterk op elkaar. De kopgevel aan de noordkant is symmetrisch opgezet. Kortom, de indelingen per bouwlaag waren rond 1938 niet per se noodzakelijk in deze vorm. Dat de gevels relatief ‘streng’ werden, komt (= wél functionalistisch) uit de plattegrondontwerpen voort.

Gematigd modernist Mertens wijzigde gedeelten binnen en buiten de oudste vleugels, dat was onvermijdelijk. Hij deed dat met zoveel zorg, dat heden ten dage slechts met de nodige aandacht te zien is waar ‘1894’ in ‘1938’ overgaat. Soms biedt alleen de detaillering, zoals het hang- en sluitwerk, een aanwijzing voor een ingreep. Een voorbeeld bij uitstek is de zone van de ooit prominente entree in de Bleyenburggevel.

De ‘Periode Wouda’ is achteraf gezien de laatste revitalisering van het complex als Oogziekenhuis. In de jaren zestig werd er linksachter de oudste gedeelten voor ‘buitenpatiënten’ een polikliniek opgetrokken. Dit paviljoen (circa 1964 - 1968) kreeg een vormgeving die stevig contrasteerde met de toen al bestaande vleugels, uit de late negentiende eeuw en uit het Interbellum.

De stijlkamers zijn vernieuwd. Was dit in de jaren dertig door Mertens gedaan, dan hadden we het nauwelijks kunnen opmerken, maar Wouda schijnt er minder liefde voor te hebben gehad.

Er was tegelijkertijd een stevige *reshuffle* aan de orde. Architect Wouda mocht alle toen bestaande afdelingen aanpakken. Gangstructuren werden verplaatst, doorbraken leidden tot een beter hanteerbare routing. De trappenhuizen in de torens werden geheel vernieuwd, met liften in de kern. De beeldbepalende balkonconstructies aan de achterzijde van de oude voorvleugel werden gemoderniseerd vervangen. Waar we beton zien, zien we 'Wouda'. Handlijsten en handgrepen, marmerplaatjes en travertijn zijn kenmerkende materialen. Hoe dan ook, dit is een belangrijke Hoofdbouwfase, welke ook in de Waardestelling een rol dient te spelen.

Tot in de vroege jaren zeventig is er gebouwd aan het complex, waarbij het paviljoen voor de Stichting Thuisanalyse op het noordelijke gedeelte van het binnenterrein tot de laatste projecten te rekenen is. In 1989 verliet het Oogziekenhuis het complex en verhuisde naar de Uithof (AZU/UMC). Ten behoeve van de Hogeschool Utrecht is in de periode 1996-1998 een renovatie uitgevoerd. Dit betrof in de oudste bouwdelen vooral vernieuwing en aanpassing van interieurs. Tegelijkertijd kwamen echter ook sloop en nieuwbouw, ter plaatse van Bouwdeel IV. Tot zomer 2015 heeft de opleiding 'Biologie & Medisch Laboratoriumonderzoek' hier zijn vestiging.

Waardestelling

Bij de Waardestelling zijn de uitgangspunten gevolgd van de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek, gepubliceerd in 2009. Deze zijn als download beschikbaar via onder andere de website van het Rijksvastgoedbedrijf en via bouwhistorie.nl, de site van de Stichting Bouwhistorie Nederland.

Een hoge monumentwaarde wordt toegekend aan onderdelen die van cruciaal belang zijn voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied.

Elementen met een positieve monumentwaarde zijn van belang voor de structuur en/of betekenis van het object of gebied.

Een indifferente waarde wordt toegekend aan onderdelen die van gering en/of ondergeschikt belang zijn.

In een enkel geval kan sprake zijn van een negatieve waarde. Deze wordt toegekend als een element duidelijk afbreuk doet aan het geheel en vervanging of verwijdering ervan gerechtvaardigd is. Incidenteel kan dus *rood* voorkomen op een waarderingsplattegrond.

De waardestelling omvat meerdere deelwaarderingen, die hierna als contextuele en interne waardestelling onder elkaar staan. Aanduidingen zijn per bouwdeel en op hoofdlijnen, niet op het niveau van gevelsegmenten en ruimtes. De waarderingsplattegronden bieden aanvullend overzicht.

Een (cultuurhistorische) waardestelling is geen dictaat. Naarmate cultuurhistorische waarden hoger zijn, zal men met meer kracht van argument moeten betogen en/of verdedigen waarom ingrepen te billijken zijn. Het is evident, maar moet toch worden gesteld: een indifferente waardering is niet bedoeld als aanmoediging om een onderdeel aan te passen of te verwijderen.

Legenda

Contextuele waardestelling

Algemene historische waarden (maatschappelijke ontwikkelingen) De oudste kern van het complex is van grote betekenis als 'drager' van de ontwikkelingen in de gezondheidzorg in de tweede helft van de negentiende eeuw en als huisvesting van een zich dan net emanciperend onderdeel daarvan, als specialistisch oogziekenhuis.

Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden Het complex speelt een hoofdrol in zijn buurt. De verscheidene vleugels binnen het ensemble tonen een relatief eenvoudig afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis van het ziekenhuis en onderzoekscentrum (en van de latere Hogeschool).

Architectuurhistorische waarden Het complex biedt een staalkaart van opvattingen aangaande typologie, architectuur en bouwkunde vanaf de jaren 1890. Qua inwendige aankleding en organisatie is de situatie verschraald en gelden dienovereenkomstig minder hoge waarden.

Bouwhistorische waarden De achtereenvolgende bouwtradities (uitgedrukt in grofweg één bouwfase per kwart eeuw) zijn goed afleesbaar aan het complex als geheel. Op een beperkt aantal plaatsen in het interieur mogen onder latere afwerkingen en aankledingen belangwekkende restanten van vroegere 'versies' van vleugels worden verwacht: hoge potentiële waarde.

Waarden vanuit de gebruikshistorie Een eeuw functioneren als oogziekenhuis heeft talloze relicten achtergelaten, maar deze 'lagen' zijn door een in de eerste plaats doelmatige, functionele omgang met het complex grotendeels onzichtbaar geworden. Van het functioneren in het verleden is – analoog aan meer versierend en verfraaiend bedoelde aspecten – na ontmanteling spaarzaam het één en ander te verwachten: poitieve waarde.

Interne waardestelling

Bij de **interne** waardestelling zijn belangrijke vragen: Wat is er in de huidige situatie aan te duiden als waardevolle getuige van bouw- en gebruiksgeschiedenis? Wat is aan het Ooglijdersgasthuiscomplex van belang in het licht van de ontwikkeling van de architectonische en typologische vormgeving? Nog eens wordt benadrukt dat tekst en tekeningen elkaar aanvullen: niet altijd kan in tekst worden uitgdrukt wat in beeld ondubbelzinnig overkomt en andersom.

Bouwdeel I A

Exterieur

Bouwmassa De bouwmassa van de voorvleugel (Bouwdeel I A, 1892-1894) heeft een hoge monument-waarde. Een aantal aspecten, zoals de dakkapellen op het achterste dakschild is later ontstaan. Hieraan moeten, mits onderbouwd, aanpassingen mogelijk zijn.

Gevels De gevels die behoren tot de laat-19de-eeuwse opzet hebben in principe een hoge monumentwaarde. Er zijn latere ingrepen aan te wijzen, zoals bij de zijgevel links, maar die zijn op voorhand niet ‘vogelvrij’; met andere woorden niet meteen opnieuw te wijzigen. Ook waar in de loop der tijd bij vensters is ingrepen, geldt dat nieuwe aanpassing pas na nader onderzoek en bij consensus mogelijk kan zijn.

Constructie

Fundering en kelders De kelders van het bouwdeel hebben een gemengd hoge en (vooral wat betreft het achterste stuk) indifferente waarde. De gemetselde troggewelven die in het voorste stuk haaks op de voorgevel liggen hebben een hogere waarde dan de latere betonnen gewelven erachter.

Draagconstructie Een aanzienlijk deel van de vloerconstructies in bouwdeel I A is afkomstig uit de bouwtijd, vervaardigd naar het ontwerp van Kruijf in 1892-1894. Het gaat om ‘moerbalken’ van staal en de haaks daarop liggende vloerbalken van grenen- of vurenhout. Dit deel van de balklagen is hoog-monumentaal. Met name aan de voorzijde zijn er wijzigingen gekomen, naar ontwerp van Wouda. Zo zijn enkele vloervelden vervangen door gewapend-betonnen elementen. Deze hebben een indifferente waarde (geel op de waarderingsplattegrond).

De vloerconstructie in de korte linkervleugel is niet waargenomen en daarom voorlopig positief gewaardeerd.

Kapconstructie De kap is grotendeels die uit de jaren 1892-1894. Later zijn er trekstangen en trekplaten toegevoegd. Oorspronkelijke onderdelen hebben een hoge tot positieve monumentwaarde. Later toegevoegde elementen zijn cultuur- en bouwhistorisch minder belangrijk. Wel moet, voorafgaand aan eventuele ingrepen, door ontmanteling meer inzicht zijn verkregen in de aard van de bedoelde toevoegingen.

Interieur

Kelders Inwendig, qua aankleding en indeling, hebben de kelders weinig belangrijke interieurhistorische elementen te bieden. De delen in de voorste strook hebben gemiddeld een hogere monumentwaarde dan die erachter.

Begane grond Op de begane grond is de dwarsrichting van de oude indeling wel behouden, maar werd in de jaren zestig de hiërarchie verlegd. Op de keper beschouwd, was er eind 19de eeuw geen sprake van een dwars middenblok met daarachter een gang; deze toestand is later (vooral in de jaren zestig) tot stand gekomen. De grote lokalen werden kleiner gemaakt. Terwijl

doorgangen werden verplaatst zijn ook wanddecoraties en decoratieve plafonds verstopt. De decoraties verdwenen achter verflagen of werden (later) weggekapt en de plafonds werden achter verlaagde systeemplafonds verborgen. Het behouden deel van deze decoraties en plafonds heeft een hoge monumentwaarde; fragmenten ervan zijn behouden.

Aangegeven is op de waarderingsplattegronden dat de beide torens geen 19de-eeuwse aankleding en inwendige vormgeving meer hebben – afgezien van de vensters met het glas in lood.

Eerste verdieping De indeling van deze bouwlaag is ingrijpend op de schop gegaan: van een voorgang is een middengang gemaakt. De grote achtervertrekken zijn gedecimeerd ten gunste van nieuw te maken voorvertrekken (jaren zestig). Een deel van de nog bestaande muren stamt nog uit 1892-1894. Wanneer men de indeling wil aanpassen, zullen deze muren als 'kaders' moeten fungeren.

Tweede verdieping Het verhaal van deze etage is vergelijkbaar met die van de eerste verdieping; de indeling is pakweg een halve eeuw geleden goed op de schop gegaan. Een aantal binnenmuren heeft een positieve monumentwaarde die bij toekomstige herindeling als uitgangspunt kan dienen.

Derde verdieping en zolders Van de hoofdopzet resteert een beperkt aantal tussenmuren, welke van waarde zijn en straks richting geven bij herindeling. Hoewel de zolders slechts gaandeweg ingedeeld raakten, kan er als illustratie van de voortschrijdende ontwikkeling van het ziekenhuis een positieve cultuurhistorische waarde aan worden gehecht.

Bouwdeel I B

Exterieur

Bouwmassa De bouwmassa stamt in hoofdzaak uit de laat-19de-eeuwse nieuwbouwtijd. Uitzonderingen zijn de kleine aanbouwen linksachter, die eind jaren dertig werden 'opgeslokt'. Wat sindsdien van de oudste fase resteert, heeft een hoge monumentwaarde.

Gevels De gevels uit de late 19de eeuw bezitten een hoge monumentwaarde. Aan de achter- (of linker-) zijde is een aantal aanpassingen doorgevoerd. Deze leiden tot een positieve waardestelling. Hoe dan ook geldt, dat ingrepen voorafgegaan moeten worden door overleg.

Constructie

Fundering en kelders De structuur van ruimtes aan een gang en het oudste deel van de troggewelven zijn hier van betekenis. De verdere opdeling en huidige aankleding hebben een indifferente waarde.

Draagconstructie De draagconstructie is gemengd hoog- en positief monumentaal, welke nuancering mede te maken heeft met de rol die balken in de interieurafwerking spelen. Net als in bouwdeel I A zijn in de Bleyenburgstraat-vleugel, bouwdeel I B, namaak-moerbalken in de vorm van omtimmerde (stalen) binten waargenomen. Deze behoren tot de opzet en hebben een hoge waarde.

Kapconstructie De kap gaat terug op de bouwtijd maar is niet uitzonderlijk. Hij heeft een positieve monumentwaarde.

Interieur

In hoofdlijnen is de structuur bewaard met aan de oost- of voorkant gelegen vertrekken, ontsloten door een achtergang. Tussenmuren zijn ten dele wel, ten dele niet behouden. Wat terug

gaat op de oorspronkelijke indeling heeft monumentale waarde. Hierbij speelt mee dat oorspronkelijke afwerkingen aanwezig kunnen zijn onder de afwerkingslagen uit de jaren zestig en later.

Er zijn van de oudste toestand twee 'stijlkamers' en een paar anderszins prominente ruimtes over. In de loop der tijd is er soms aan geknutseld. De monumentale / cultuurhistorische waarden op onderdelen moet in het werk worden vastgesteld.

In hoofdlijnen gaat voor de eerste en tweede verdieping hetzelfde op als voor de (opghgetilde) begane grond: van de indeling uit de nieuwbouwtijd onder Kruijf resteren enkele belangrijkste tussenmuren. Hiermee is meteen duidelijk waar wel en niet gezocht kan worden naar oude afwerkingen.

Hoewel de zolder slechts geleidelijk aan ingedeeld raakten, kan er als illustratie van de voortschrijdende ontwikkeling van het ziekenhuis een positieve cultuurhistorische waarde aan worden gehecht.

Bouwdeel II

Exterieur

Bouwmassa Het gebouw kwam eind jaren dertig tot stand en heeft zijn hoofdvorm ogenschijnlijk behouden. Het gedeelte met de entree, dat tegelijkertijd de verbinding vormt met de oudbouw bouwdeel I B, is in latere instantie vergroot: Aan de zijde van de Bleyenburgstraat lag het bedoelde tussenlid eerst een stuk terug. Het bouwdeel heeft als geheel een positieve tot hoge monumentwaarde. Dit houdt in, dat een – eventuele – toekomstige aanpassing van het tussenlid niet zonder inhoudelijke discussie kan plaatsvinden.

Gevels Aan de gevels is een hoge monumentwaarde toegekend. Slechts op een enkele plaats, op de verdieping aan de binnenplaatszijde, zijn twee vensters veranderd. De aanbouwen tegen de beide entrees zijn deels vernieuwd (oost) of later geplaatst (west).

Constructie

Fundering, kelders, draag- en dakconstructie De constructieve onderdelen gaan grotendeels terug op de bouwtijd, eind jaren dertig. Drie decennia later zijn zoals benoemd wat elementen toegevoegd. De constructies hebben een positieve tot hoge monumentwaarde. Tegelijkertijd bezitten zij geen zeer uitzonderlijke cultuurhistorische betekenis.

Interieur

In bouwdeel II (1938-1939) wordt de indeling min of meer gedicteerd door de draagstructuur die dwars door de kern loopt, zij houdt rekening met de constructie van stalen binten op kolommen. Dat is een belangrijk beginsel, ook vanuit monumentaal opzicht en daar kan in de toekomst weinig aan worden getornd. Om deze reden is een stippellijn in groen aangebracht, welke de categorie positieve monumentwaarde aangeeft. Bij dit bouwdeel geldt in het algemeen: wanneer een nieuwe indeling goed in de historische structuur past, wordt het bouwdeel op een passende wijze gebruikt.

Op alle bouwlagen zijn, zoals mag blijken uit de plattegrondtekeningen, scheidende wanden soms verdwenen. De oorspronkelijke structuur is er nog. Aankledingen zijn zelden of nooit als 'monumentaal' te kenschetsen. Het zijn elementen als hang- en sluitwerk (zowel bij binnendeuren als bij vensters) die de jaren-dertigsfeer bewaren.

Bouwdeel III

Exterieur

Bouwmassa Het paviljoen is in de kern een rechthoekige doos van twee lagen, waarvan de onderste halfondergronds (souterrain) ligt. Met een smaller tussenlid is dit uit de jaren zestig stammend bouwdeel vastgemaakt aan de korte zijvleugel van Bouwdeel I A (gereed in 1894). Het paviljoen is als geheel plat gedekt. Deze opzet stamt ongeschonden uit de bouwtijd (1964 e.v.) en bezit een positieve monumentale en cultuurhistorische waarde. Aan de lange gevel aan de westzijde ligt een eveneens oorspronkelijke buitentrap.

Gevels De gevels zijn opgebouwd uit geheel open en hoofdzakelijk gesloten elementen, gesitueerd binnen een met kolommen en uitstekende randen gemaakt raster. Waar gedeelten open dan wel gesloten zijn, hangt samen met de vroegere – thans grotendeels verdwenen – inwendige organisatie van Bouwdeel III. De gevelstructuren bezit een hoge monumentwaarde, omdat het het laatste intacte relict is van de opzet van het gebouw.

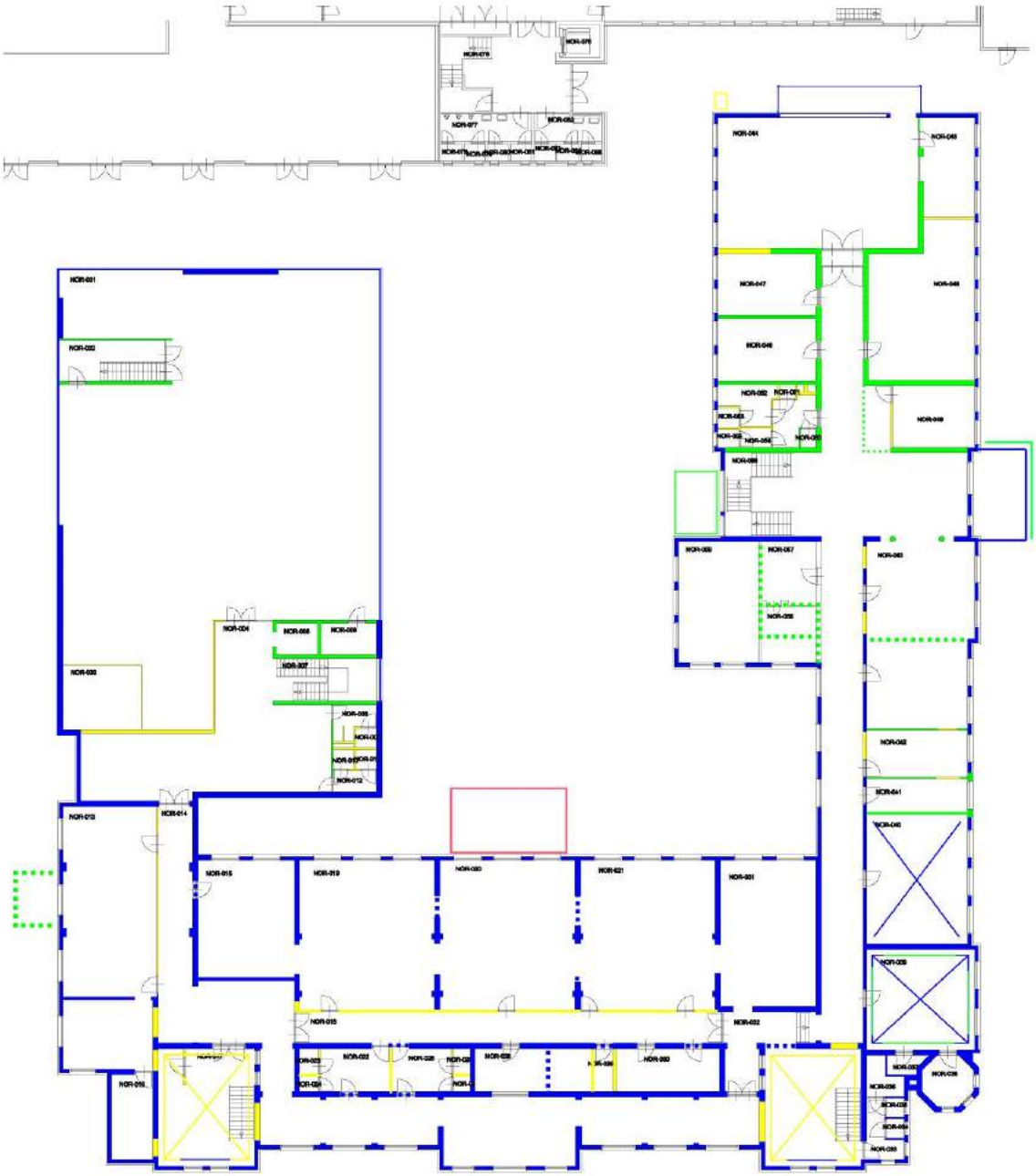
Constructie

Fundering, kelders, draag- en dakconstructie De constructie is samengesteld uit betonnen liggende elementen en stalen staande elementen. Inwendig is een driebeukige structuur tot stand gebracht door twee rijen van kolommen. Kenmerkend is dat de reeksen van het souterrain en van de (opgetilde) begane grond niet per se recht boven elkaar staan. De als een platform uitstekedende begane-grond-vloerrand en de dakrand zijn verbonden door kolommen uit H-profielen. Deze maken mogelijk / of suggereren / dat de achterliggende gevelelementen met glas en/of betegelde betonpanelen zelfdragend zijn. Dit geheel heeft een positieve monumentale waarde.

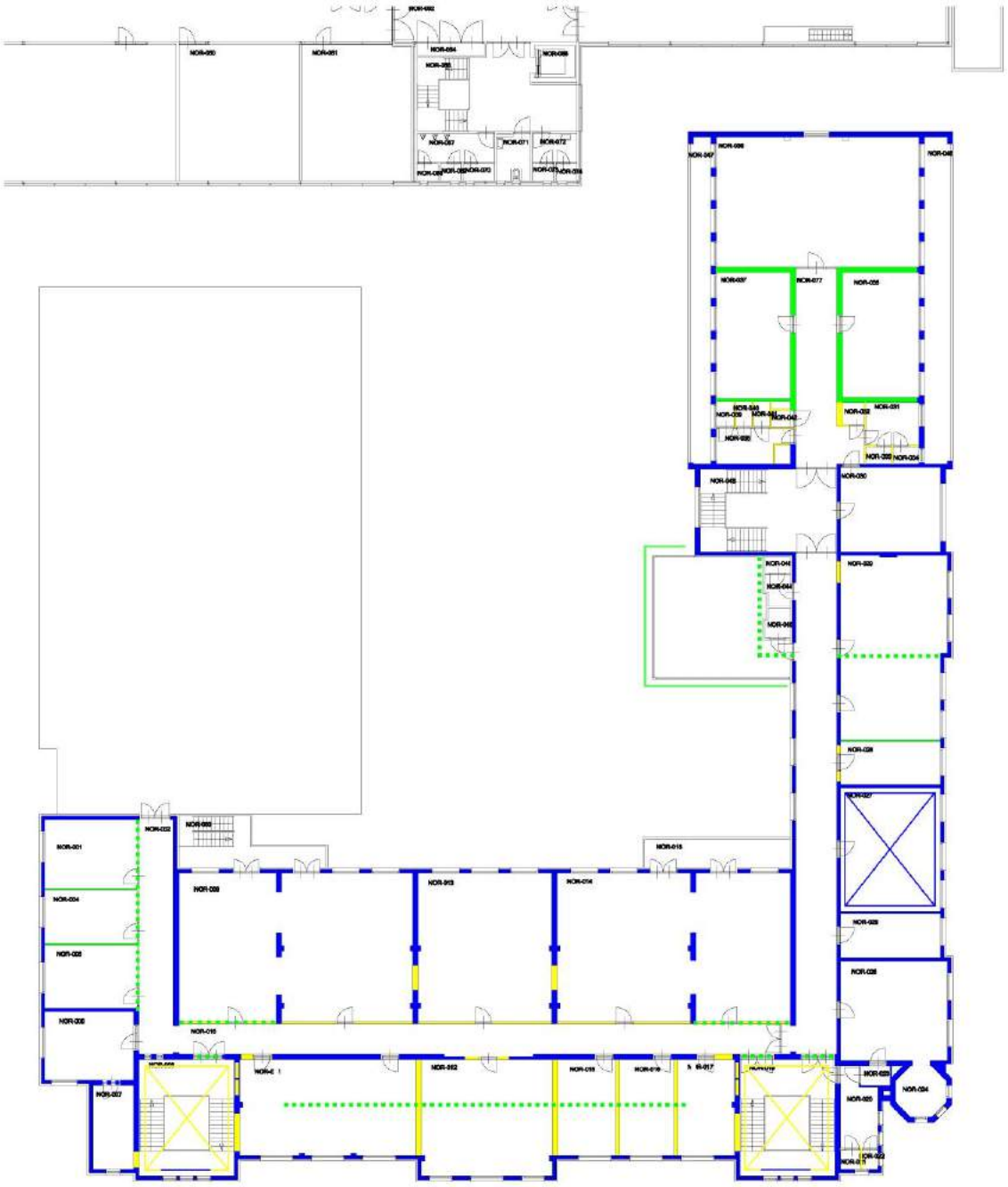
Interieur

In zowel de kelder (of souterrain) als de begane grond resteert nog maar weinig van indeling, aankleding en daarmee ‘leesbare’ functies. Slechts rondom de stijgpunten is sprake van positieve waarden, wat betreft indeling en aankleding.

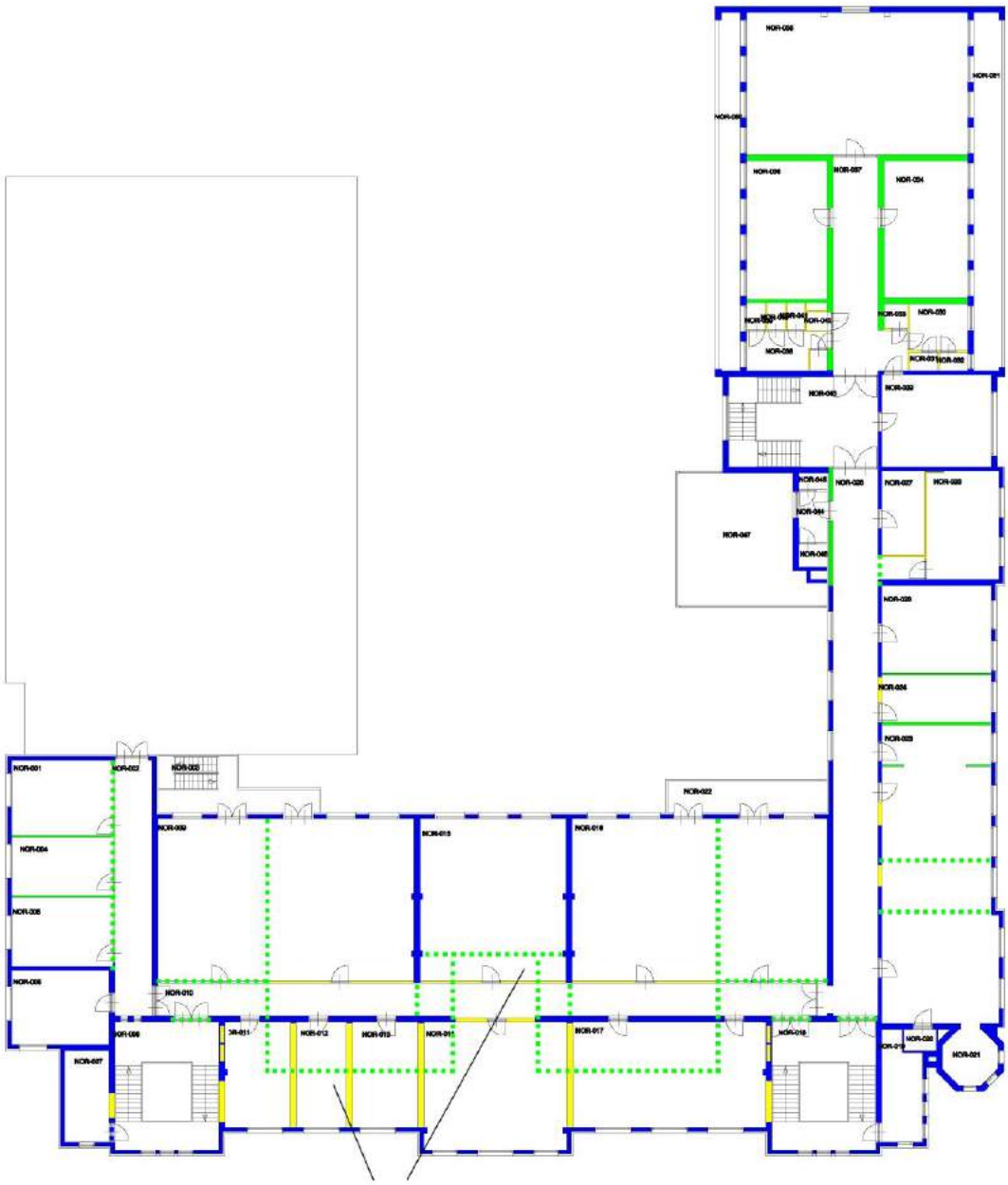
Waardestelling begane grond



Waardestelling eerste verdieping

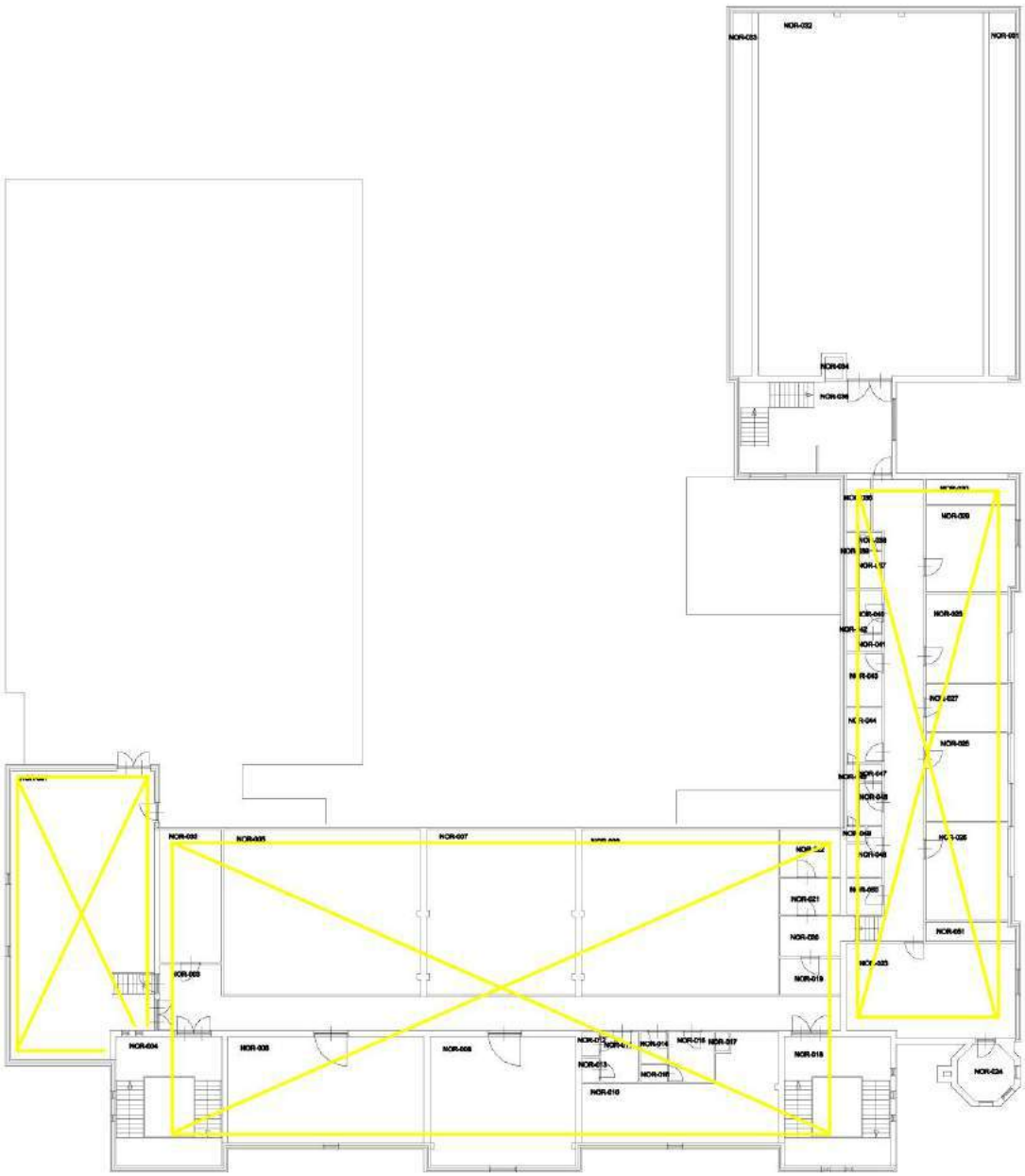


Waardestelling tweede verdieping

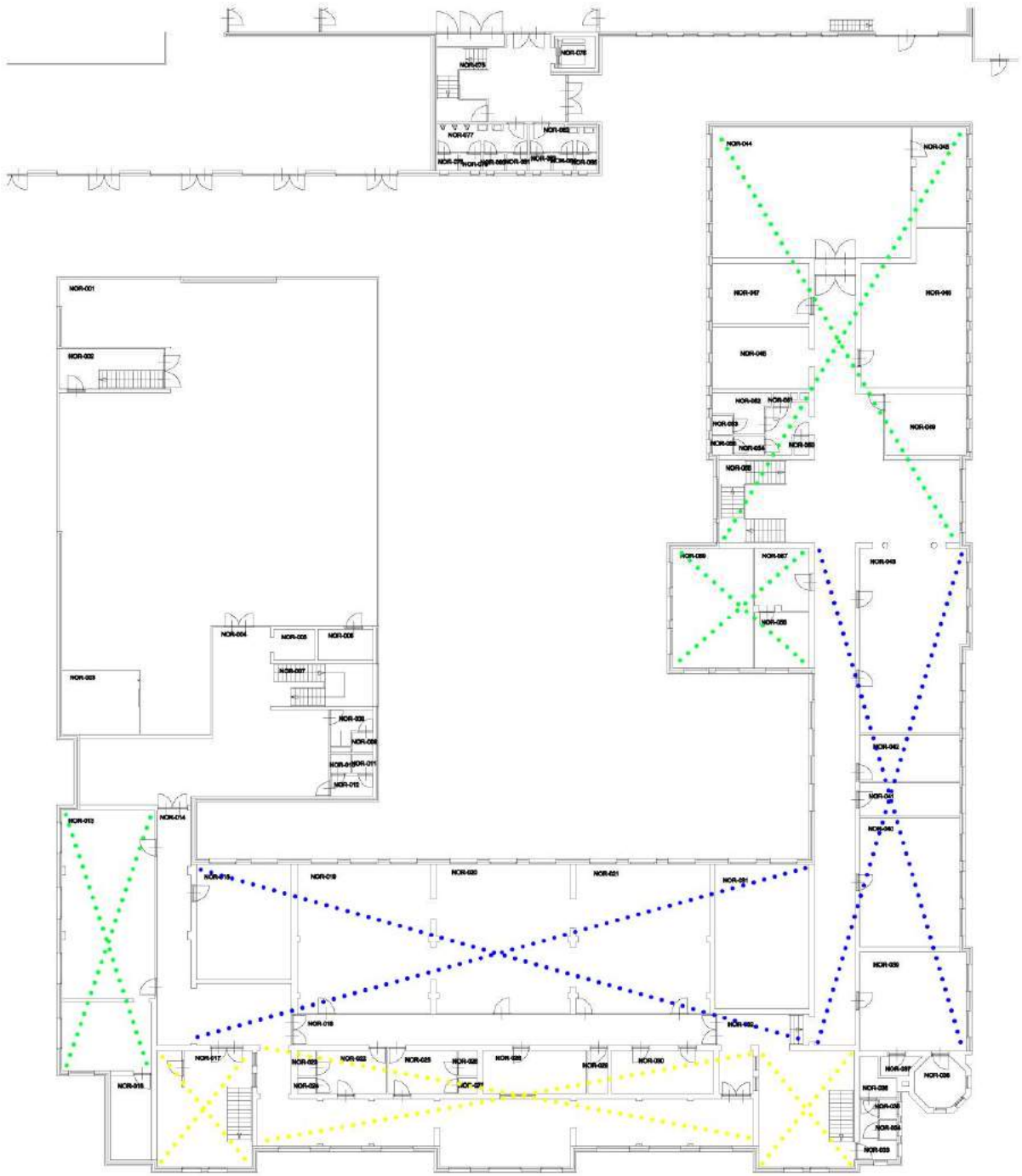


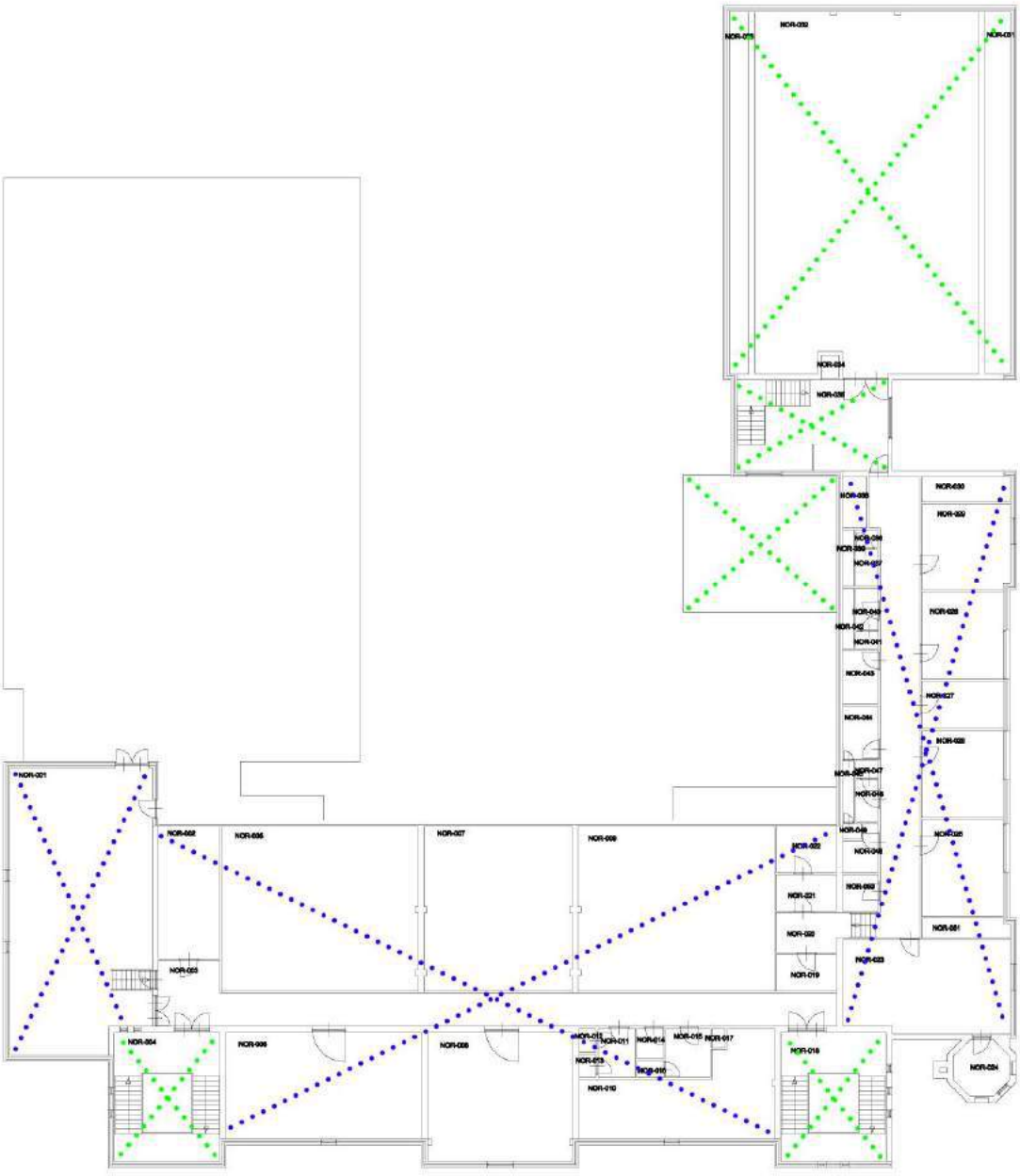
NB Deze contour wordt niet aangegeven om te 'sturen', maar om erop te wijzen dat er op alle bouwlagen historische (draag)structuren en afwerkingen (boven plafonds bijvoorbeeld) bewaard zijn

Waardestelling zolders



Waardestelling balklagen





8 Adviezen

Bij de herontwikkeling en restauratie dient zoveel mogelijk van de bestaande bouwmassa van bouwdelen I (A en B), II en III in stand te blijven. Bouwdeel IV heeft een indifferente monumentwaarde en is in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Bij ingrepen geldt de bestaande toestand in principe als het uitgangspunt. De daarna volgende belangrijkste bouwfase, zeker met het oog op meer restauratieve initiatieven, moeten de respectievelijke hoofdbouwfasen als beginsel worden genomen. Dit houdt in dat bij bouwdeel I de 'geest' van Kruijfs ontwerp leidend is, bij bouwdeel II Mertens' ontwerp en bij bouwdeel III Wouda's ontwerp.

In de hiërarchie van tijdlagen komt het saneringsplan uit de tweede helft van de jaren zestig (andermaal onder leiding van architect Wouda) op de derde plaats. Deze fase heeft behalve op bouwdeel III (het paviljoen) ook zijn sporen achtergelaten in bouwdelen I en II. Hoewel van ondergeschikt belang, moet ervoor gewaakt worden dat deze sporen niet geheel verdwijnen. Bij toekomstig ingrijpen wordt er, met andere woorden, naar gestreefd om de wijzigingen op subtiele wijze zichtbaar te houden.

Samengevat is het ervaarbaar houden van de bouwgeschiedenis te verkiezen boven enerzijds verregaand reconstrueren en anderzijds 'strak trekken'. Bij toevoegingen dient steeds goed gekeken te worden naar c.q. aangesloten te worden bij de overheersende (hoofd)bouwfasen. Nieuwe elementen bij interieur en exterieur maken zich ondergeschikt aan het bestaande en dringen zich ten opzichte van het bestaande beeld in materiaal, kleur en detaillering niet op.

Vervolgonderzoek en strippen

Uit het voorgaande is gebleken dat van een aantal vertrekken in bouwdelen I en II bekend is dat er belangrijke interieurafwerkingen aanwezig zijn geweest.

Bij de zalen in de voorvleugel, bouwdeel I A is een deel van de desbreffende muren er nog. Hierbij moet allereerst worden gedacht aan de scheidingswanden tussen de achterzalen op de begane grond (0.06, /07 /08 met nevenvertrekken) en de eerste verdieping (1.06, /07 /08). Ofschoon de voorwanden van die vertrekken in de jaren zestig samenvielen met de voorwanden van de toen gecreëerde dwarsgangen, doen de vele verplaatste doorgangen vrezen dat weinig van de laat-negentiende-eeuwse afwerkingen in redelijke samenhang tevoorschijn kan komen.

Zeker is dat boven de toentertijd belangrijkste vertrekken van de voorvleugel nog imitaties van samengestelde balklagen aanwezig zijn. Hiervan zijn belangrijke gedeelten in de betonnen 'kruipruimten' boven de begane grond en eerste verdieping waargenomen. Op de verdiepingen zijn langs de wanden bovendien consoles langs de zijwanden te zien.

Muurschilderingen die in de jaren dertig in de wachtruimte tegen Mertens' nieuwbouw werden aangebracht zouden nog voorhanden kunnen zijn op met name de westelijke wand van het in bouwdeel I B doorgebroken vertrek I B.0.02.

De stijlkamers op diverse niveaus in de zijvleugel I B zijn in latere jaren vrij grondig gerenoveerd. Toch is ook daar de kern van de laat-negentiende-eeuwse uitmonstering er nog. Waar van toepassing zou in het werk moeten worden afgewogen welke waarden de samenstellende delen vertegenwoordigen.

Iets dergelijks gaat op voor deur- en vensterpartijen van interieur en exterieur: behoud verdient voorkeur, maar waar van toepassing dient ter plaatse een (bouwhistorische) afweging te worden gemaakt.

Opname en Waardestelling in bouwhistorische en monumentale zin op plaatsen waar nu muurwerk en constructies zijn ingepakt kan pas in een later stadium aan de orde zijn. Goede voorbeelden hiervan zijn de gevels I A - j en I B - e en I B - f, die door aanbouwen gedeeltelijk inpandig en/of gewijzigd werden.

Een interessante vraag is ook, in hoeverre werkzaamheden aan de trappenhuizen in de twee grote traptorens sporen van de oorspronkelijke stijgpunten prijsgeven.

Potentiële locaties

De belangrijkste locaties waar historische interieuronderdelen kunnen worden opgezocht, zijn op dit kaartje aangegeven.

1 Bouwdeel I A. Op de begane grond is de achterwand van de gang langs de voorgevel behouden. Op de andere bouwlagen is dat niet het geval. Op de wand kunnen rondom doorgangen en bijvoorbeeld nissen historische afwerkingen behouden zijn. De Nordined-tekeningen 'bestaand' die wij als onderlegger gebruiken zijn niet accuraat voor deze zone.

2 Bouwdeel I A, begane grond, eerste en tweede verdieping.De zalen en grote vertrekken aan de achterzijde zijn gedeeltelijk behouden. De voorwand is opgeschoven, in zijmuren zijn brede(re) doorbraken gemaakt in vroeger blinde wanden of bij oorspronkelijke doorgangen. De plekken van de doorgangen zijn onnauwkeurig en soms ronduit foutief op de Nordined-tekeningen aangegeven.

2b Bouwdeel I A, tweede dwarsgang. Boven de dwarsgang die omstreeks 1968 werd afgescheiden van de zalen ligt op meerdere bouwlagen een tweede, lagere gang op een betonnen tussenvloer. In deze zone is veel van de bewaarde vloerconstructie (moer- en kinderbinten met consoles) en het één en ander van de geschilderde wandafwerkingen te zien.

3 Bouwdeel I A, traptorens. Beide trappenhuizen zijn met doortastendheid vernieuwd in de late jaren zestig. Mede op grond van toen gemaakte tekeningen van de uit 1894 stammende trappen kan worden vermoed dat historische afwerkingen op de wanden resteren.

4 Bouwdeel I B. De stijlkamers die boven elkaar voorin dit bouwdeel liggen zijn gedeeltelijk gereconstrueerd en opnieuw aangekleed. Hier moet gelabeld worden wat daadwerkelijk tot de opzet behoort en bij herstelwerk als uitgangspunt kan dienen. (In de onderzoeksperiode waren de ruimtes door gebruik niet te analyseren.)

5 Bouwdeel I B, begane grond. In deze travee bevond zich tot de late jaren dertig de vestibule van één van de hoofdentrees. Wat resteert er van (wand)afwerkingen?

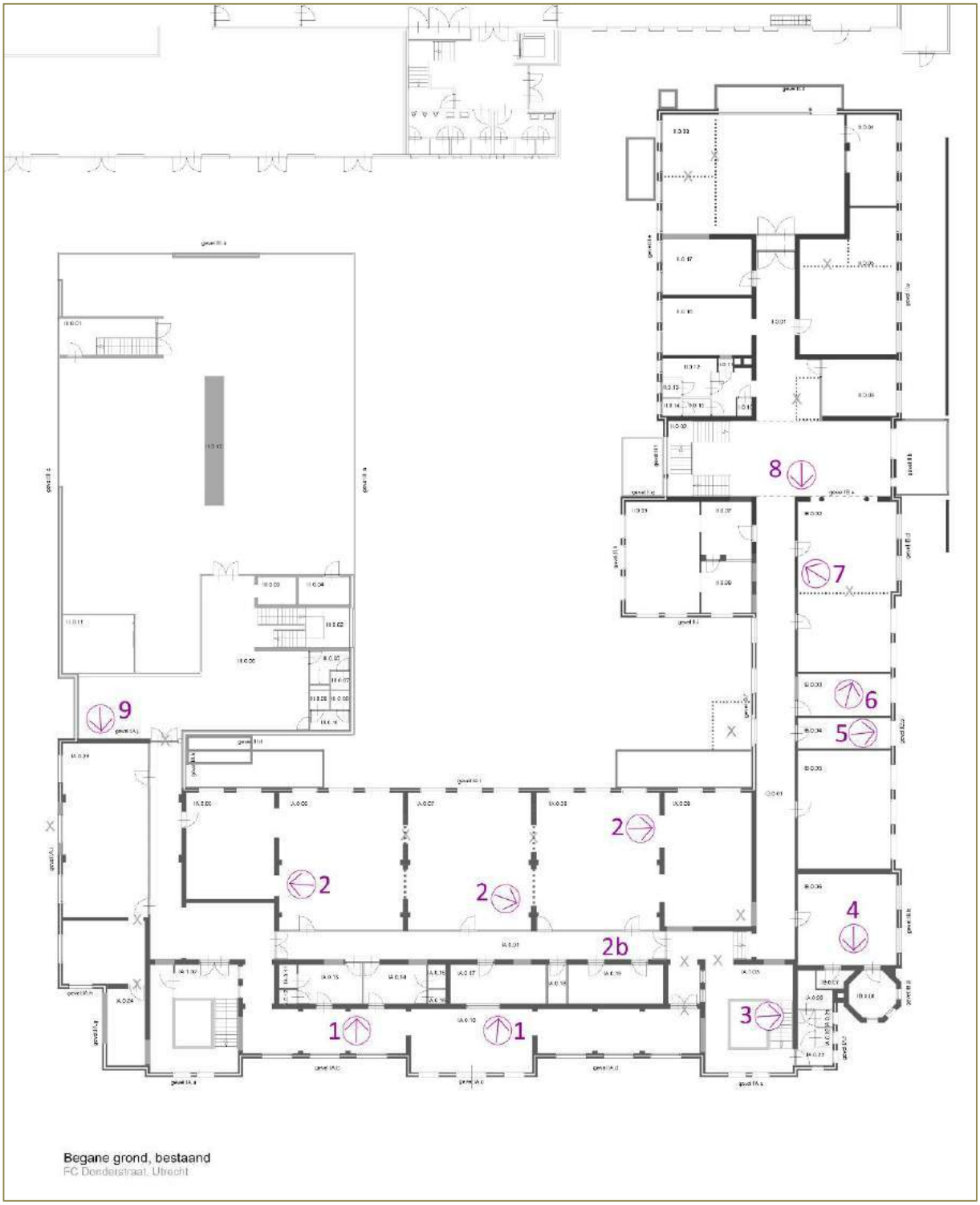
6 Bouwdeel I A. In deze travee was een trappenhuis gevestigd. Wat resteert er van (wand)afwerkingen?

7 Bouwdeel I B / II, begane grond. Architect Mertens brak omstreeks 1938 de voormalige achtergevel door om vanuit zijn nieuwbouw toegang te creëren naar een nieuw te maken publieks-wachtruimte. Van een oude foto weten we dat er wandschilderingen waren. Toen het vertrek

een generatie later nog eens vergroot werd, verdween een van de desbetreffende wanden. Op de westelijke zijmuur is misschien iets wezenlijks behouden.

8 Bouwdeel I B / II, alle bouwlagen. Wat is er over van de buitenafwerking van de laat-negentiende-eeuwse achtergevel van bouwdeel I B?

9 Bouwdeel I A, alle bouwlagen. Wat is er over van de buitenafwerking van de laat-negentiende-eeuwse achtergevel van de korte zijvleugel links?



Begane grond, bestaand
FC Donderstraat, Utrecht

Bijlage: redengevende omschrijving

Rijksmonumentnr: 514369

Ooglijdersgasthuis, Utrecht, F.C. Dondersstraat 65

Type object	Bouwkunst; gebouw, overig
Trefwoorden	Openbare gebouwen
	Ziekenhuis
	Gezondheidszorg
	Cult., gezondh., wetenschap
Dateringen	1892 t/m 1892
Juridische status	rijksmonument
Cultuurhistorische waarde	zeer hoge waarde
Kenmerkendheid	nationaal
Zichtbaar	ja
Gebruikte ondergrond	Bridgis
Adres	F.C. Dondersstraat 65
	3572 JE Utrecht
	Nederland
Gemeente	Utrecht (344)
Provincie	Utrecht

Inleiding

In 1892 gebouwd Nederlands GASTHUIS Voor *Oogleiders* [mijn cursief, JV], gesticht door F. C. Donders en ontworpen door architect D. Kruyf in neo-renaissancestijl. Het gasthuis bestaat uit een hoofdgebouw aan de F.C. Dondersstraat en een vleugel aan de Bleyenburgstraat, beide dateren uit 1892-94. Vervolgens een uitbreiding aan het hoofdgebouw aan de noordzijde uit

1938-39 in stijl van het Nieuwe Bouwen. Voorts van bescherming uitgesloten uitbreidingen op de hoek Evertsenstraat/ Bleyenburgstraat uit 1950 en op het binnenterrein uit 1967.

N.B. De vleugel aan de Cornelis Evertsenstraat uit 1902 in Neo-renaissancestijl is recentelijk gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Omschrijving

Hoofdgebouw met drie bouwlagen en meerdere kappen, met voorgevel gericht op de F.C. Dondersstraat, met negen traveeën brede middenpartij met risalerende centrale ingangspartij opgetrokken tot tuitgevel, het geheel geflankeerd door twee hoektorens, waarvan de linker in de as van de F.C. Dondersstraat. Geheel in baksteen uitgevoerde gevel op natuurstenen plint, witte baksteen banden en diverse natuurstenen decoraties. Middenpartij met rondboogvormige vensters met gekleurde motieven in de bogen, bladmaskers als sluitsteen, schuifvensters en sierankers tussen de vensters, vensters in de middenrisaliet zijn gekoppeld. De ingangspartij is uitgevoerd met natuurstenen driekwartzuiltjes met cannelures en een opbouw met tympaan, klimmend drielichtvenster en diverse sculpturale decoraties. Aan weerszijden van de dubbele deur twee smalle rondboogvormige vensterlichten met daarboven bladmaskers. Topgevel met klimmende spitsboogvensters met glas-in-lood, natuurstenen dekrand en bekroning met baken natuursteen en siersmeedwerk. De hoektorens zijn opgebouwd uit drie geledingen onder een vierkante spits. De zuidoostelijke (rechter) toren heeft in het onderste bouwdeel een natuurstenen omlijsting en boven een dubbel rondboogventer een natuurstenen cartouche met het opschrift ‘liefdadigheid de grondslag van ’t geheel’. De tweede torengeleding heeft over de gehele hoogte een rondboogvenster met bakstenen traceringen, de derde bouwgeleding heeft aan iedere zijde vijf gekoppelde smalle rondboogvensters, waarvan de buitenste twee blindnissen zijn. De geledingen worden gescheiden door natuurstenen waterlijsten. Voorts is er geveldecoratie in vorm van speklagen, gekleurde mozaieken in de rondbogen boven de vensters, natuurstenen basementen van de traceringen, natuurstenen sluitstenen en een dubbele tandlijst ter afsluiting onder de goot. De torenspits heeft aan alle zijden dakkapellen, eveneens gedekt met spitsen met daarboven, halverwege de kap, aan alle zijden een kleine dakkapel. Bovenop de torenspits siersmeedwerk. De toren aan de zuidwestzijde (links), in de as van de F.C. Dondersstraat heeft een identieke vormgeving met uitzondering van, in het eerste bouwdeel een cartouche met opschrift ‘’t Gasthuis voor Ooglijders’ en in derde bouwdeel een grote klok. De elf traveeën brede vleugel aan Bleyenburgstraat heeft op de overgang naar de hoofdvleugel een achthoekig torentje onder ingesnoerde spits. Deze zijvleugel heeft een souterrain en drie bouwlagen, de twee traveeën brede hoekrisalieten zijn opgetrokken tot tuitgevels, en hebben dwars geplaatste zadeldaken. De geheel in baksteen uitgevoerde gevel heeft vensters onder rondboog velden met natuurstenen boog- en sluitstenen, boogvulling met geometrisch siermetselwerk en tussen alle vensters sierankers. De bouwlagen worden gescheiden door waterlijsten. In de middenpartij is een verdiept liggende ingangspartij gesitueerd. De beide topgevels zijn identiek met een rechthoekig en rond venster erboven, gevat in decoraties van ondermeer bakstenen geometrische patronen en sierankers. De gevel wordt afgedekt met natuurstenen deklijst en met een bekroning van baksteen, natuursteen en siersmeedwerk. Boven de dakrand zijn drie dakkapellen onder tentdakjes en daarboven vier dakkapellen, voorts nog bijzonder vormgegeven schoorstenen.

Aansluitend aan deze gevel een uitbreiding uit 1938-39 op vierkante plattegrond van drie bouwlagen en plat dak. Deze gevels zijn geheel in rode baksteen opgetrokken, waarbij de tweede bouwlaag terugliggend is uitgevoerd met inpandige galerij, de derde bouwlaag eveneens terugliggend. Beide bouwlagen hebben afscheidingen in glas en ijzer.

Waardering

Voormalig OOGLIJDERSGASTHUIS uit 1892-94 en 1938-39 van algemeen belang vanwege architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een in neo-renaissancestijl voorzien van zorgvuldige detailleringen opgetrokken ziekenhuis. Van cultuurhistorische waarde vanwege het specifieke doel een ziekenhuis voor ooglijders op te richten alsmede vanwege de verbondenheid met professor F.C. Donders die voor de ooggeneeskunde van bijzondere betekenis is geweest. Tevens van stedenbouwkundig belang vanwege de markante situering.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, afdeling Monumentenregistratie en Subsidies, info@cultureelerfgoed.nl

Beschreven door	onbekend
Datum publicatie	20010522
Laatste wijziging	20111202
Beheer geo bestand	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, e-Kennis
Verwijzing	http://www.kich.nl/kich2010/rapport.jsp?id_qualifier=ODB:Rijksmonumentnr&id=514369

Bijlage 14 Bezonningsstudie SRO 28 november 2017

FC Dondersstraat | Utrecht

Bezonningsstudie

28 november 2017

COLOFON

PROJECT

Bezonningsstudie FC Donderstraat

INITIATIEFNEMER

Driestar BV

OPSTELLER

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

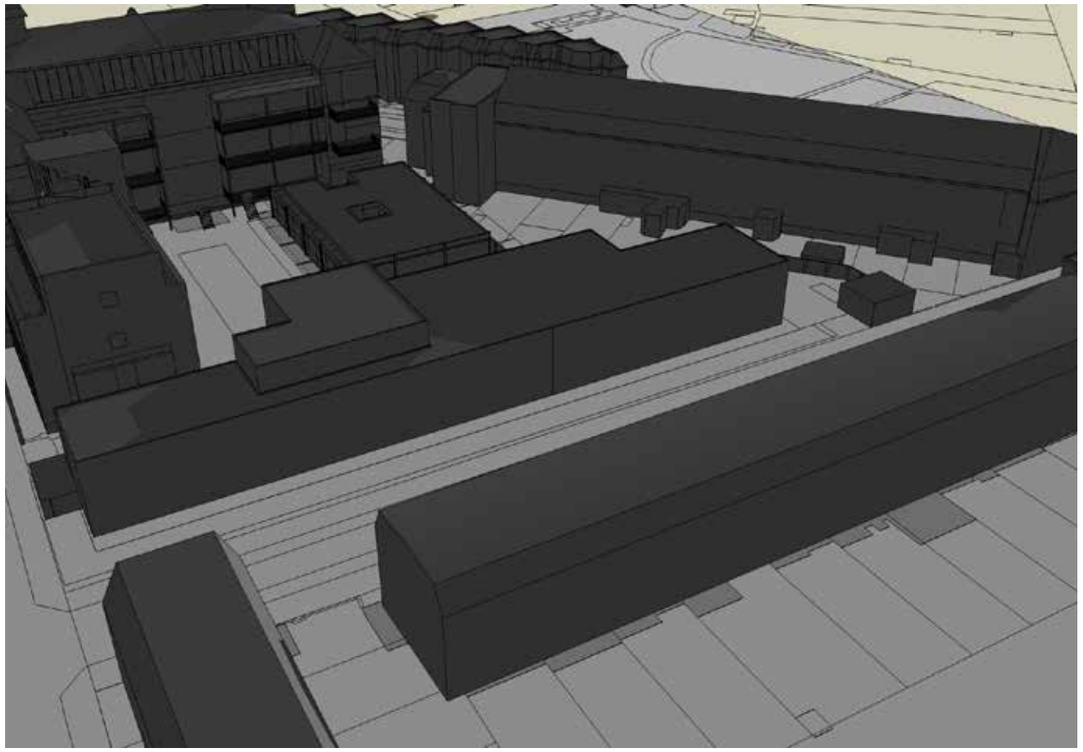
E info@buro-sro.nl

DATUM

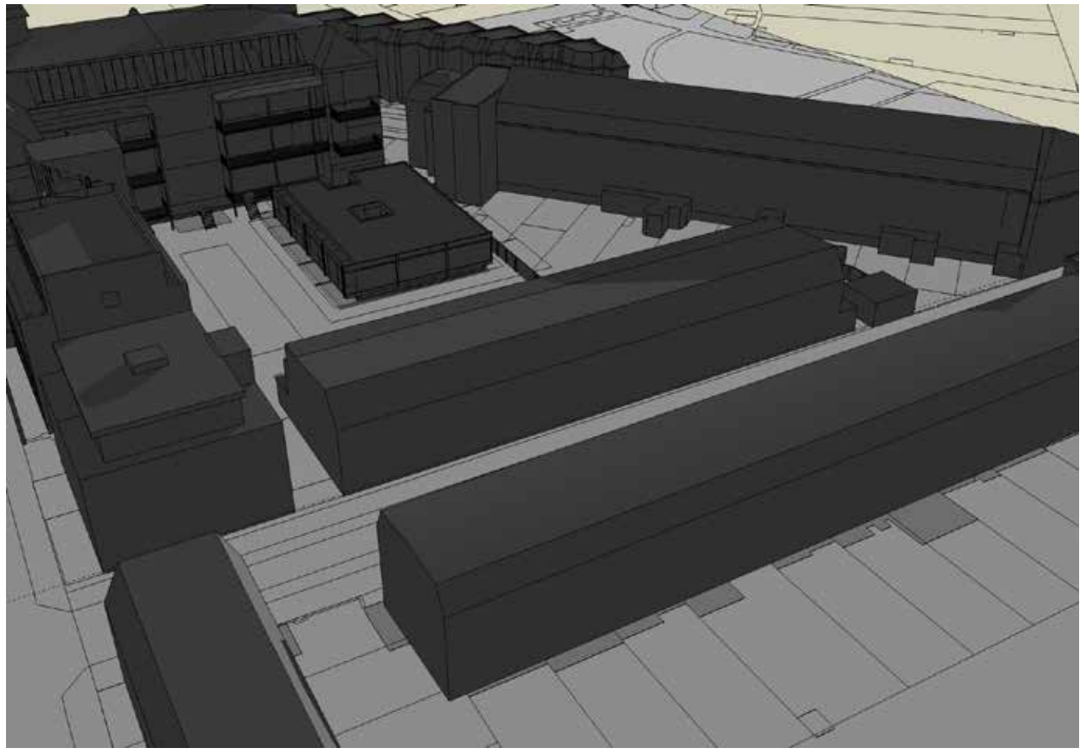
28 november 2017

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	5
Uitgangspunten	5
Bezonning	7
Vergelijking	33
Conclusie	54



situatie 1: bebouwing conform huidige situatie



situatie 2: bebouwing conform bestemmingsplan

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Buro SRO is door de Driestar BV verzocht om een bezonningsstudie op te stellen voor de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat bij het Ooglijdersgasthuis in de gemeente Utrecht. In deze bezonningsstudie wordt bekeken wat de effecten zijn van de nieuwbouw voor de omliggende bebouwing.

1.2 LANDELIJKE NORMEN

Voor bezonningstudies gelden geen wettelijk vastgestelde normen. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij wijziging van een planologische situatie, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, in het besluit gemotiveerd te worden of de wijziging ruimtelijk acceptabel is. De wet gebruikt hiervoor de term goede ruimtelijke ordening. Een planologisch besluit, zoals een bestemmingsplan of een projectbesluit, dient voorzien te zijn van een dergelijke onderbouwing. Afhankelijk van de opgave kan het wenselijk zijn om een bezonningstudie toe te voegen aan een bestemmingsplan of projectbesluit.

Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningstudie bestaat geen directe wettelijke basis. Voor de inhoud wordt landelijk veelal gebruik gemaakt van de zogenaamde 'TNO-norm'. De 'TNO-norm' bevat een aantal uitgangspunten voor de mate van bezonning en tijdstippen die algemeen gehanteerd worden. In deze studie wordt aangesloten bij deze norm (zie ook paragraaf 2.2). Er zijn meerdere mogelijkheden voor het uitwerken van een bezonningstudie. Onder andere een bezonningsdiagram, een maquette op een bezonningstafel of door middel van een 3D computermodel. In deze studie wordt gebruik gemaakt van een 3D computermodel.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 OPZET 3D MODEL

Voor deze studie is gebruik gemaakt van een 3D computermodel. Daarbij is voor de bestaande bebouwing van het plangebied uitgegaan van een digitale 3D inmeting, uitgevoerd door Pelser Hartman december 2011. Deze (hoogte)maten wijken af van het vigerend bestemmingsplan en zijn conform art. 5 lid 1 van dat plan dan ook maatgevend.

Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van het (ontwerp)bestemmingsplan. Het model is geïmplementeerd in een 3D omgeving rondom het betreffende plan. De 3D omgeving is door Buro SRO gegenereerd in het programma Sketch-up.
Als ondergrond van de 3D omgeving is gebruik gemaakt van de meest recente Basisregistratie Grootschalige Topografie(BGT) en de Kadastrale ondergrond. De bouwmassa's in de omgeving van het plangebied zijn op basis digitale inmetingen, visuele waarnemingen ter plaatse, luchtfoto's en op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) bepaald.

2.2 TNO-NORM

Er is een lichte- en een strenge- 'TNO-norm' geformuleerd. Landelijk wordt enkel de lichte norm gehanteerd. De 'TNO-normen' geven een richtlijn of er sprake is van voldoende en goede bezonning. De normen zijn in principe gericht op de bezonning door een raam in de woonkamer. De norm is echter ook te gebruiken om te bepalen of er voldoende bezonning is op balkons, tuinen en/of andere buitenruimtes.

De TNO-norm:

Voldoende bezonning (lichte norm): Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank binnenkant raam op de begane grond.
In dichtbebouwde binnenstedelijke gebieden wordt de TNO-norm veelal zodanig aangepast dat het moet gaan om ten minste 2 mogelijke bezonningsuren op de gevel. Dit gezien de lichte TNO-norm in een dergelijke stedelijke omgeving lastig haalbaar is.

De 'TNO-norm' geeft voor tuinen, dakterrassen en balkons geen ijkpunt, zoals bij ramen, waaraan bepaald wordt of er sprake is van schaduw of van zon. In deze beoordeling is uitgegaan van zon, zodanig dat 50% van het betreffende vlak zon heeft.

2.3 BEOORDELINGSMOMENTEN (TIJDSTIPPEN)

Om inzicht te geven in de toekomstige bezonningssituatie is de situatie op de maatgevende dagen van de 4 seizoenen in de bestaande situatie en de toekomstige situatie vergeleken. Dit zijn de volgende dagen:

19 februari:	de eerste dag van de lichte TNO-norm (wintertijd);
21 maart:	de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 maart in (wintertijd);
21 september:	de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 maart en 22 december in (zomertijd);
21 oktober:	de laatste dag van de lichte TNO-norm (zomertijd).

Voor deze dagen is voor de omliggende bestaande bebouwing de bezonningsstudie opgesteld die een goede weergave van de toekomstige situatie geven. De tijdstippen 8:30 uur, 10:30 uur,

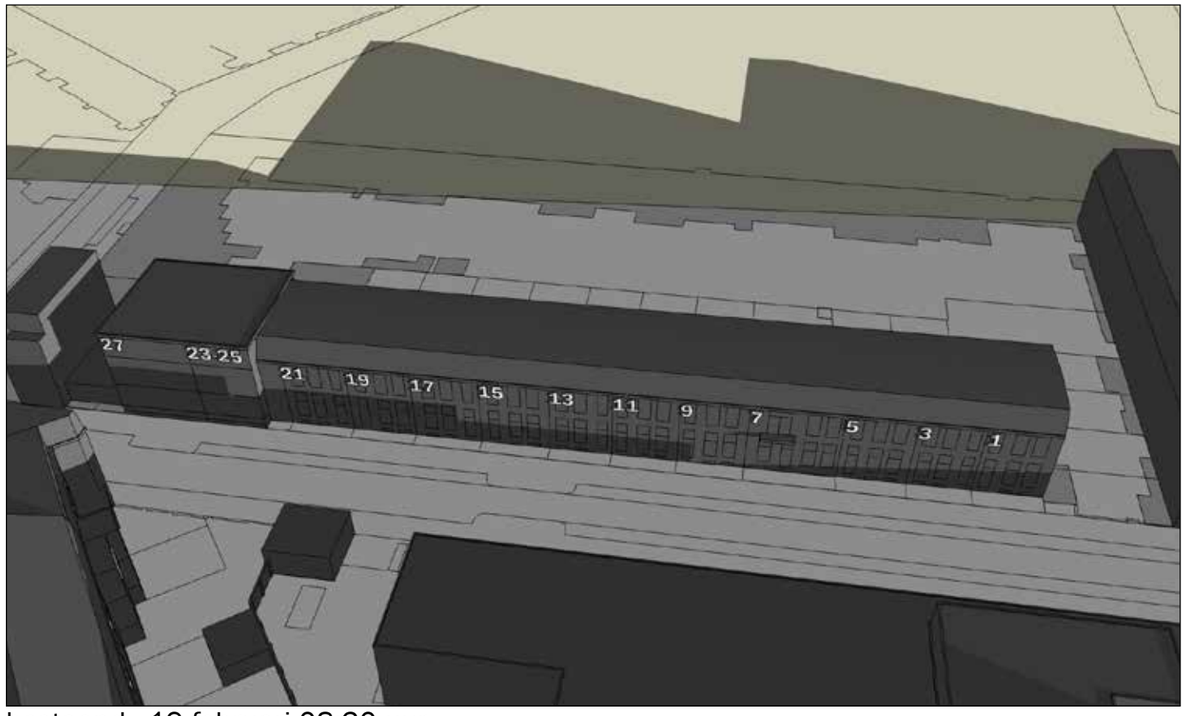
12:30 uur, 15:30 uur en 17:30 uur zijn relevant om de bezonning voldoende in beeld te krijgen, omdat deze tijdstippen een goed beeld geven van de stand van de zon gedurende de dag. Op 22 december is het tijdstip van 17:30 uur niet relevant, omdat op dat moment de zon al onder is. Op 21 maart is tevens naar de bezonning op het tijdstip van 20:30 uur gekeken, omdat de zon op die dag later ondergaat.

3 BEZONNING

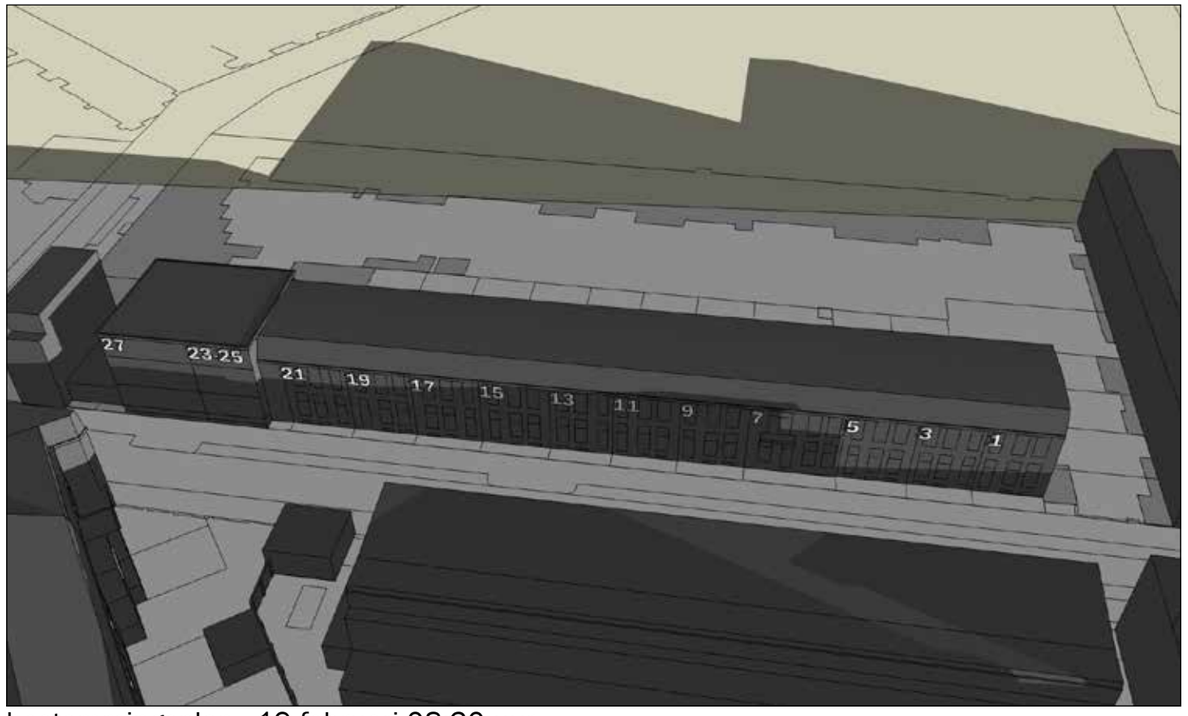
In de bezonningstudie is gekeken naar belendende en tegenover gelegen gevelvlakken die mogelijk beïnvloeding kunnen ondervinden als gevolg van de nieuwbouw. Dit geldt voor een aantal woningen aan de Alexander Numankade en de Cornelis Evertsenstraat. De woningen aan de Buys Ballotstraat zijn in deze studie voor wat betreft het beeldmateriaal buiten beschouwing gelaten gezien de schaduwhinder hier zeer gering is. Dit komt mede door de afstand van 55 meter of groter. Bovendien wordt ruimschoots voldaan aan de TNO-norm.

In de afbeeldingen op de volgende pagina's is op de voorgeschreven data voor iedere twee uur, voor zover relevant, een weergave van de zonnestand en de bijbehorende schaduweffecten gegeven. De afbeeldingen vormen zodoende een illustratie voor de uitkomsten weergegeven in hoofdstuk 4.

2. BEZONNINGSDIAGRAMMEN



bestaand - 19 februari 08:30 uur



bestemmingsplan - 19 februari 08:30 uur

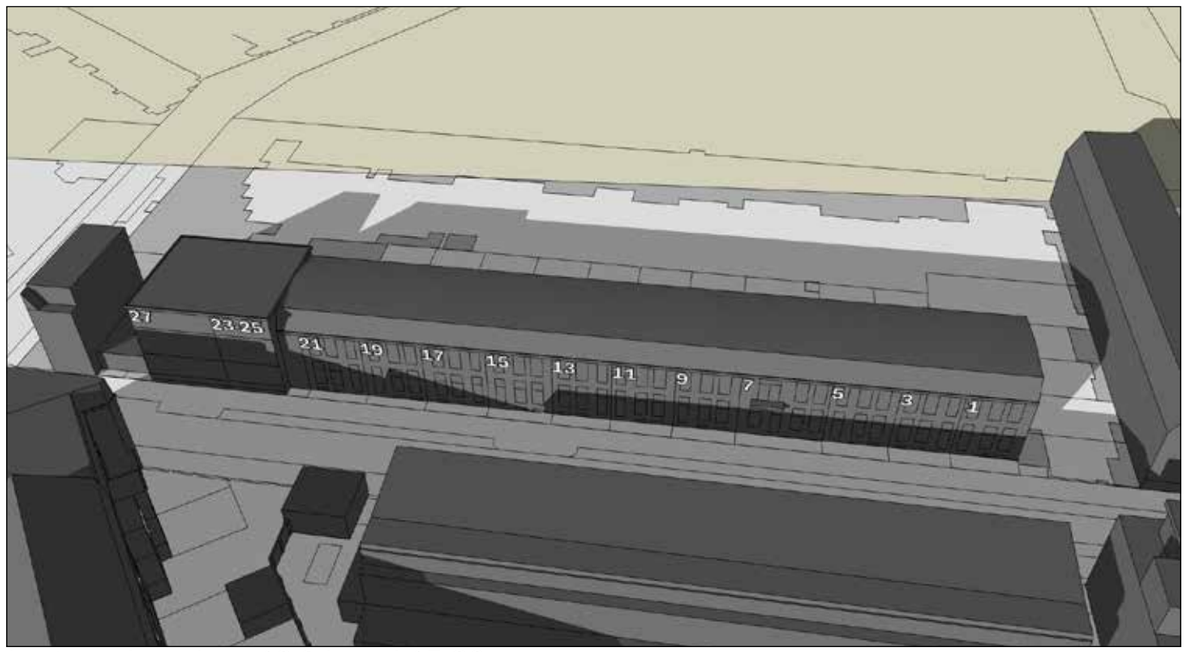
bestaand - 19 februari 10:30 uur

bestemmingsplan - 19 februari 10:30 uur

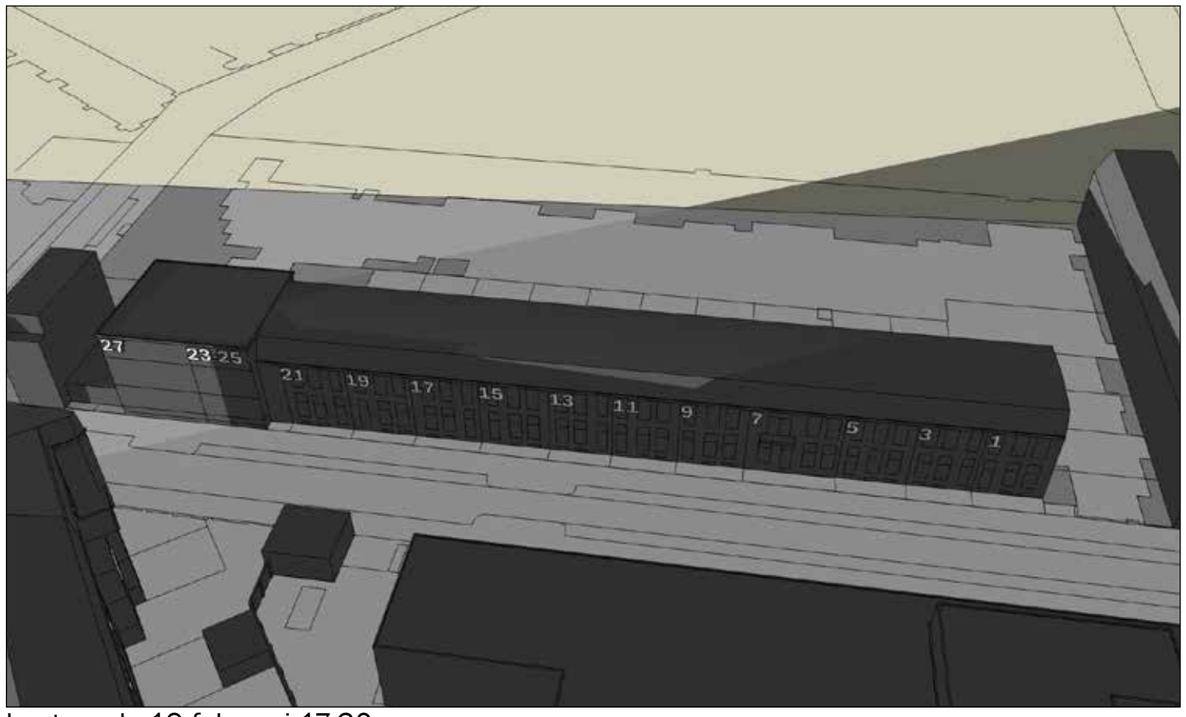
bestaand - 19 februari 12:30 uur

bestemmingsplan - 19 februari 12:30 uur

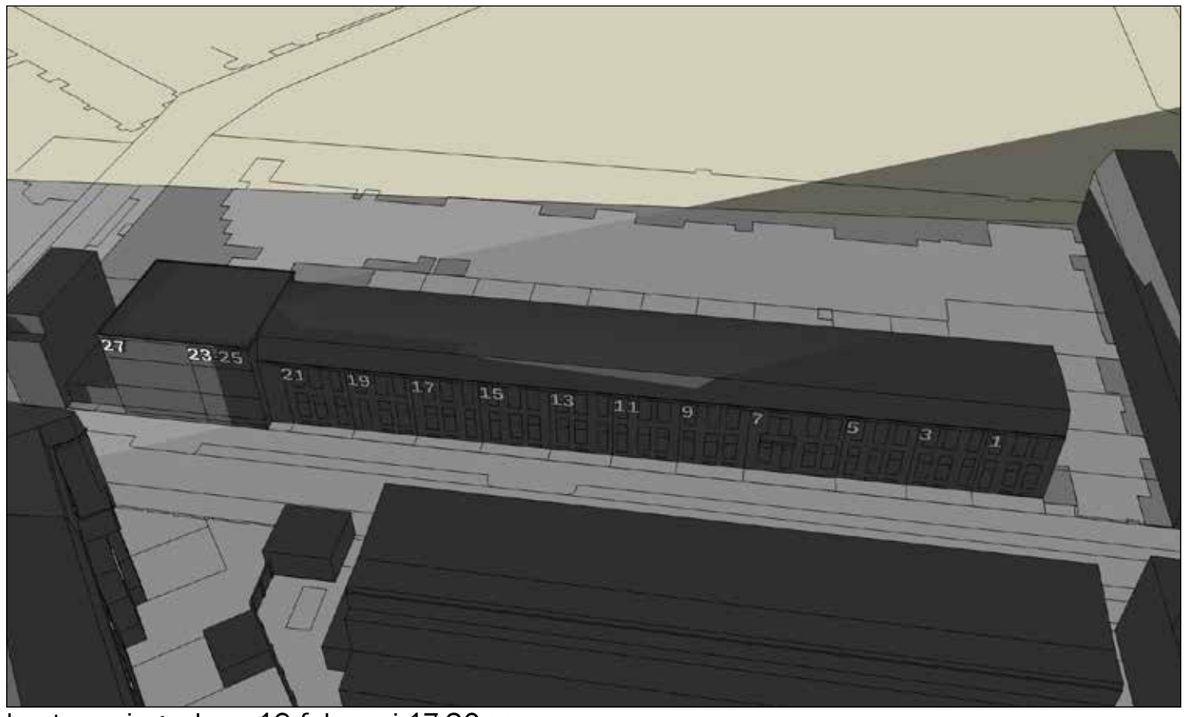
bestaand - 19 februari 15:30 uur



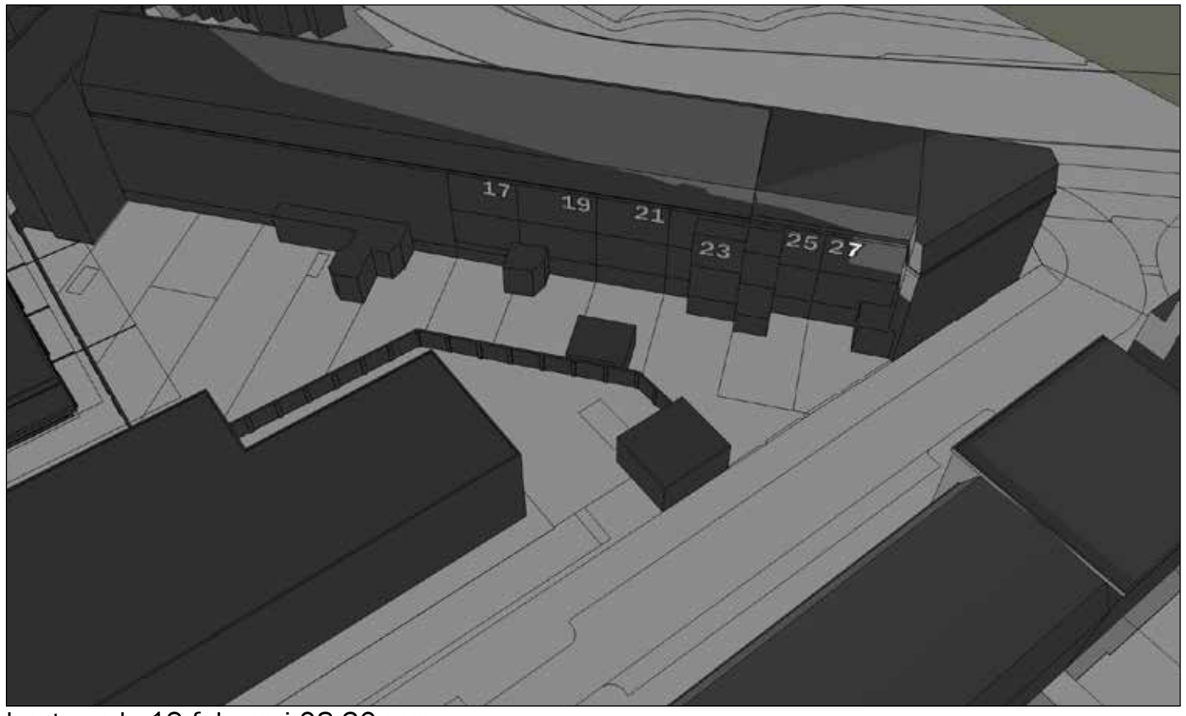
bestemmingsplan - 19 februari 15:30 uur



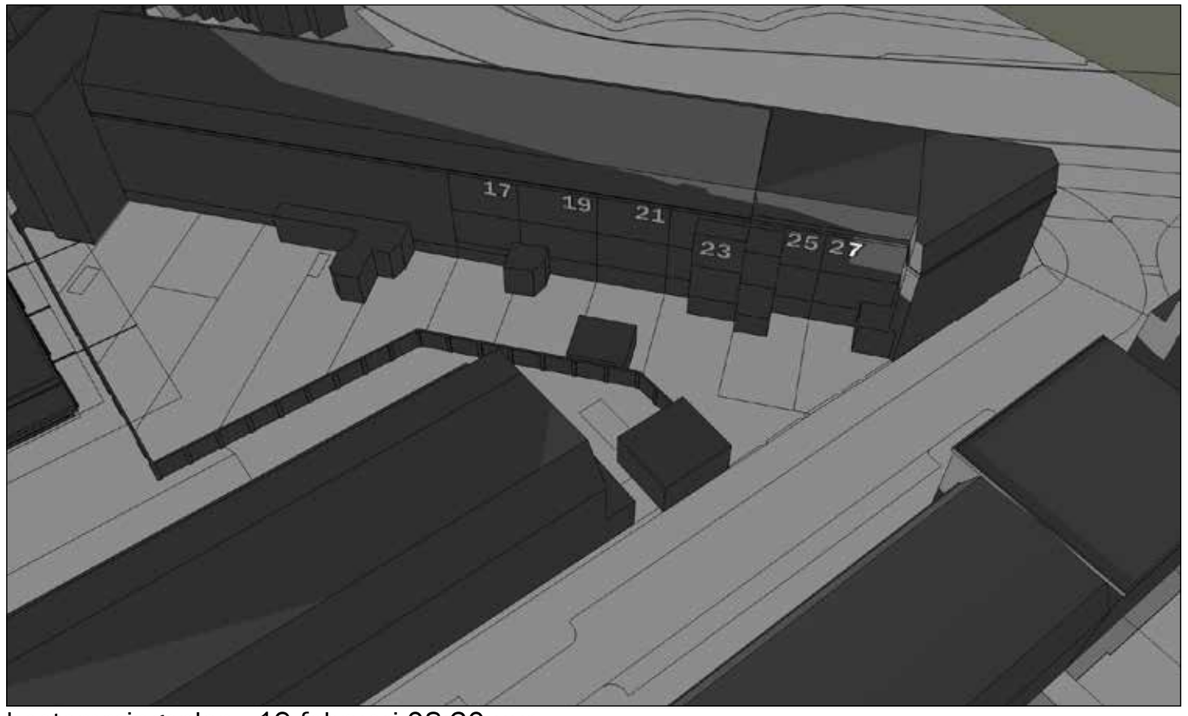
bestaand - 19 februari 17:30 uur



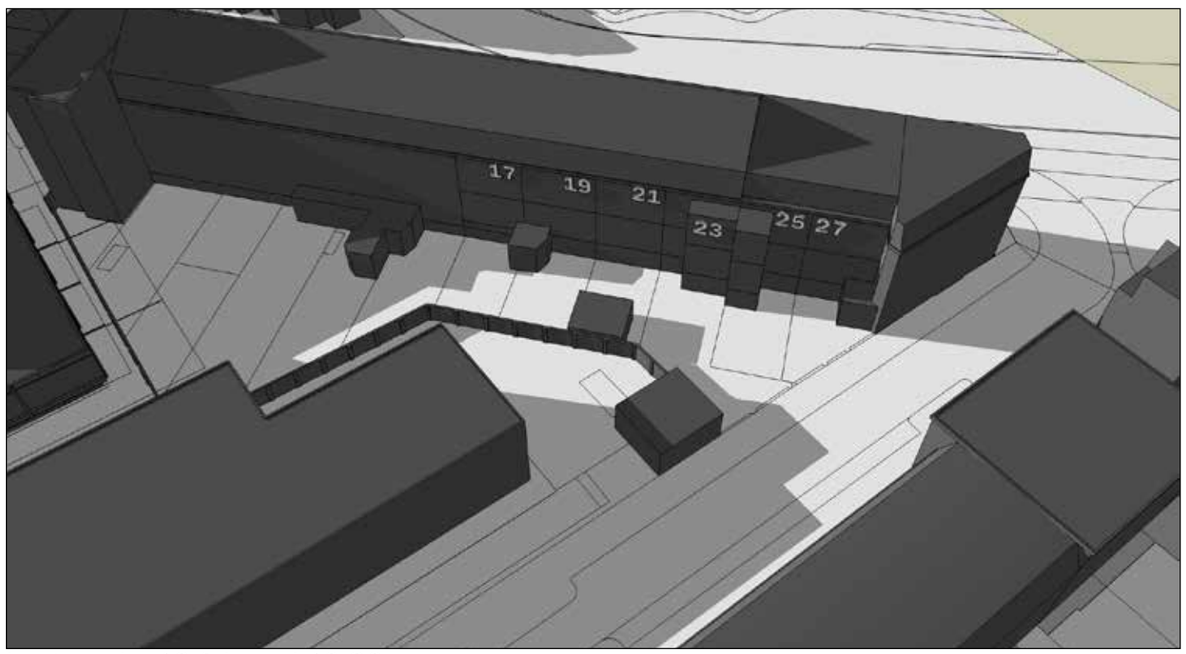
bestemmingsplan - 19 februari 17:30 uur



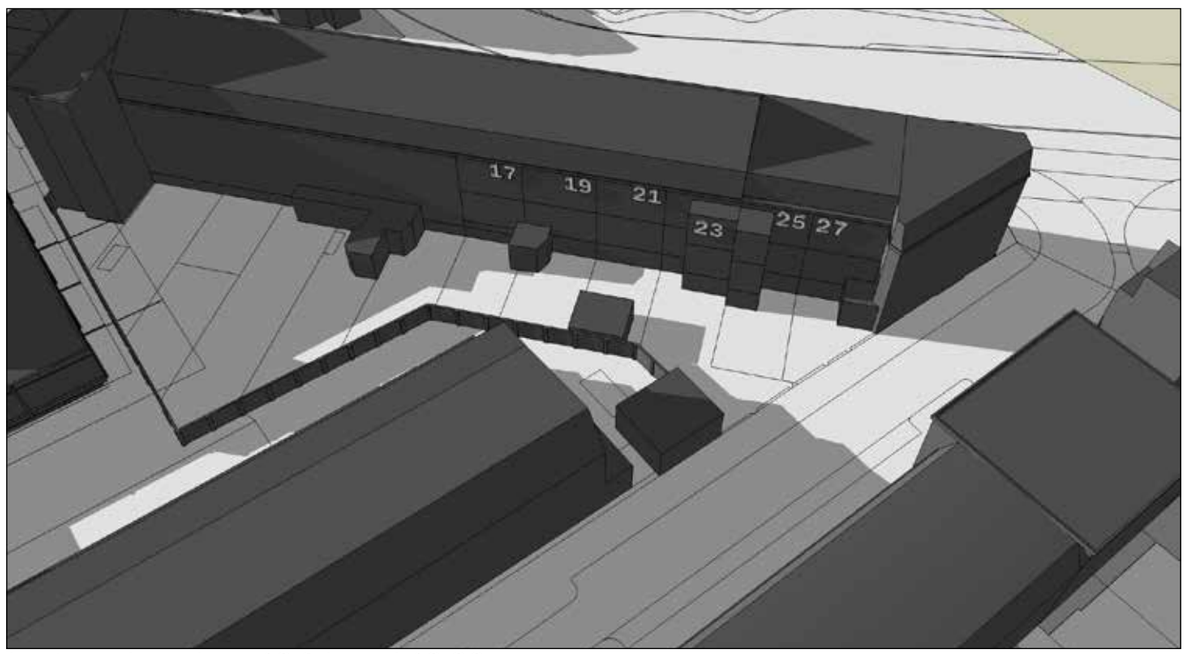
bestaand - 19 februari 08:30 uur



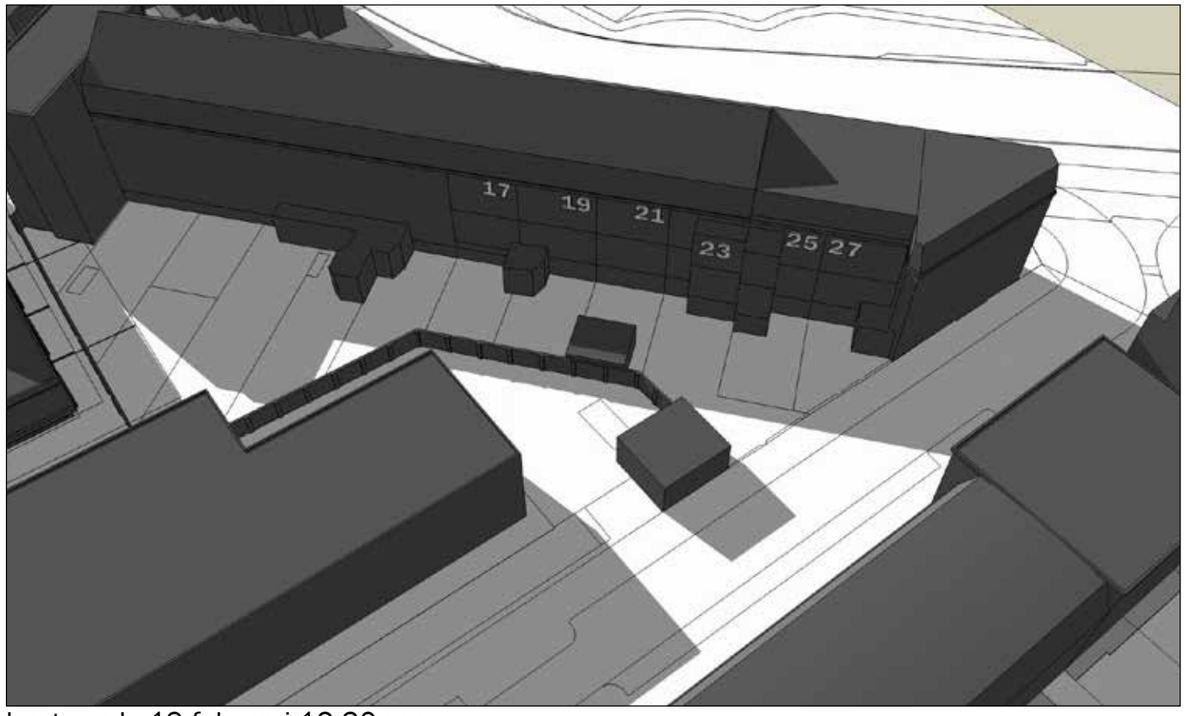
bestemmingsplan - 19 februari 08:30 uur



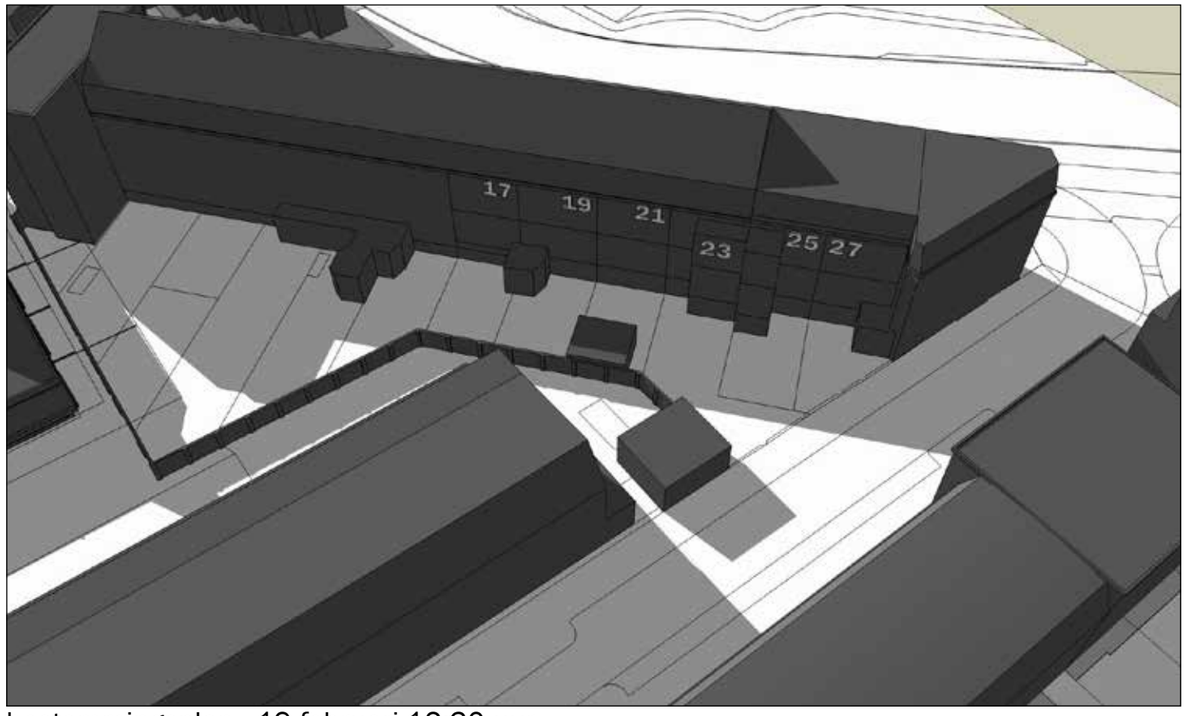
bestaand - 19 februari 10:30 uur



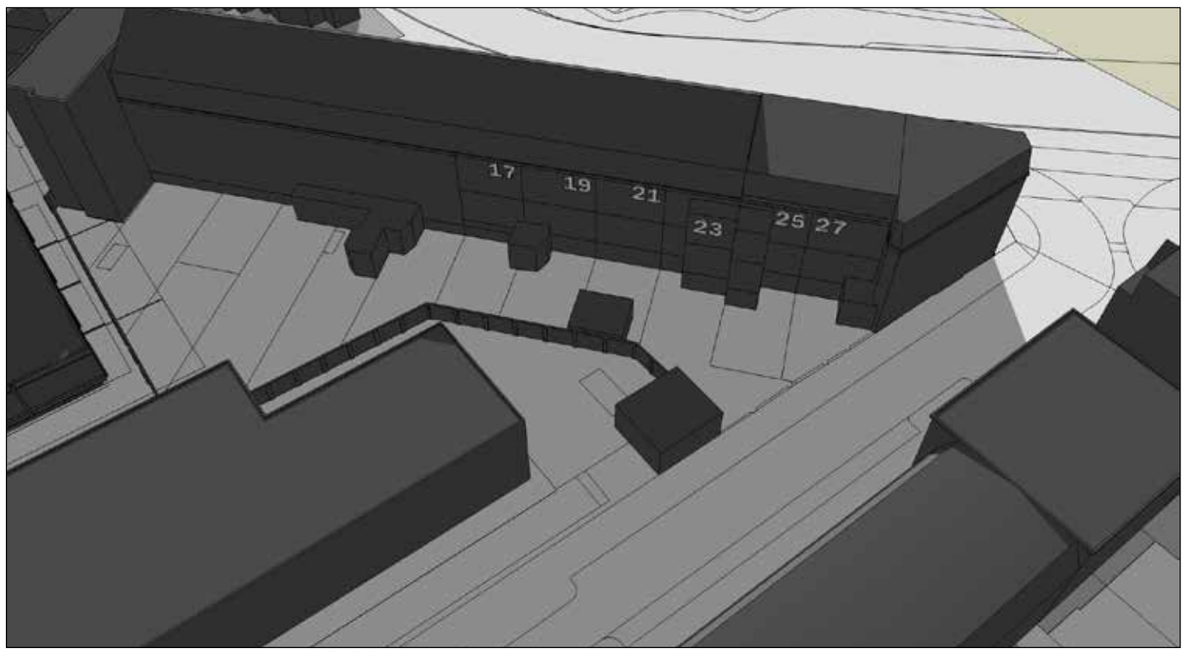
bestemmingsplan - 19 februari 10:30 uur



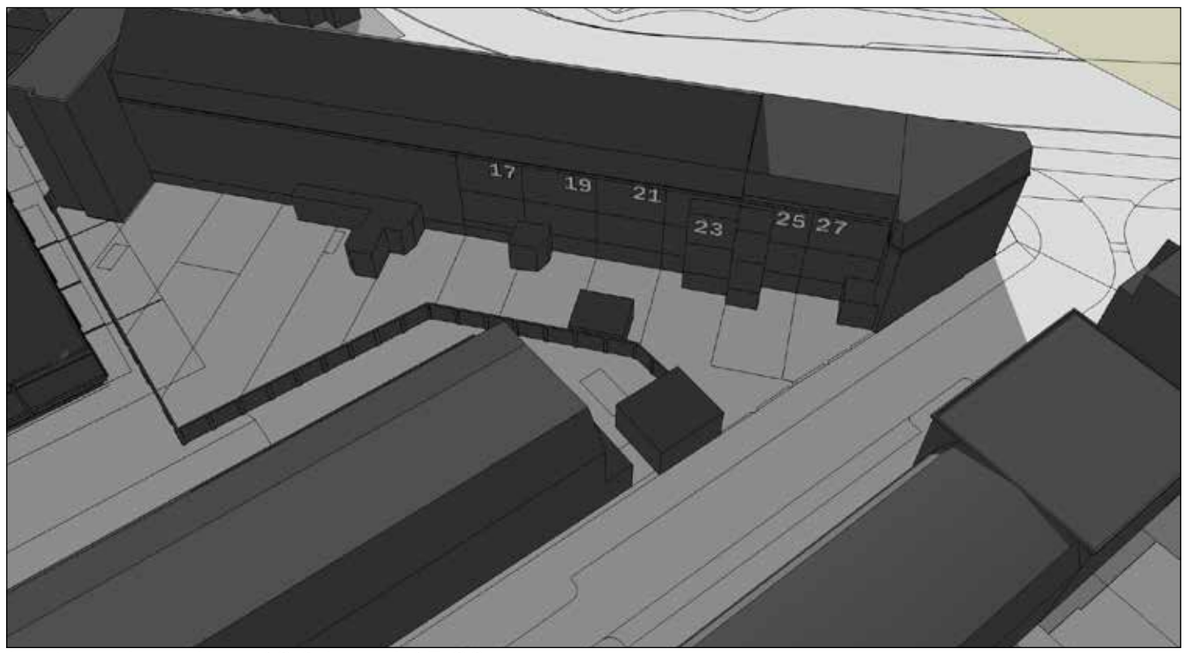
bestaand - 19 februari 12:30 uur



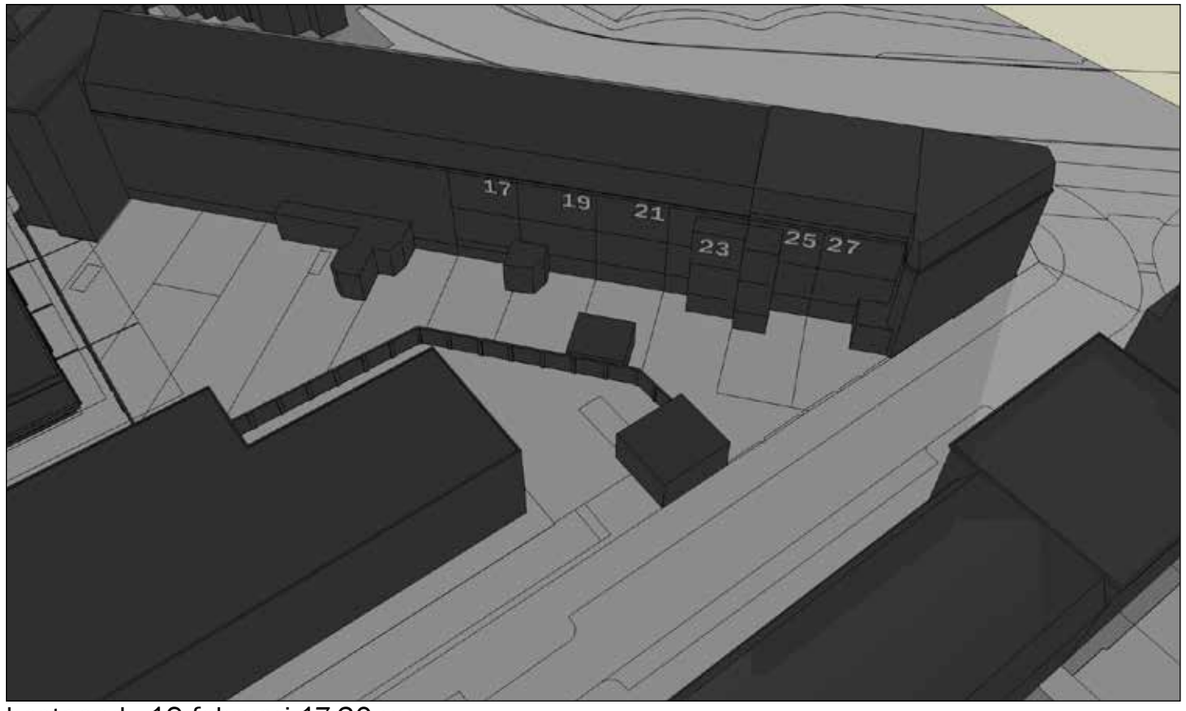
bestemmingsplan - 19 februari 12:30 uur



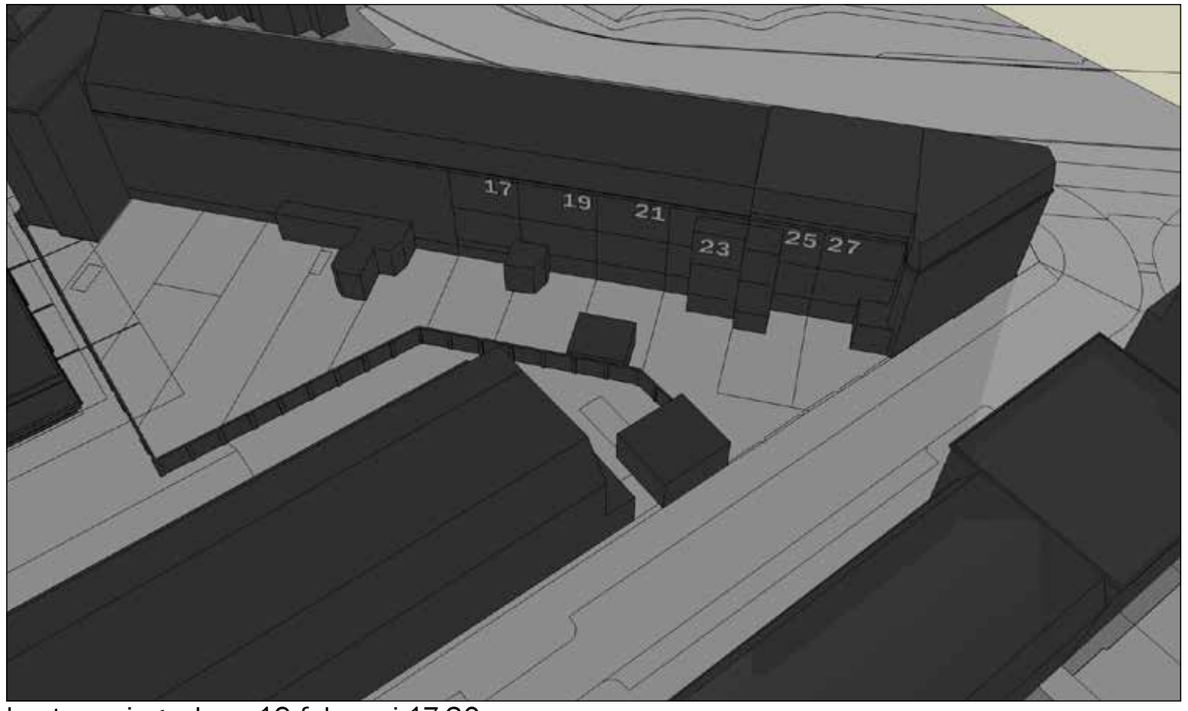
bestaand - 19 februari 15:30 uur



bestemmingsplan - 19 februari 15:30 uur



bestaand - 19 februari 17:30 uur



bestemmingsplan - 19 februari 17:30 uur

bestaand - 21 maart 08:30 uur

bestemmingsplan - 21 maart 08:30 uur

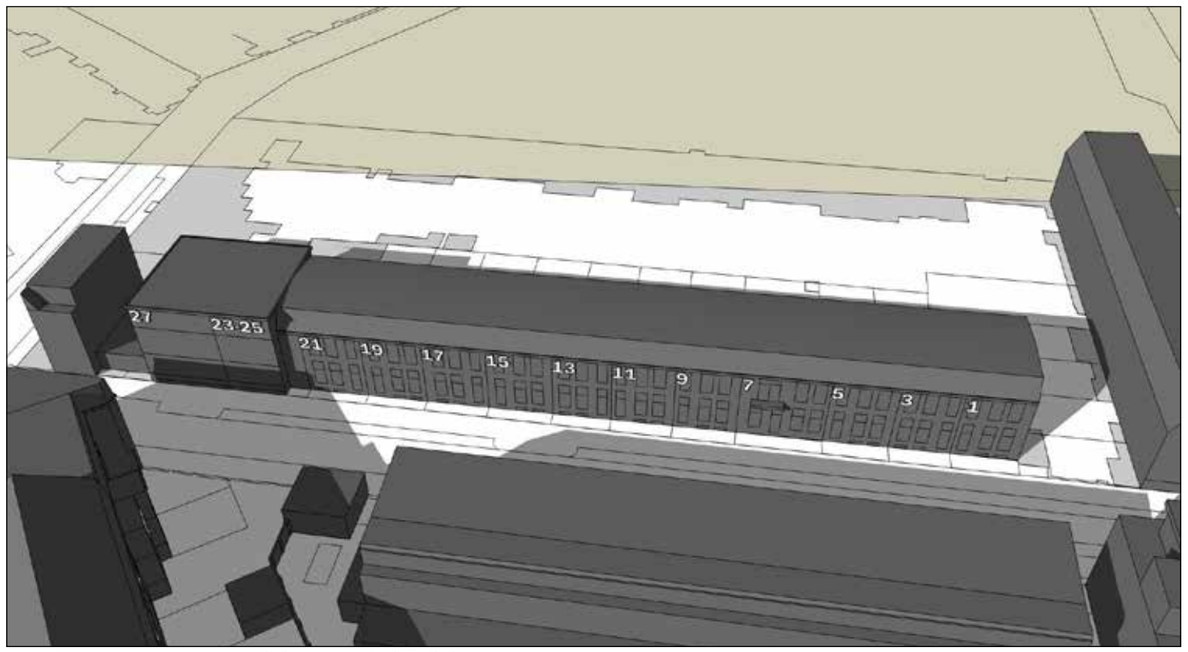
bestaand - 21 maart 10:30 uur

bestemmingsplan - 21 maart 10:30 uur

bestaand - 21 maart 12:30 uur

bestemmingsplan - 21 maart 12:30 uur

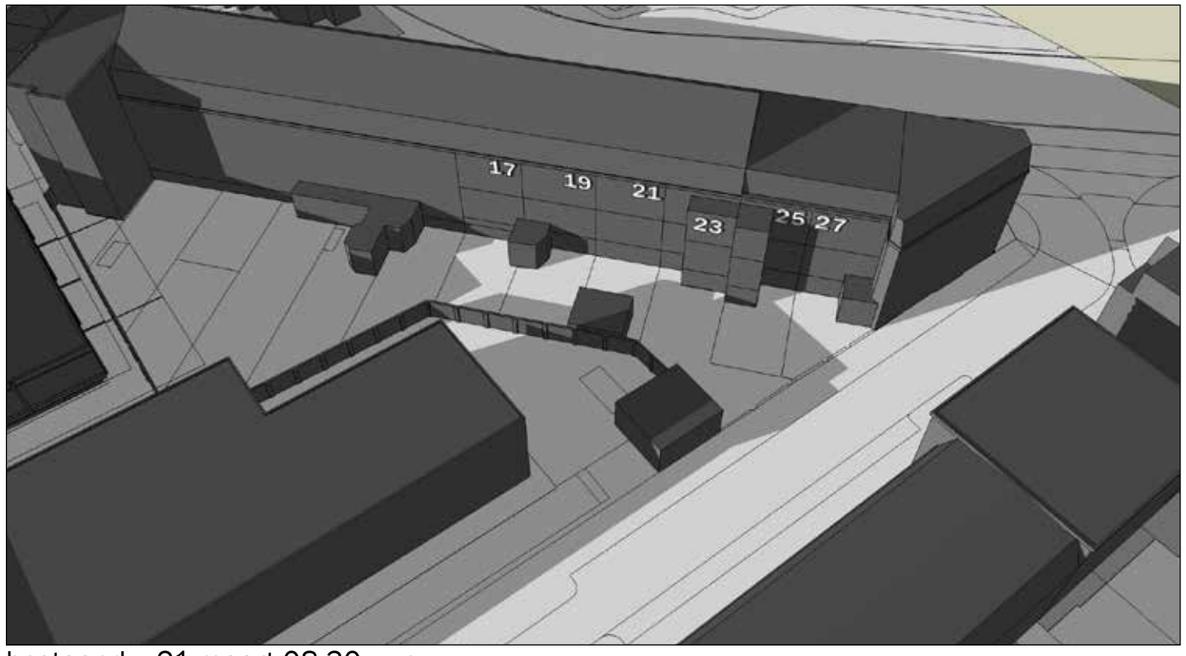
bestaand - 21 maart 15:30 uur



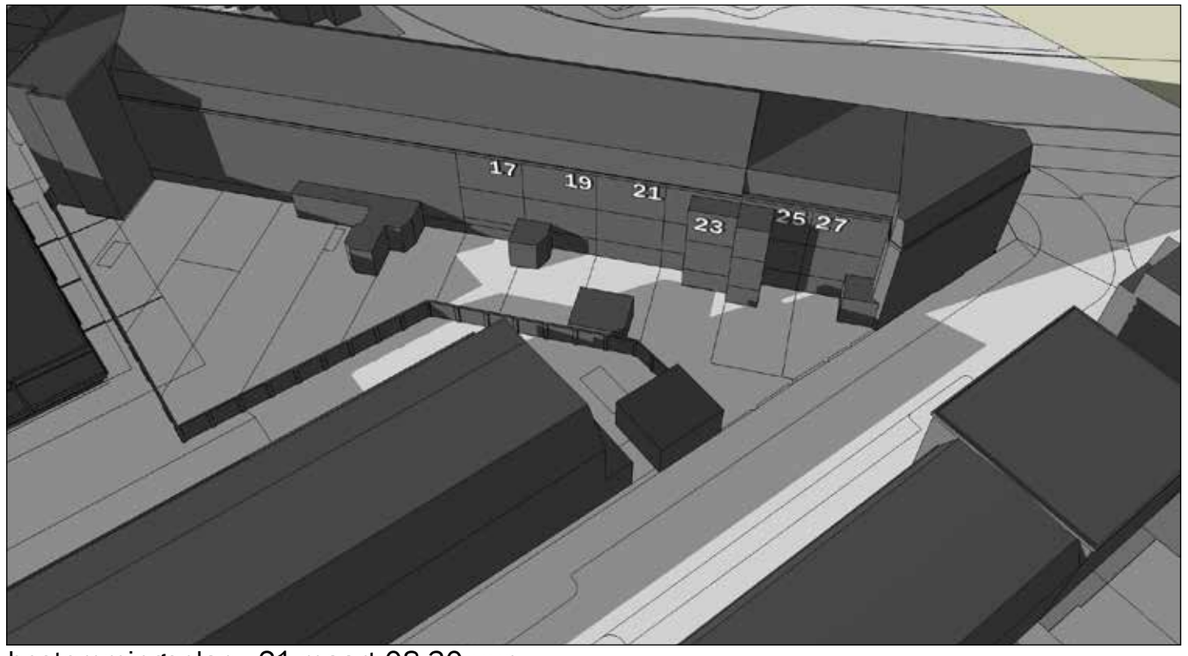
bestemmingsplan - 21 maart 15:30 uur

bestaand - 21 maart 17:30 uur

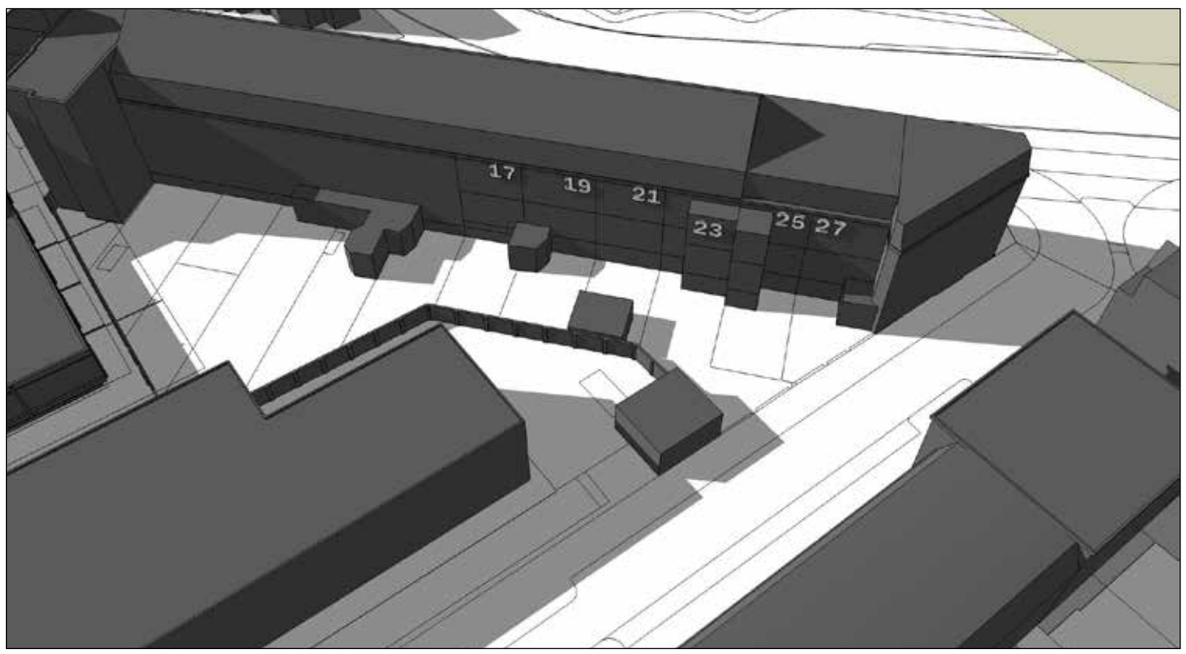
bestemmingsplan - 21 maart 17:30 uur



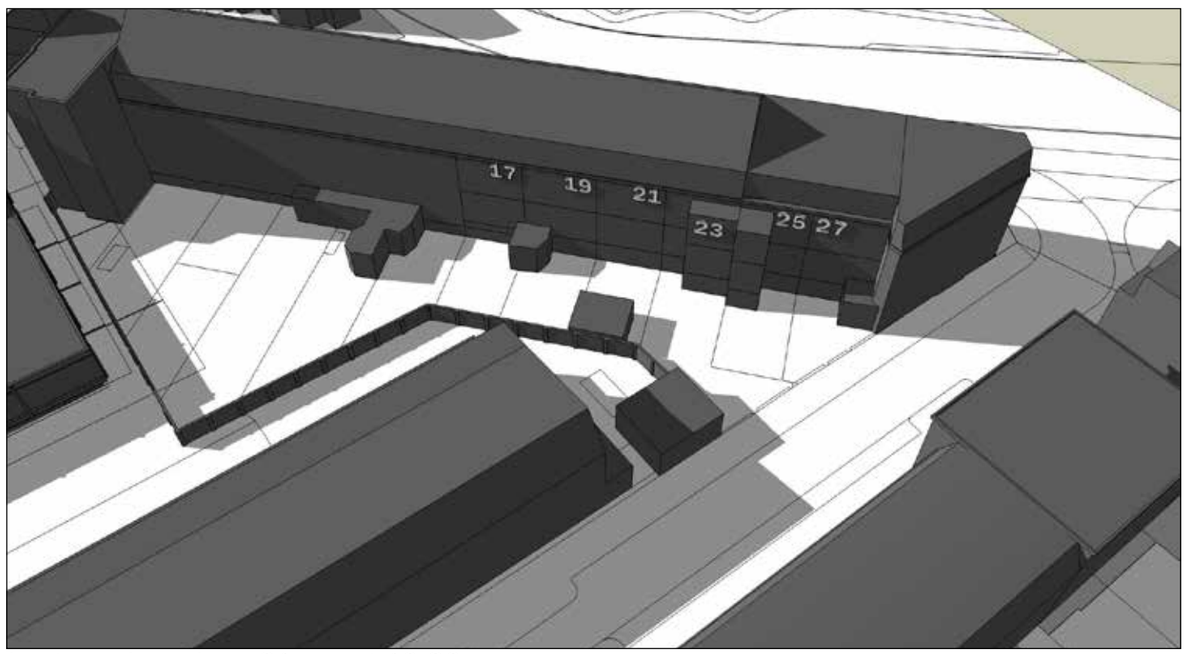
bestaand - 21 maart 08:30 uur



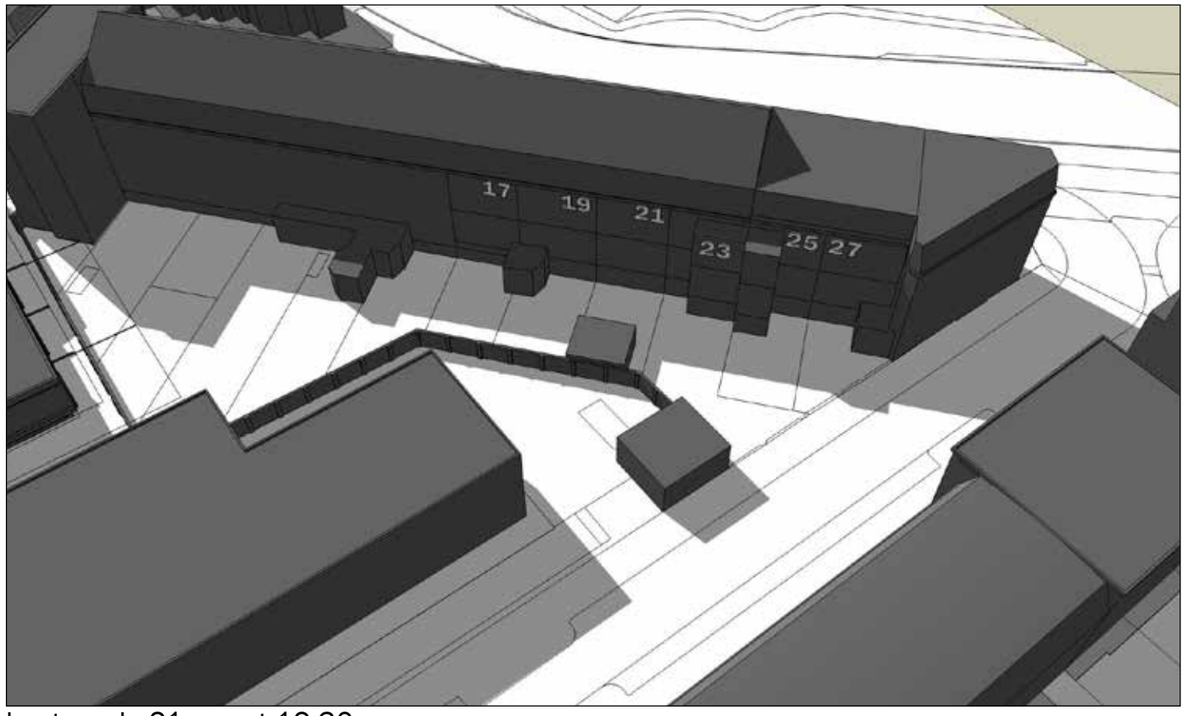
bestemmingsplan - 21 maart 08:30 uur



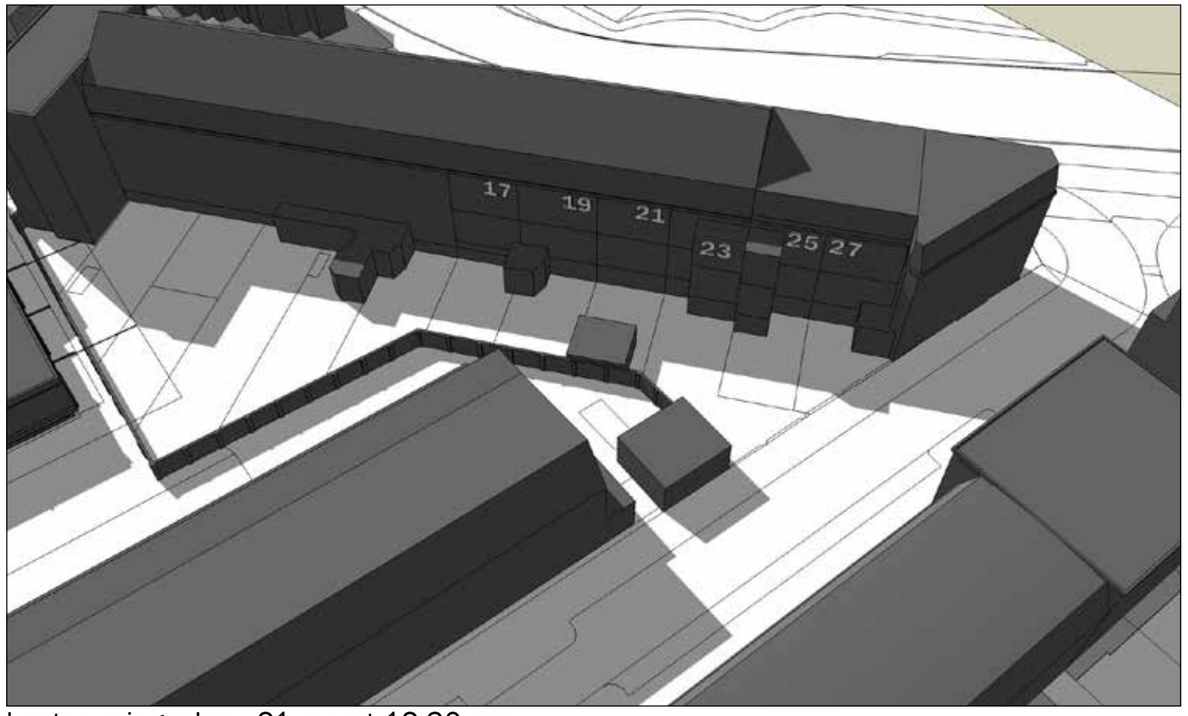
bestaand - 21 maart 10:30 uur



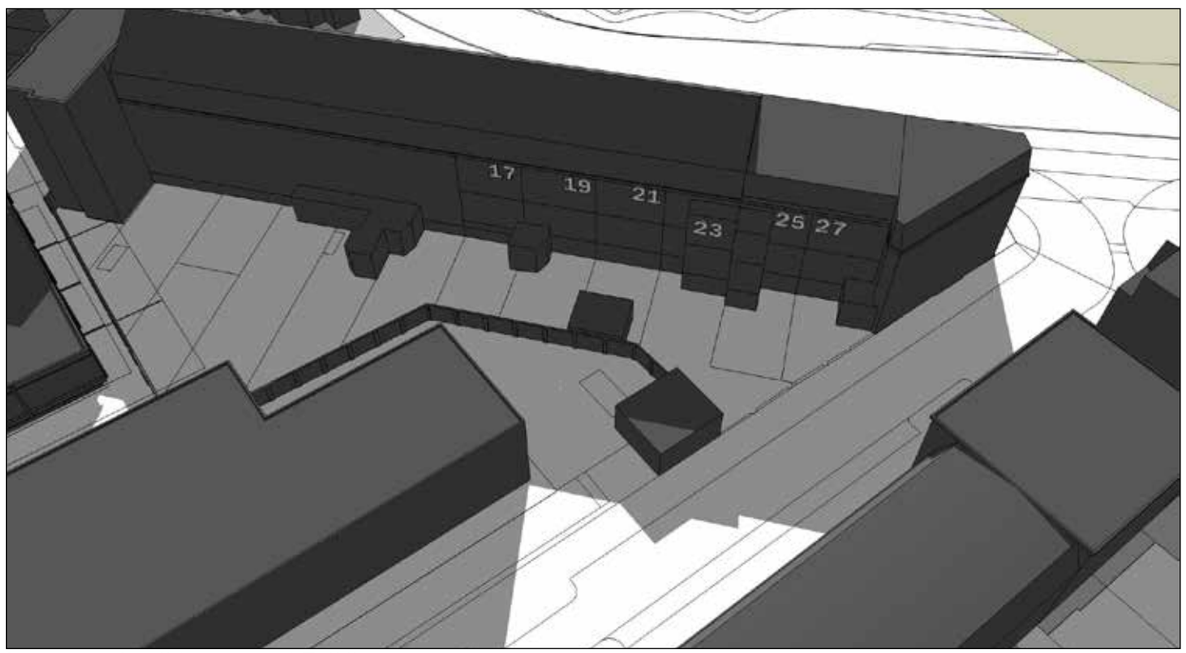
bestemmingsplan - 21 maart 10:30 uur



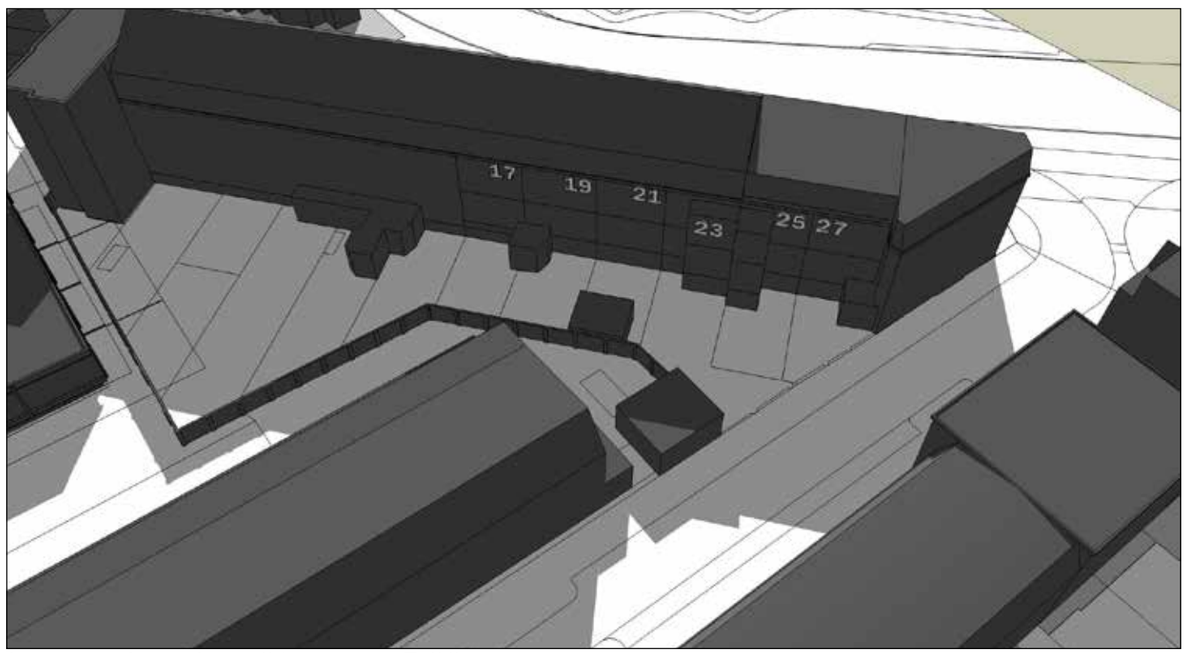
bestaand - 21 maart 12:30 uur



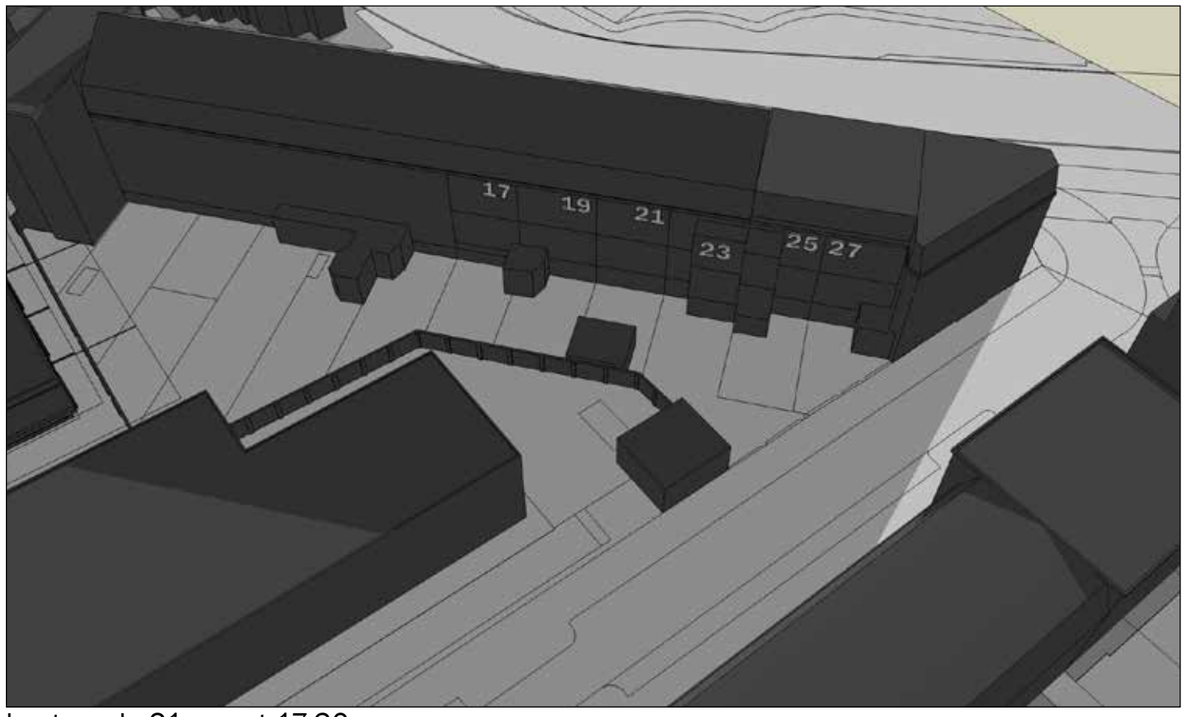
bestemmingsplan - 21 maart 12:30 uur



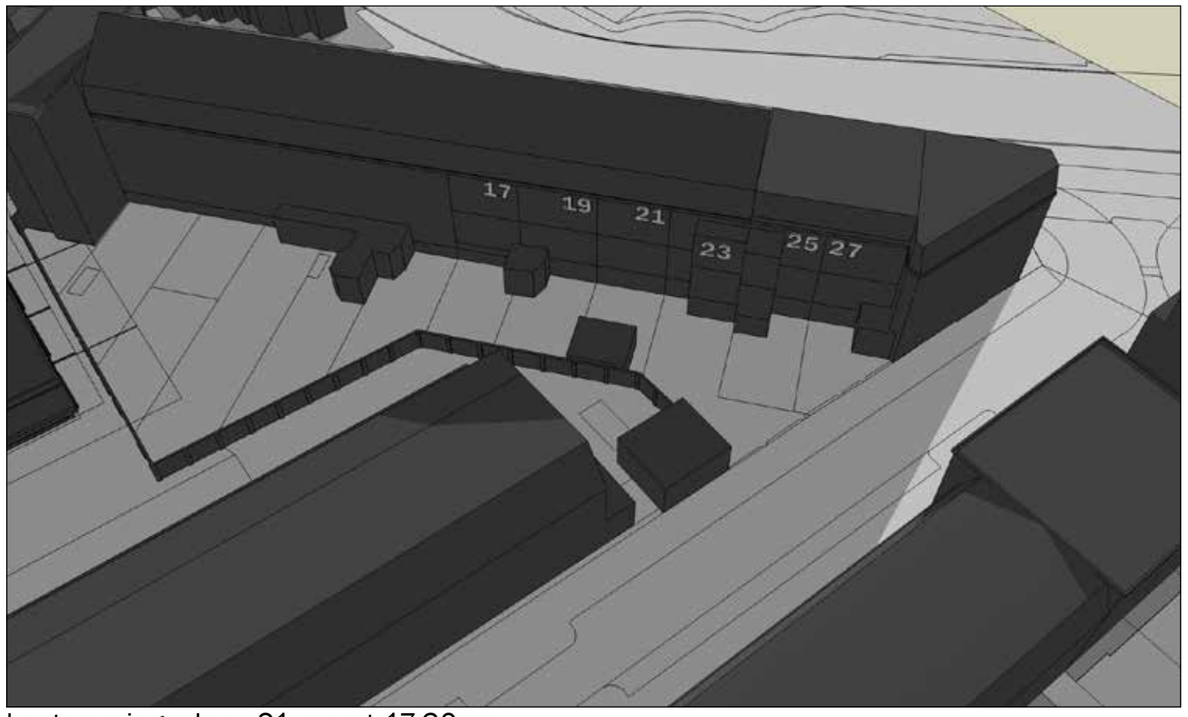
bestaand - 21 maart 15:30 uur



bestemmingsplan - 21 maart 15:30 uur



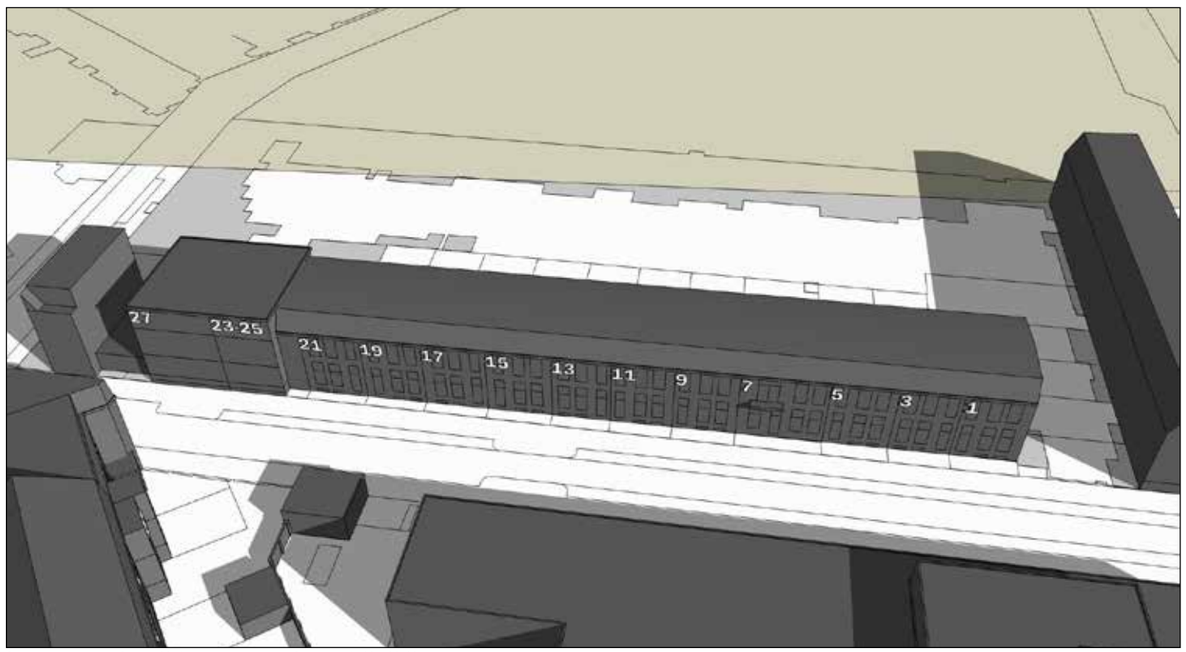
bestaand - 21 maart 17:30 uur



bestemmingsplan - 21 maart 17:30 uur

bestaand - 21 september 08:30 uur

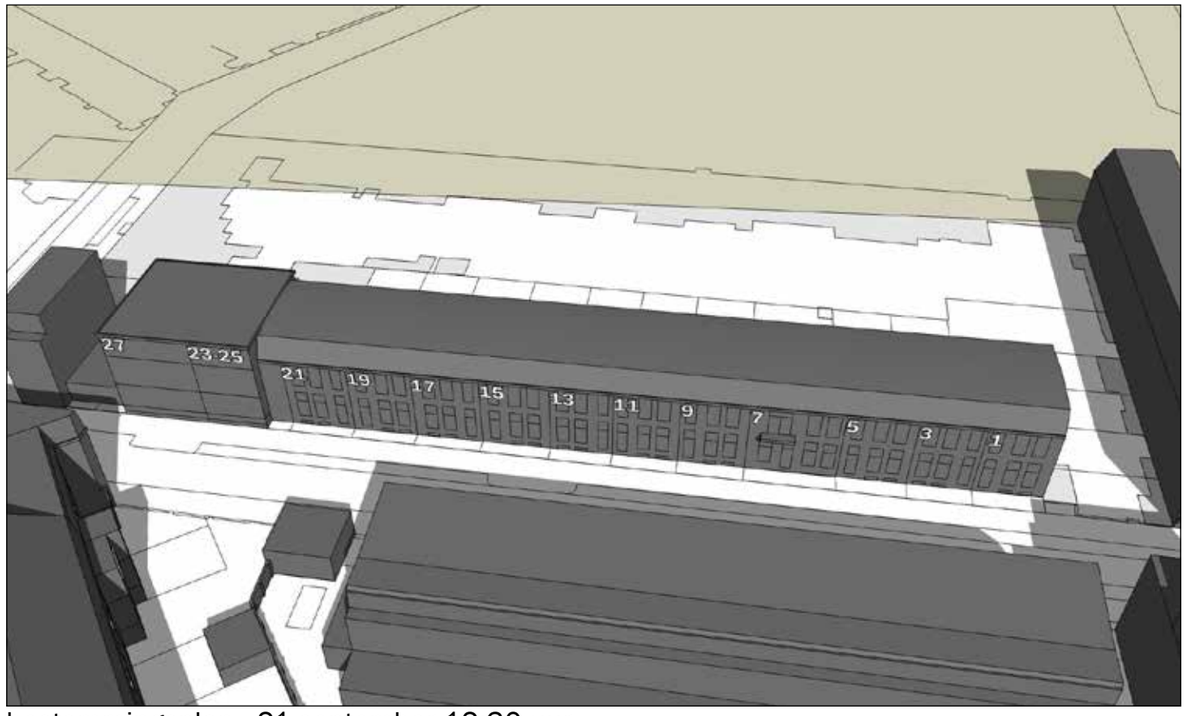
bestemmingsplan - 21 september 08:30 uur



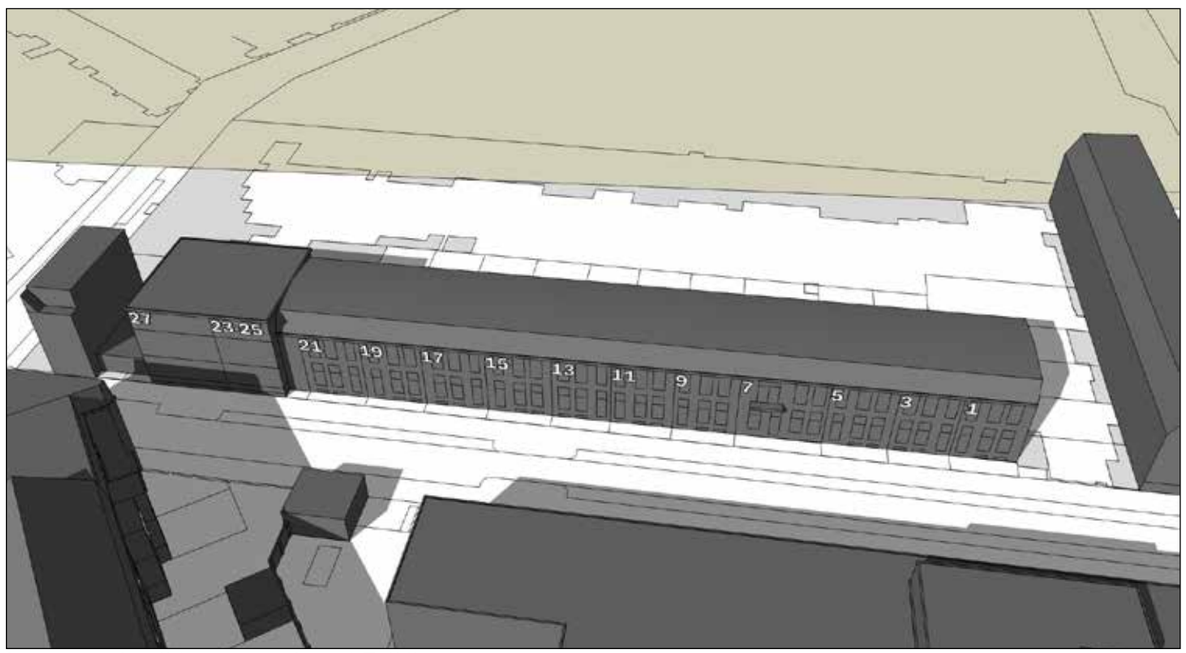
bestaand - 21 september 10:30 uur

bestemmingsplan - 21 september 10:30 uur

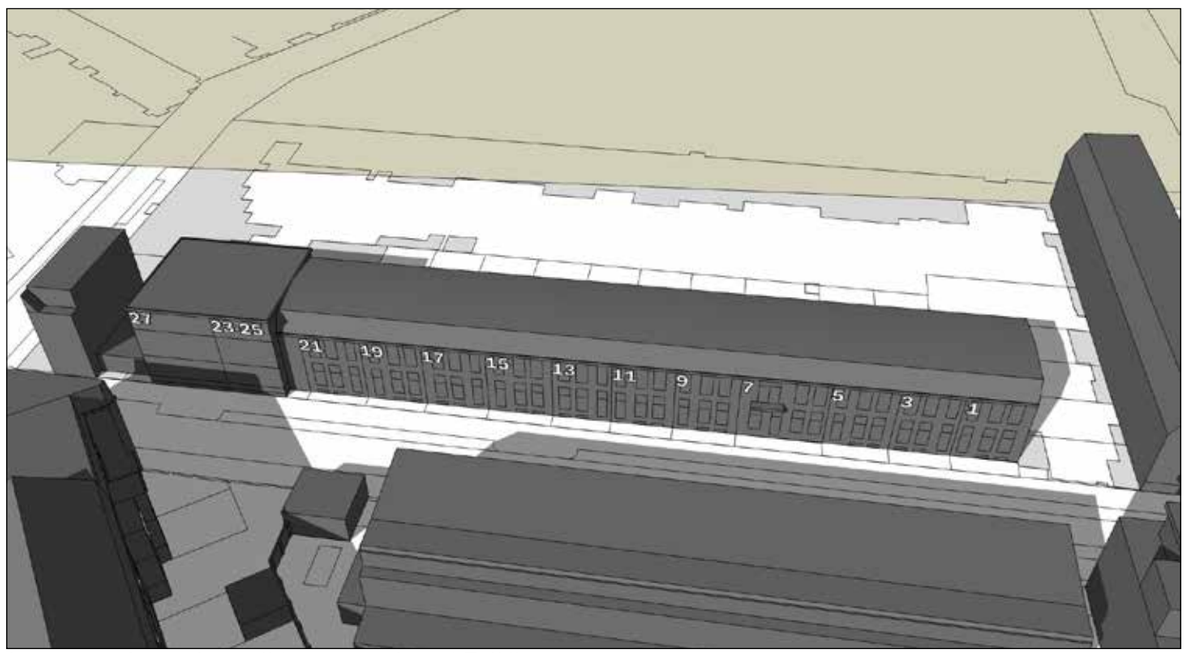
bestaand - 21 september 12:30 uur



bestemmingsplan - 21 september 12:30 uur

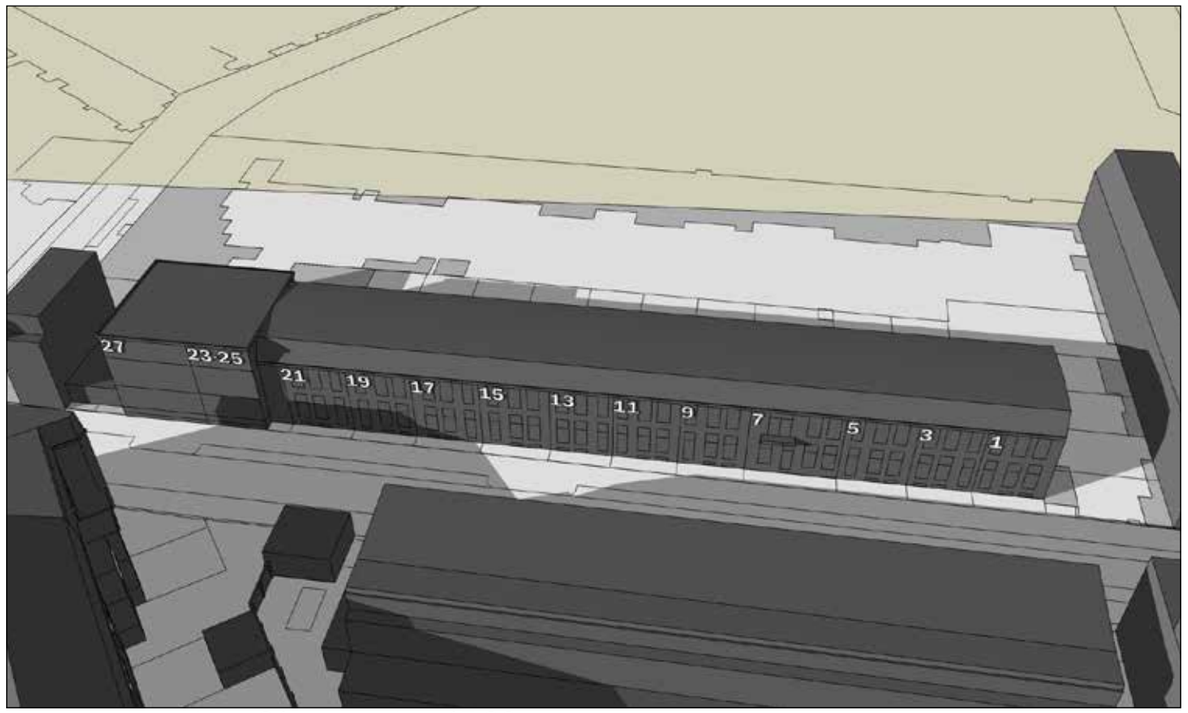


bestaand - 21 september 15:30 uur

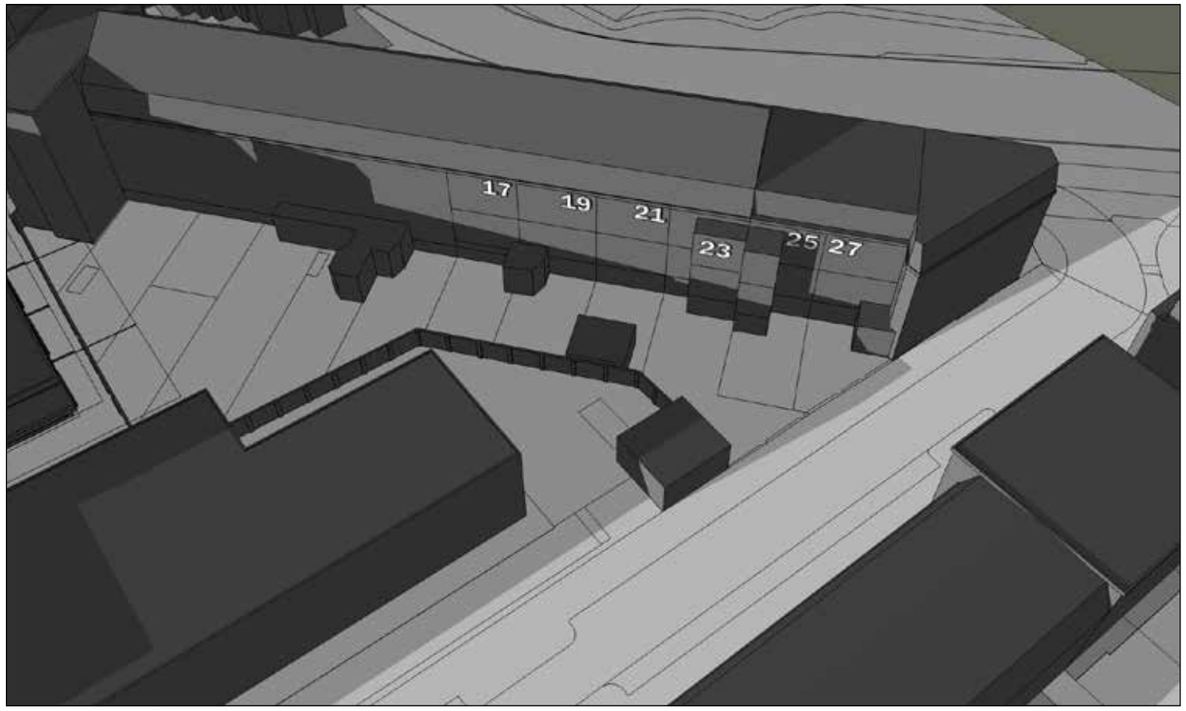


bestemmingsplan - 21 september 15:30 uur

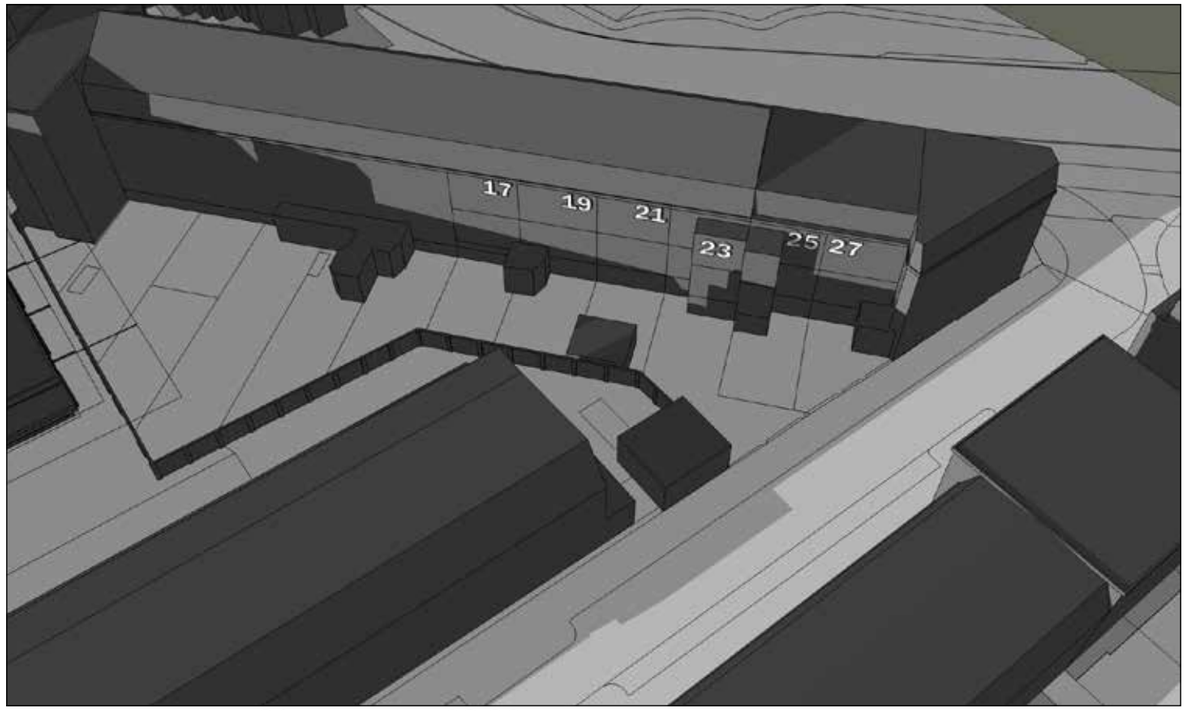
bestaand - 21 september 17:30 uur



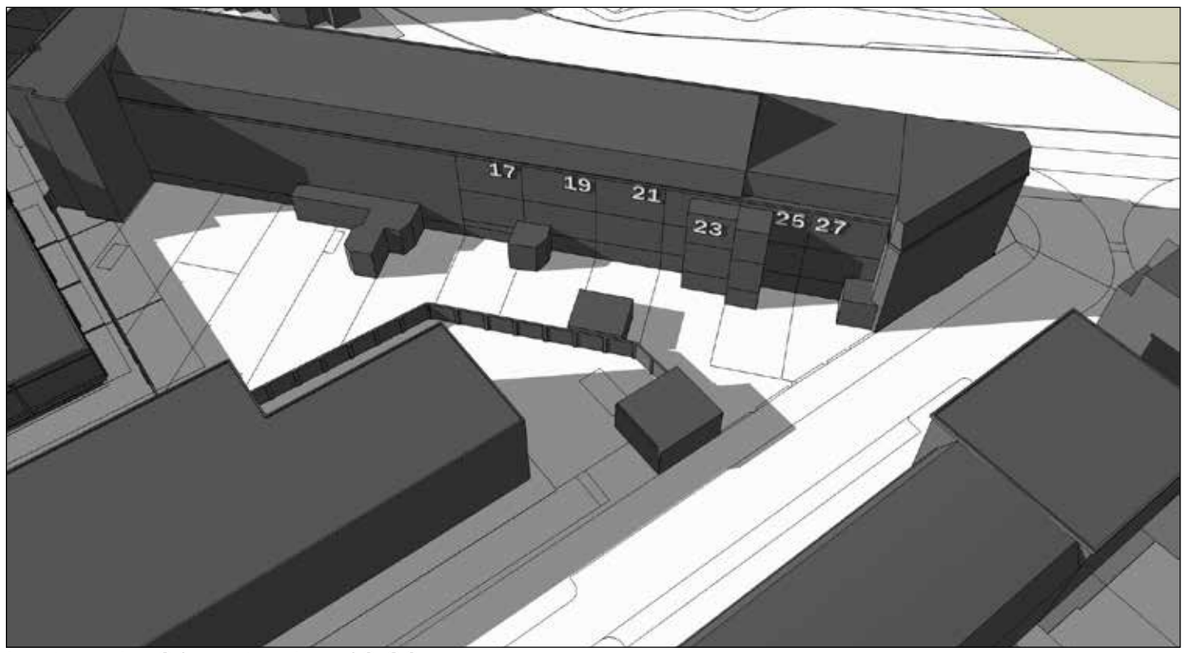
bestemmingsplan - 21 september 17:30 uur



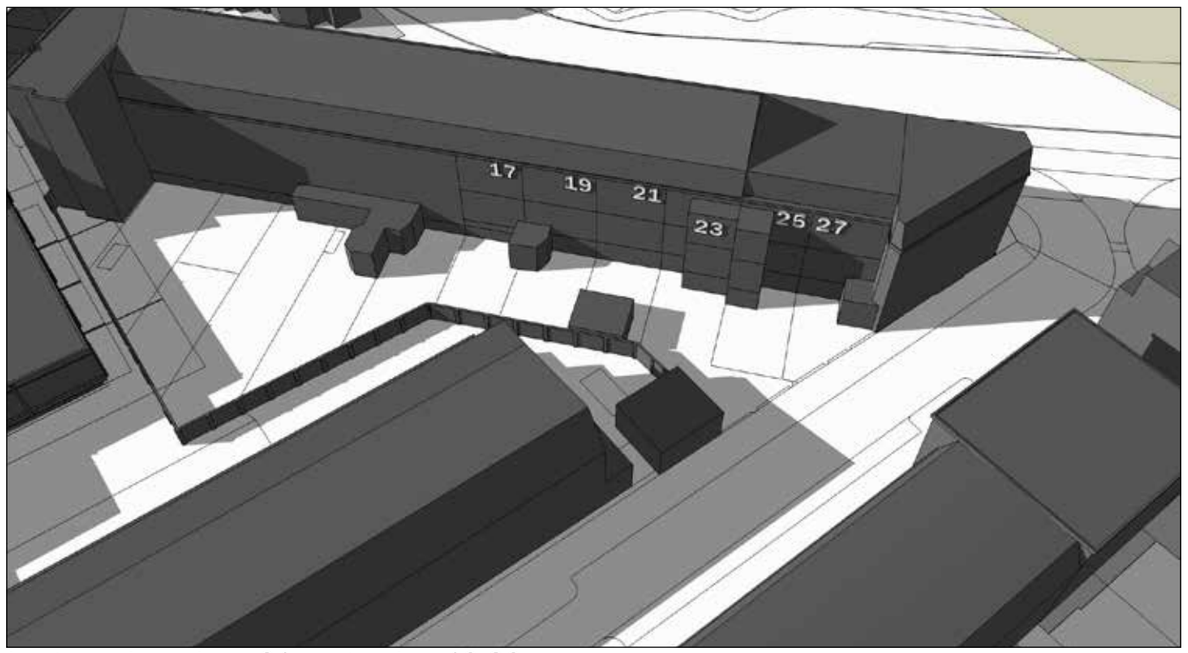
bestaand - 21 september 08:30 uur



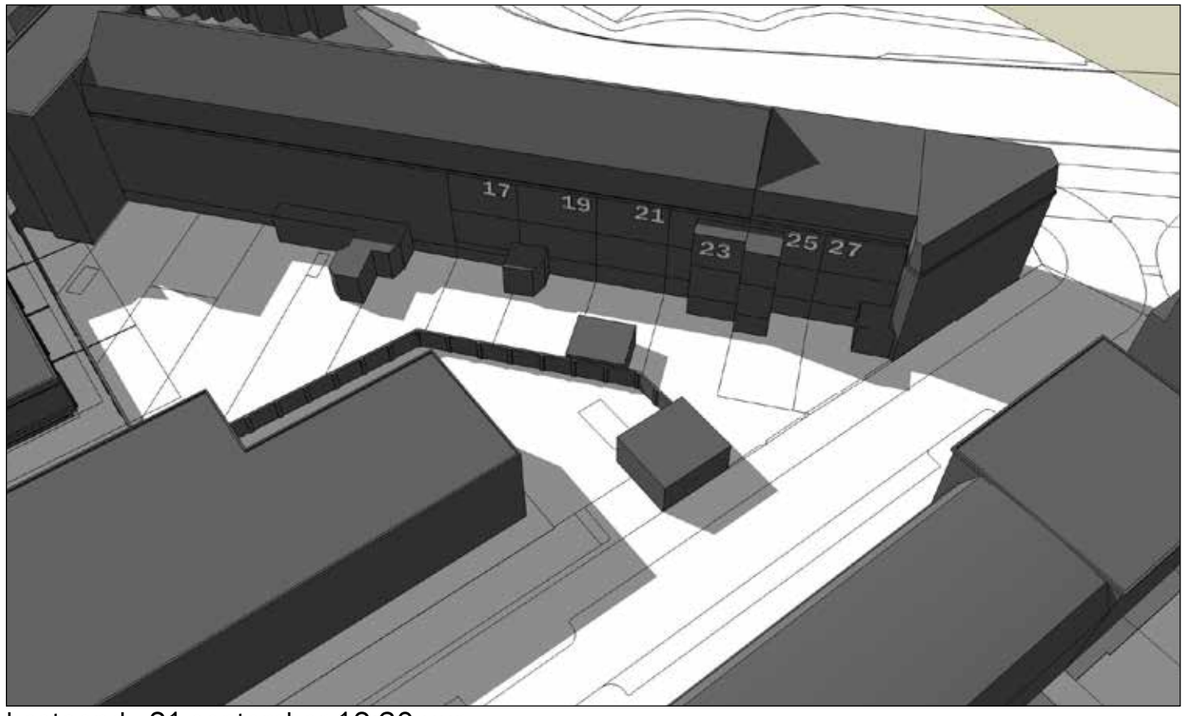
bestemmingsplan - 21 september 08:30 uur



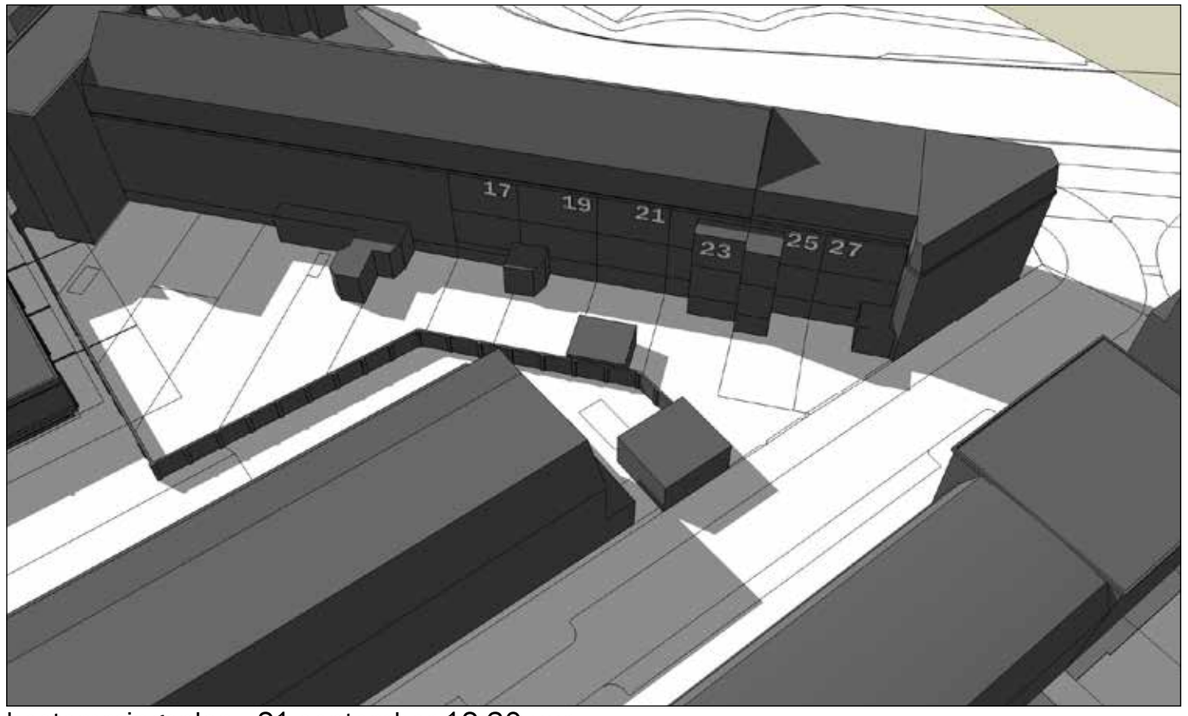
bestaand - 21 september 10:30 uur



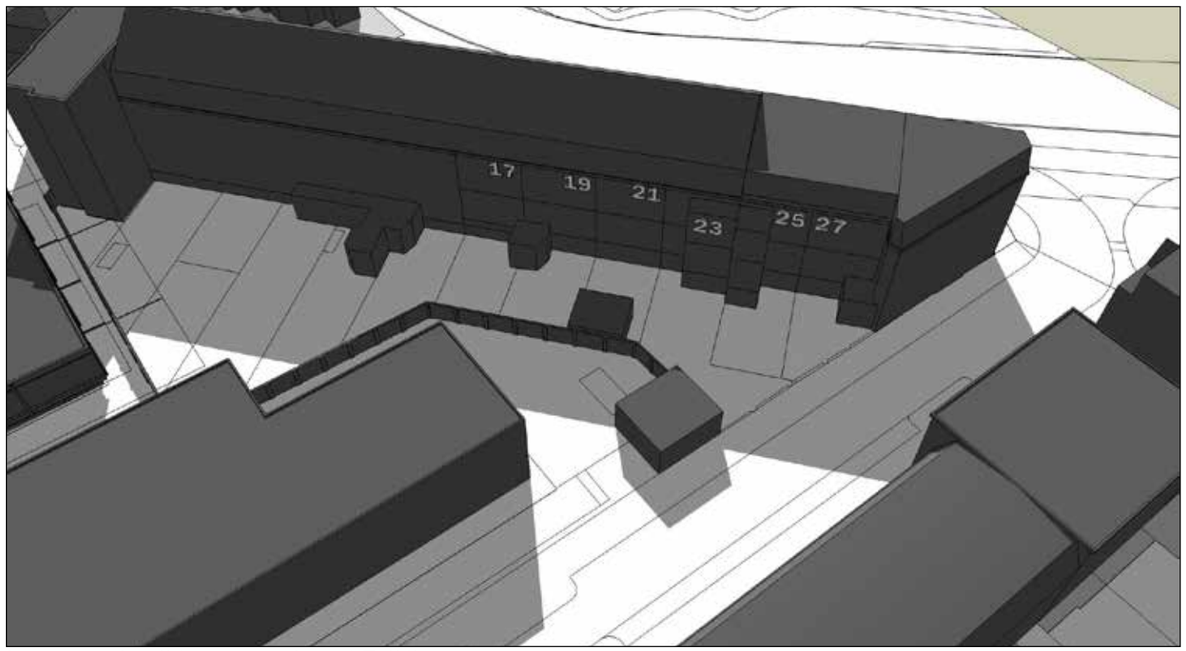
bestemmingsplan - 21 september 10:30 uur



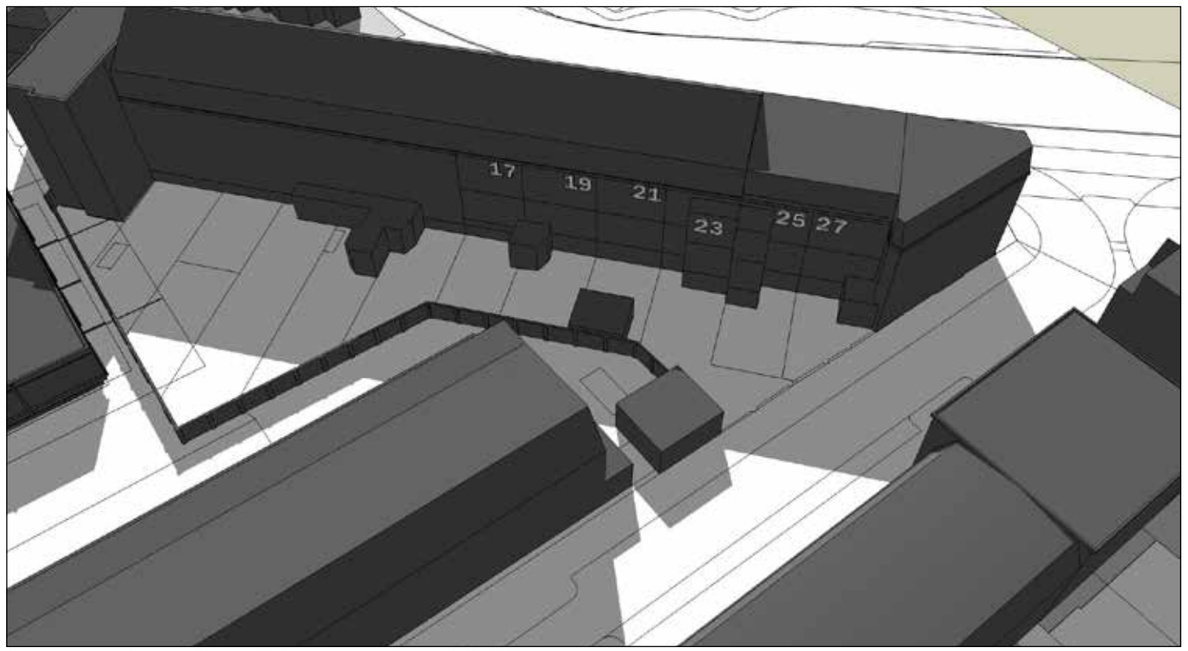
bestaand - 21 september 12:30 uur



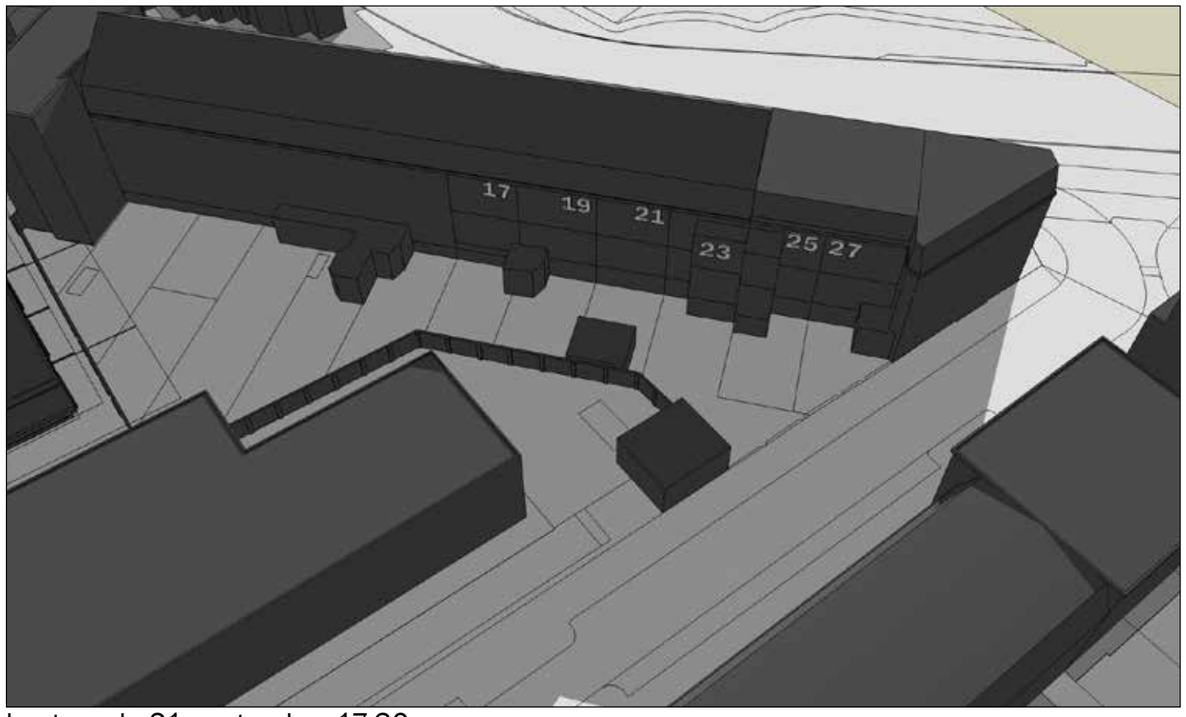
bestemmingsplan - 21 september 12:30 uur



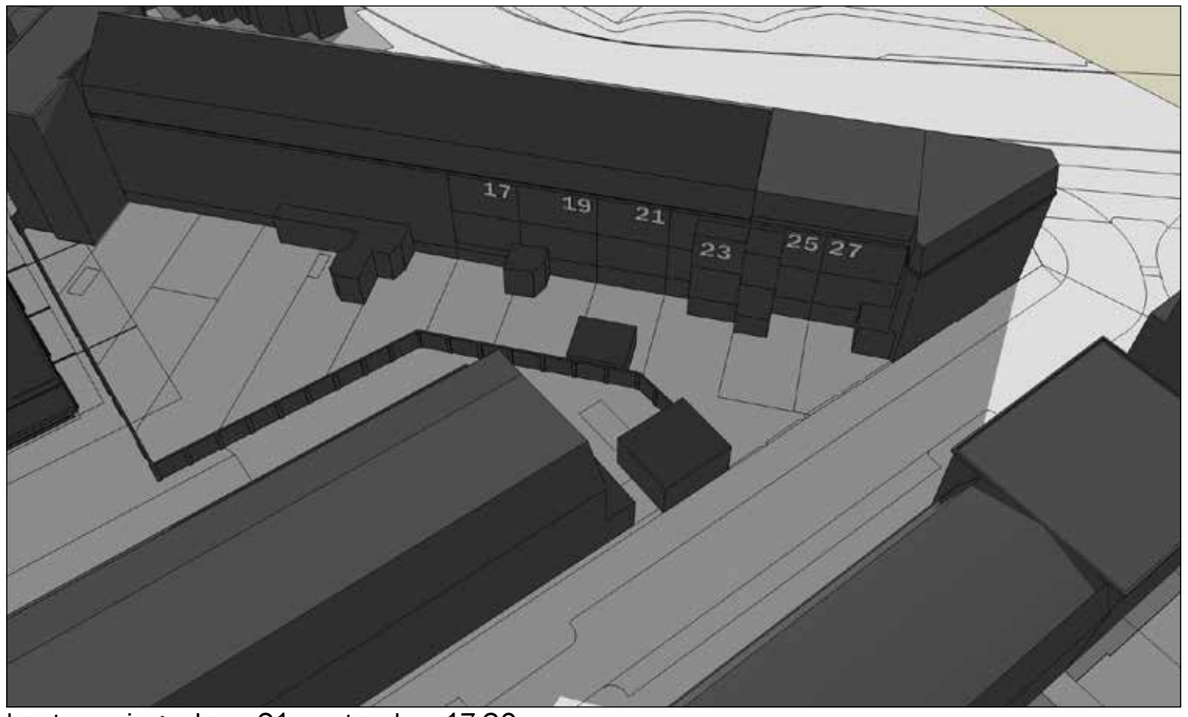
bestaand - 21 september 15:30 uur



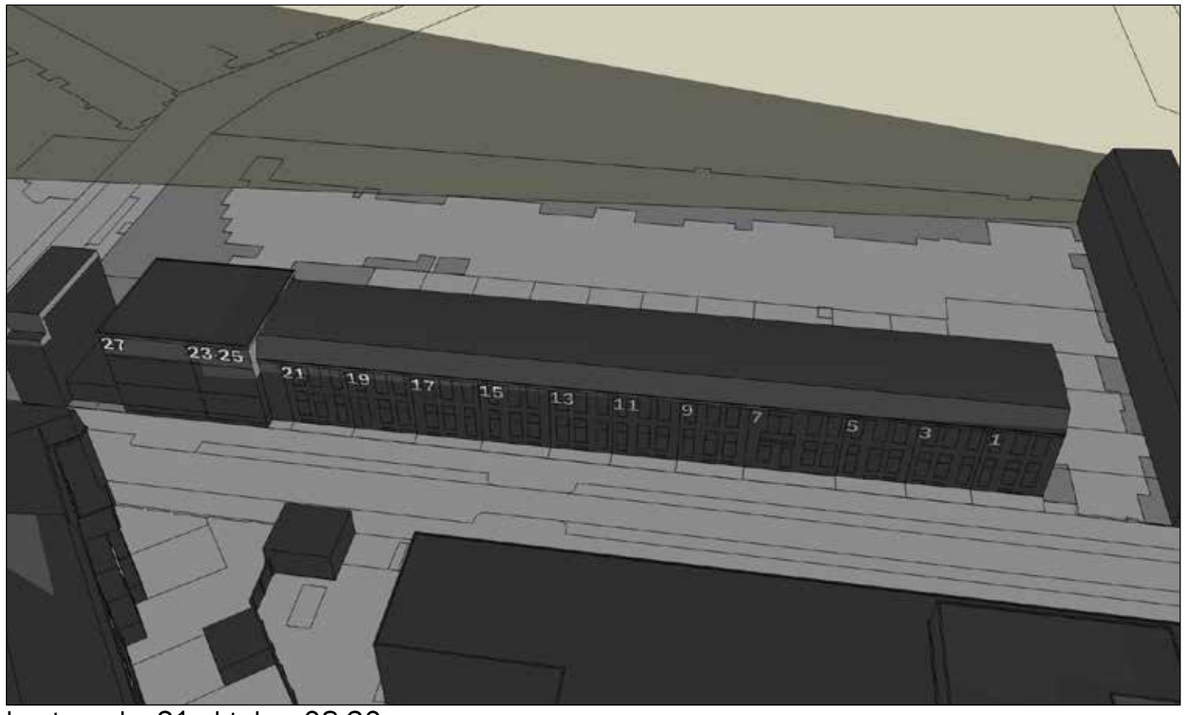
bestemmingsplan - 21 september 15:30 uur



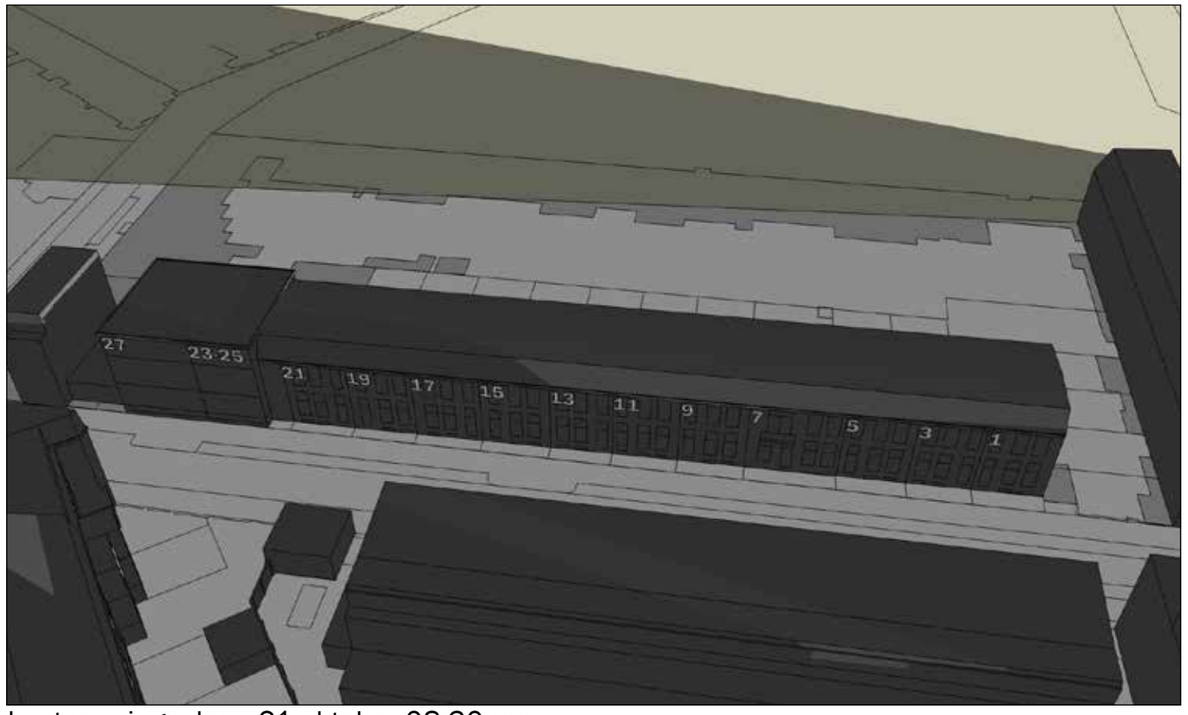
bestaand - 21 september 17:30 uur



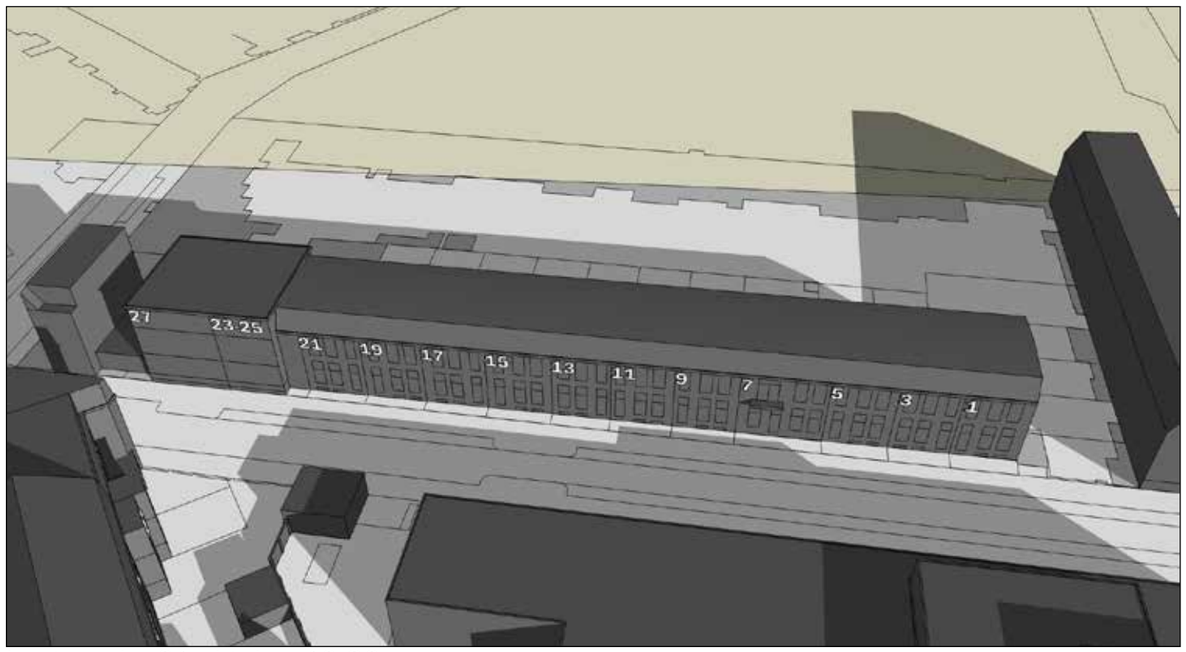
bestemmingsplan - 21 september 17:30 uur



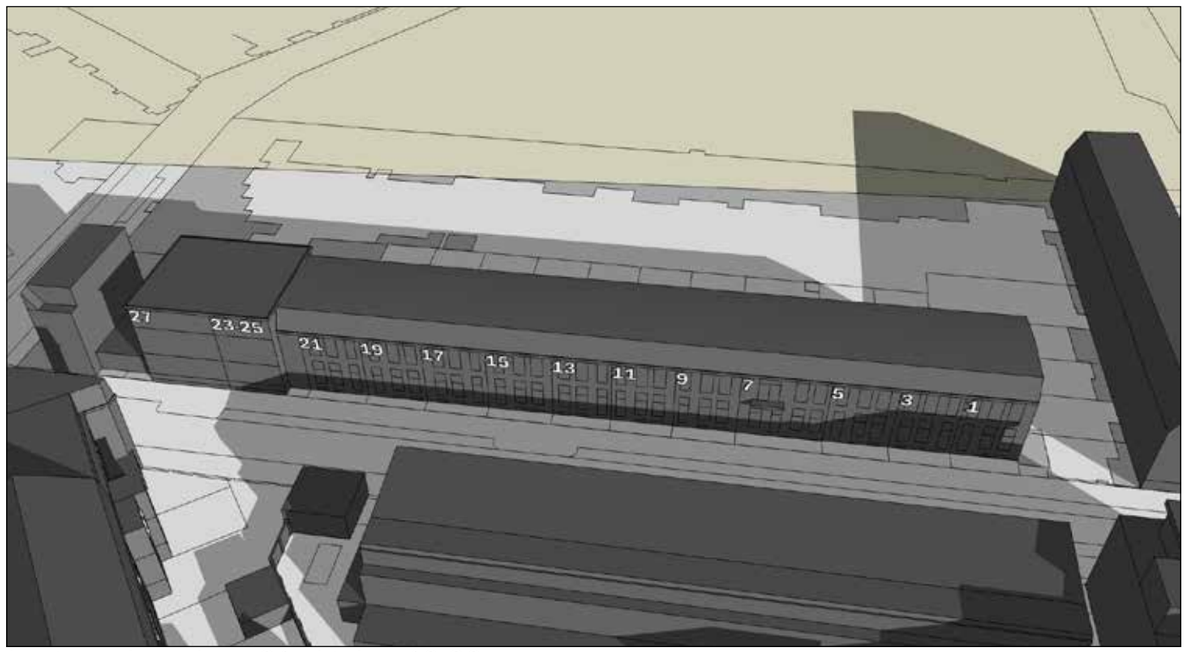
bestaand - 21 oktober 08:30 uur



bestemmingsplan - 21 oktober 08:30 uur



bestaand - 21 oktober 10:30 uur

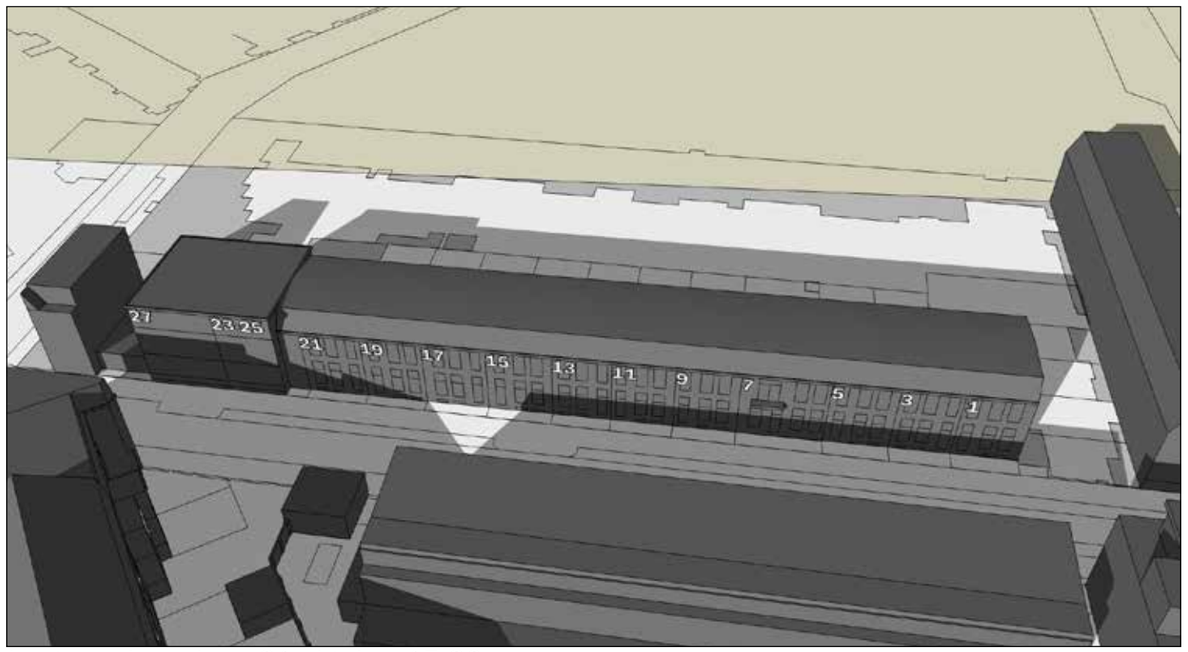


bestemmingsplan - 21 oktober 10:30 uur

bestaand - 21 oktober 12:30 uur

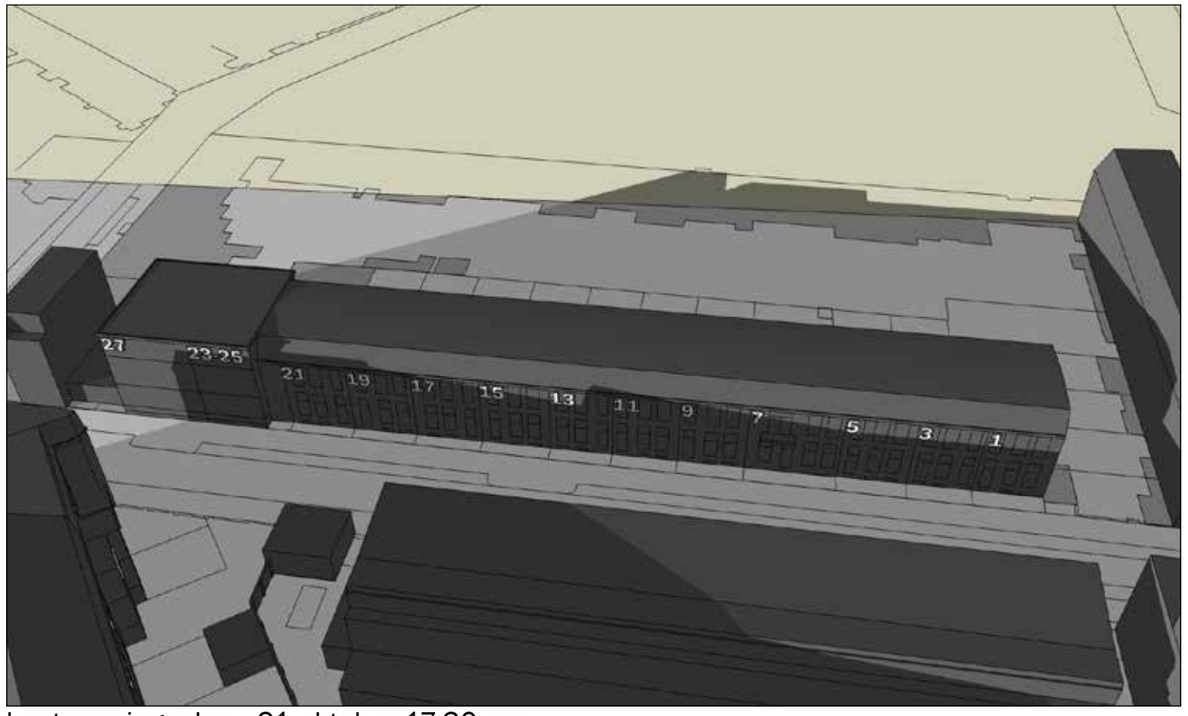
bestemmingsplan - 21 oktober 12:30 uur

bestaand - 21 oktober 15:30 uur

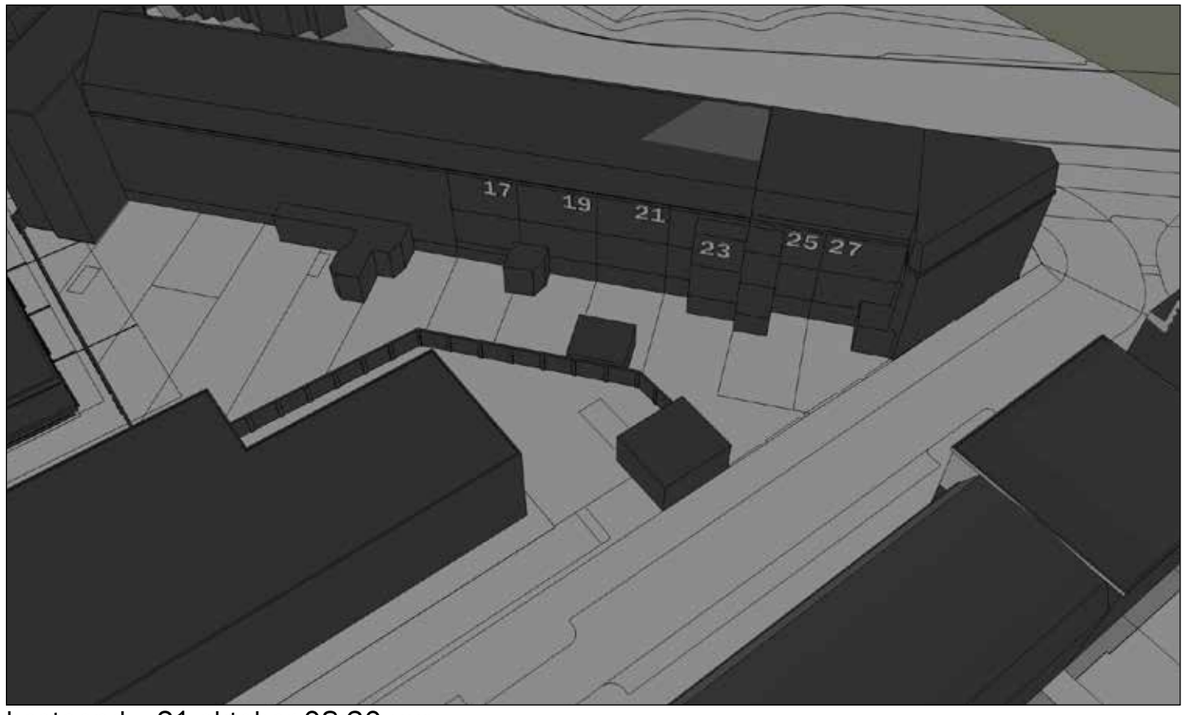


bestemmingsplan - 21 oktober 15:30 uur

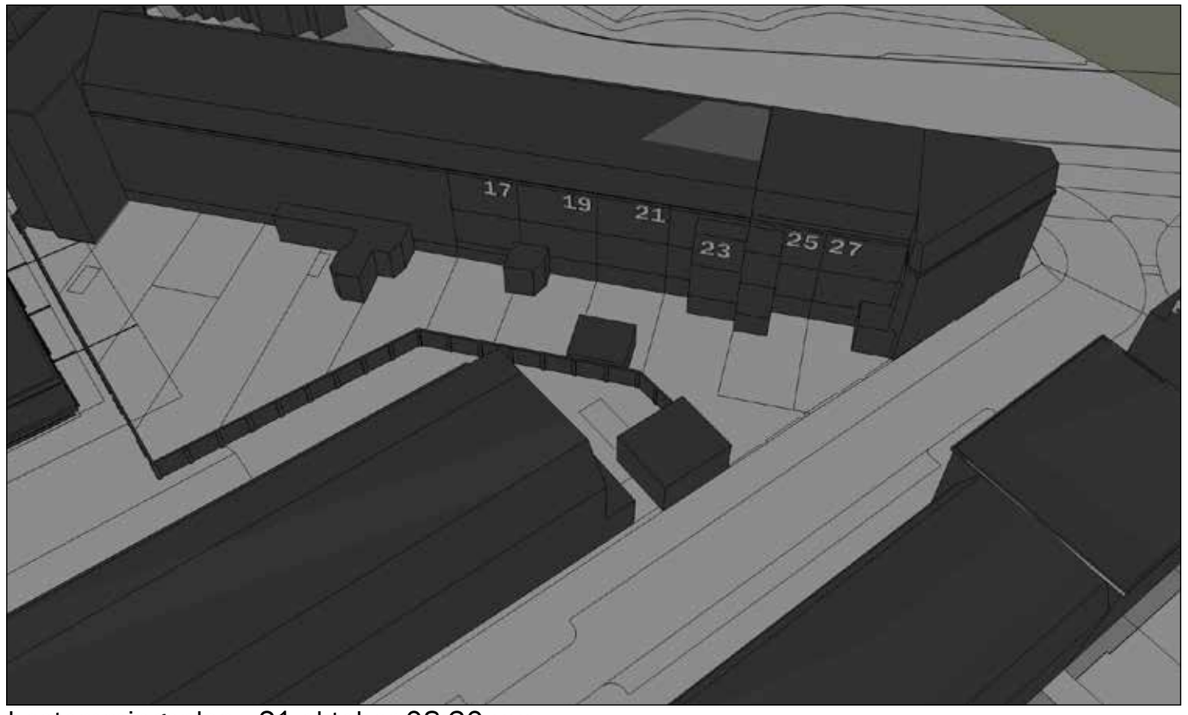
bestaand - 21 oktober 17:30 uur



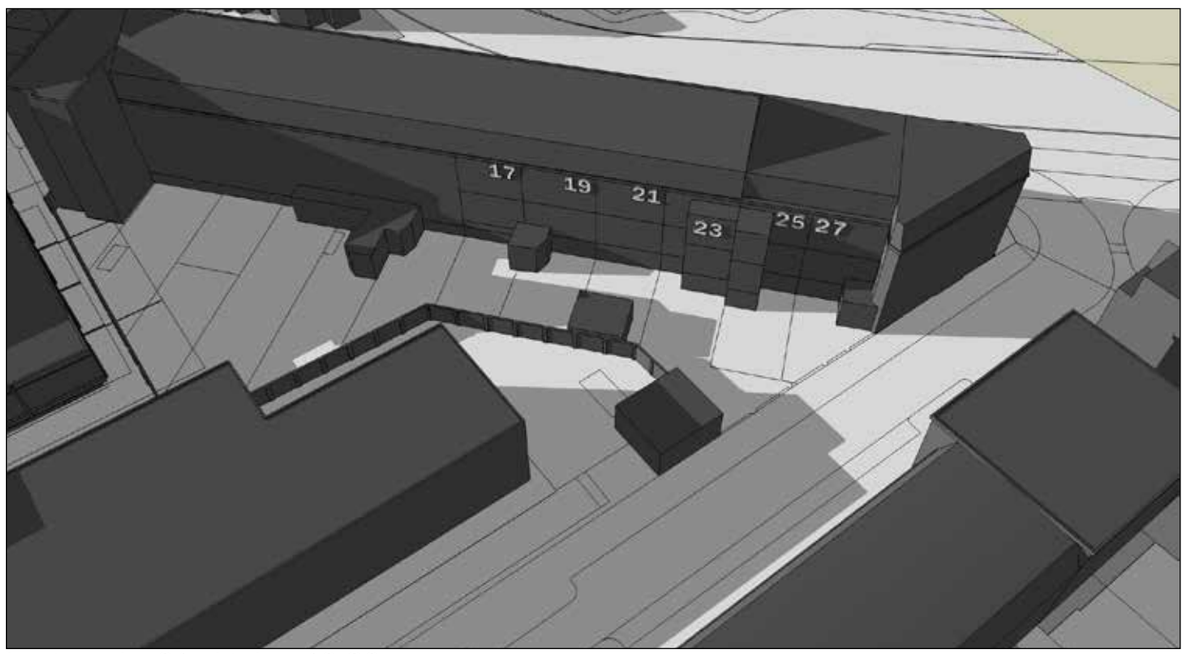
bestemmingsplan - 21 oktober 17:30 uur



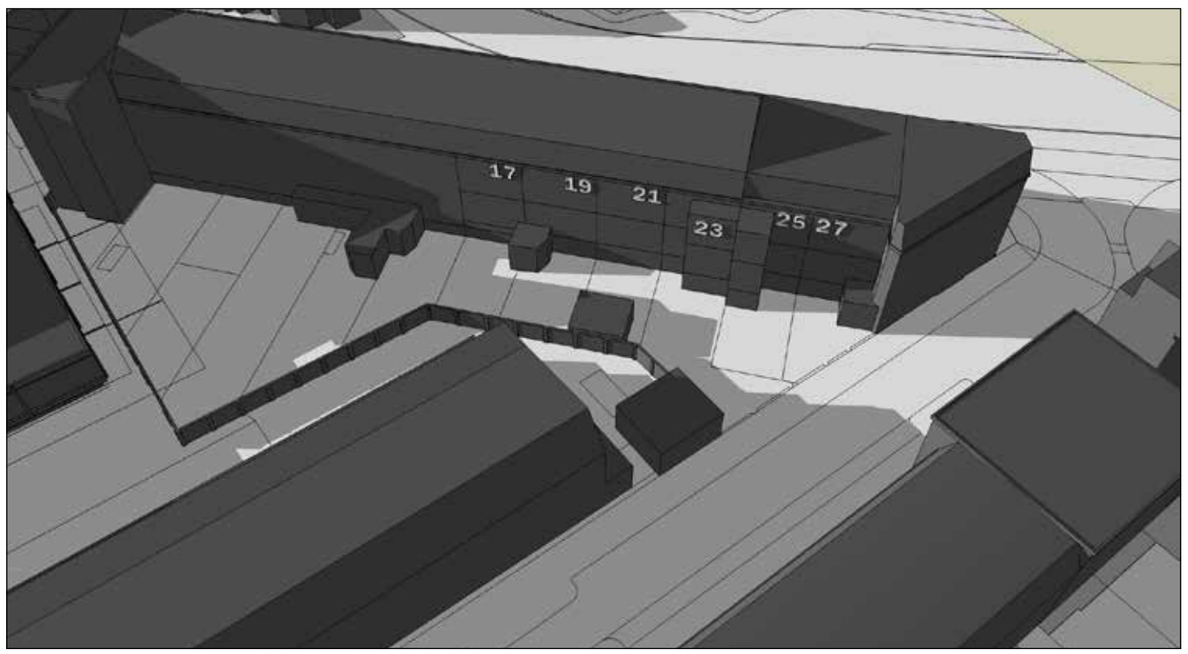
bestaand - 21 oktober 08:30 uur



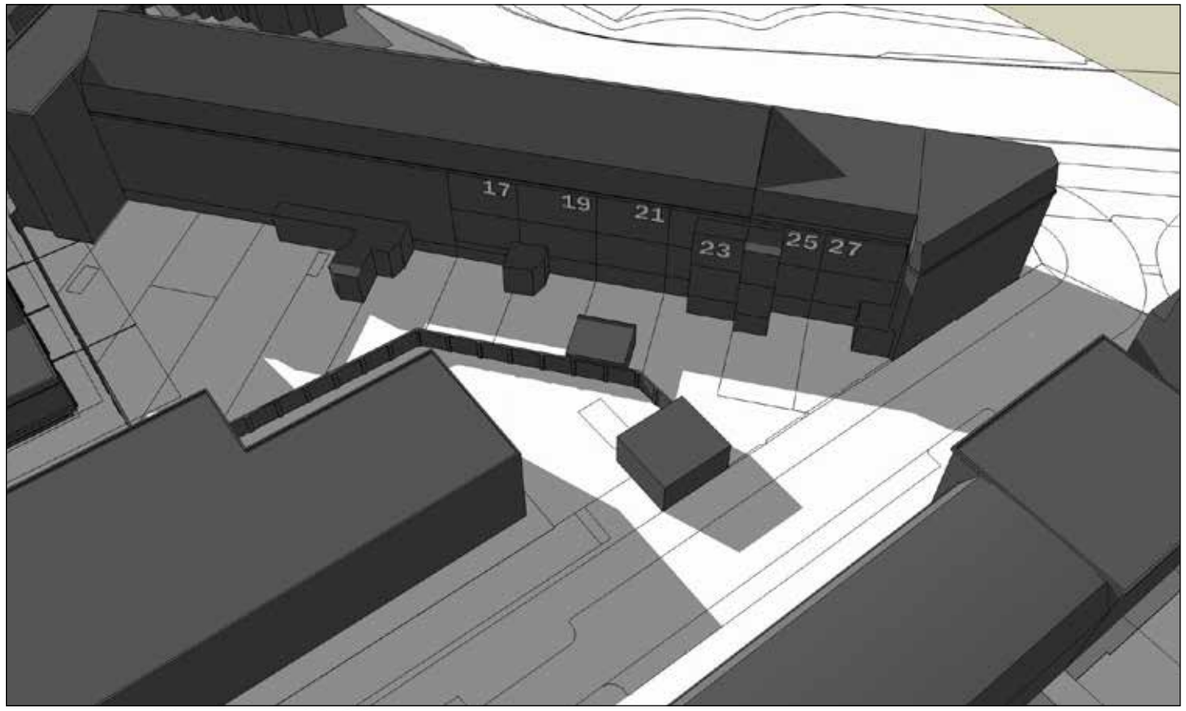
bestemmingsplan - 21 oktober 08:30 uur



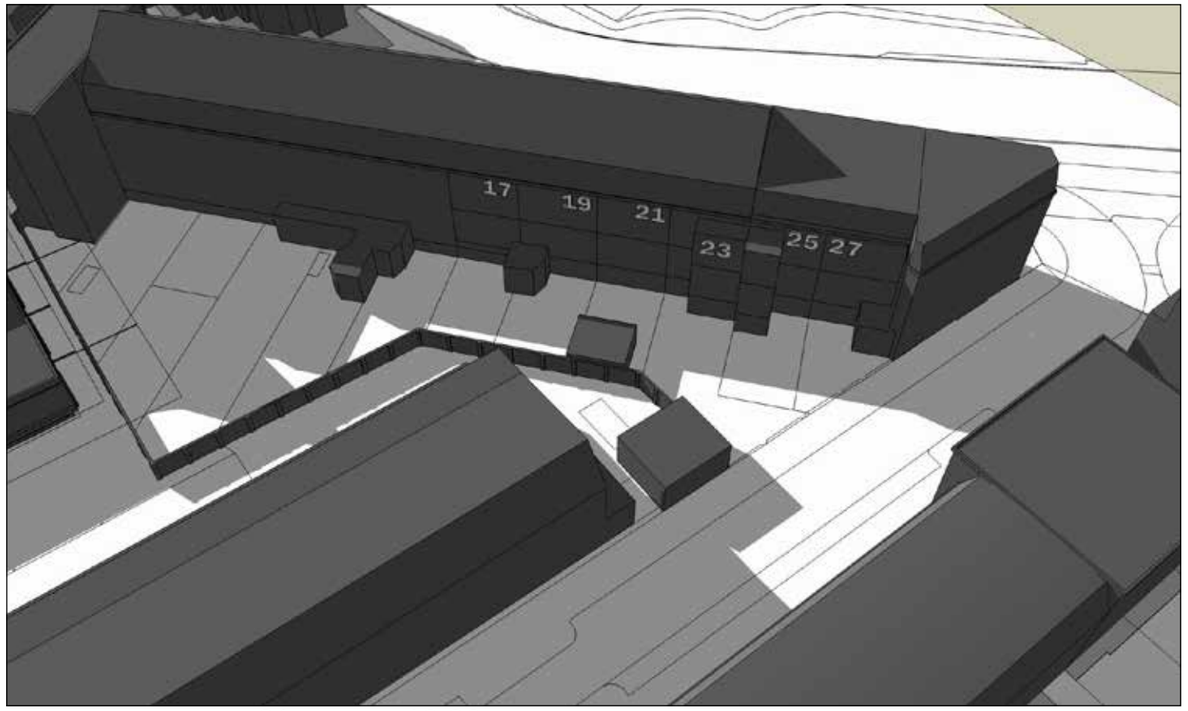
bestaand - 21 oktober 10:30 uur



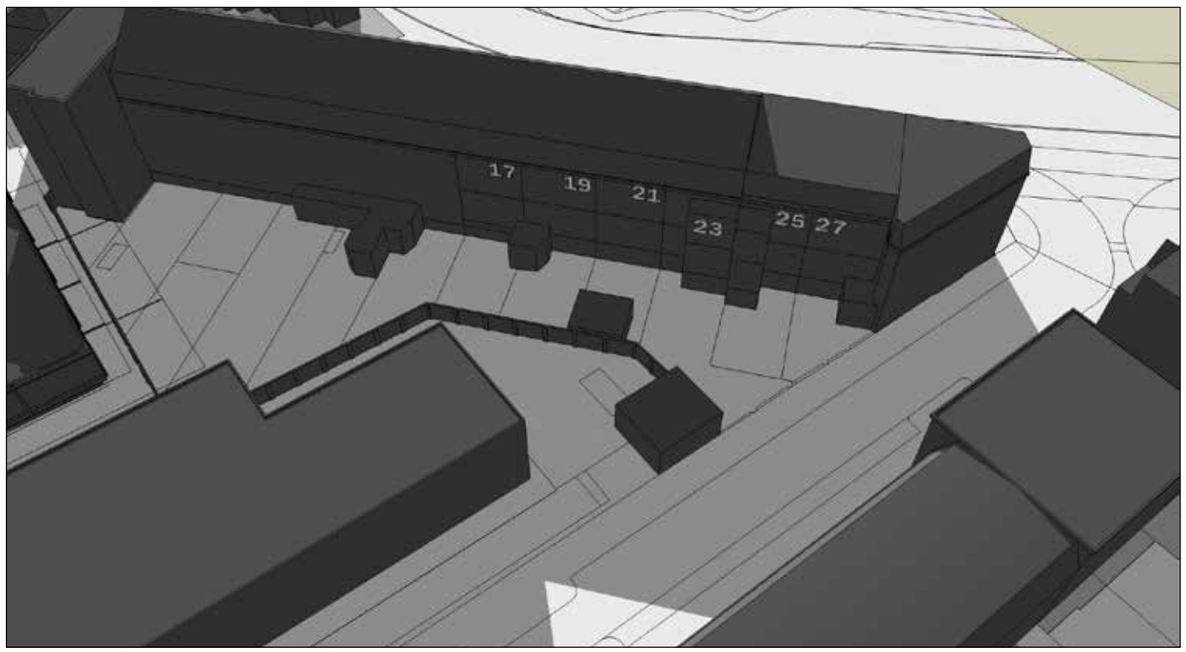
bestemmingsplan - 21 oktober 10:30 uur



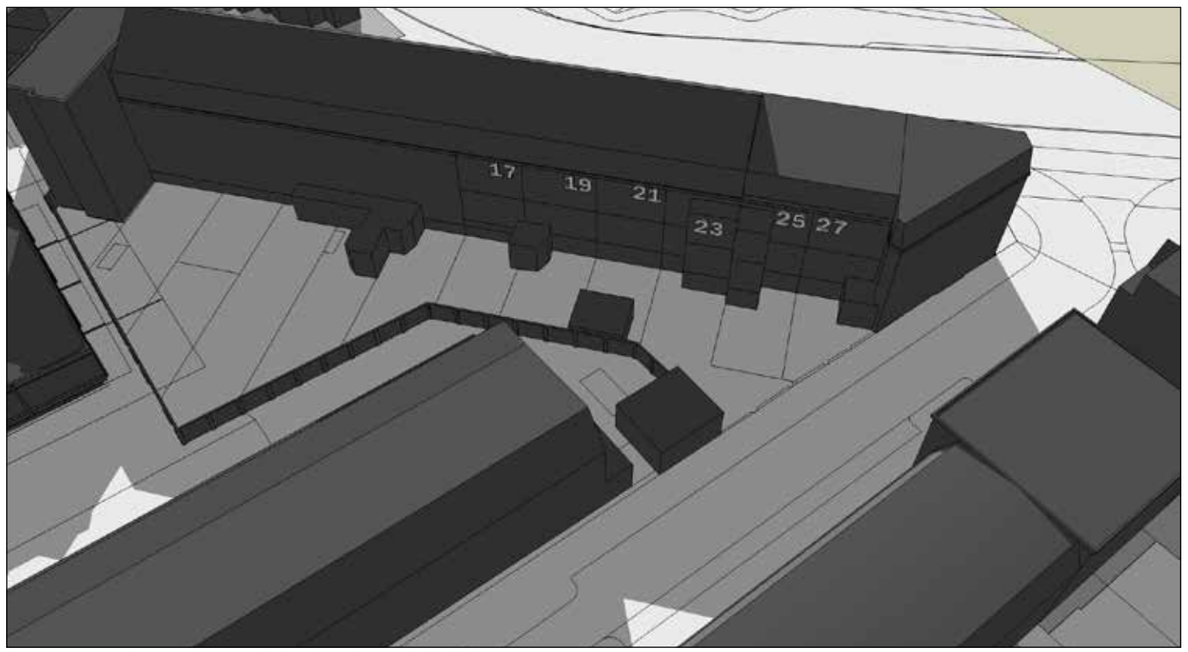
bestaand - 21 oktober 12:30 uur



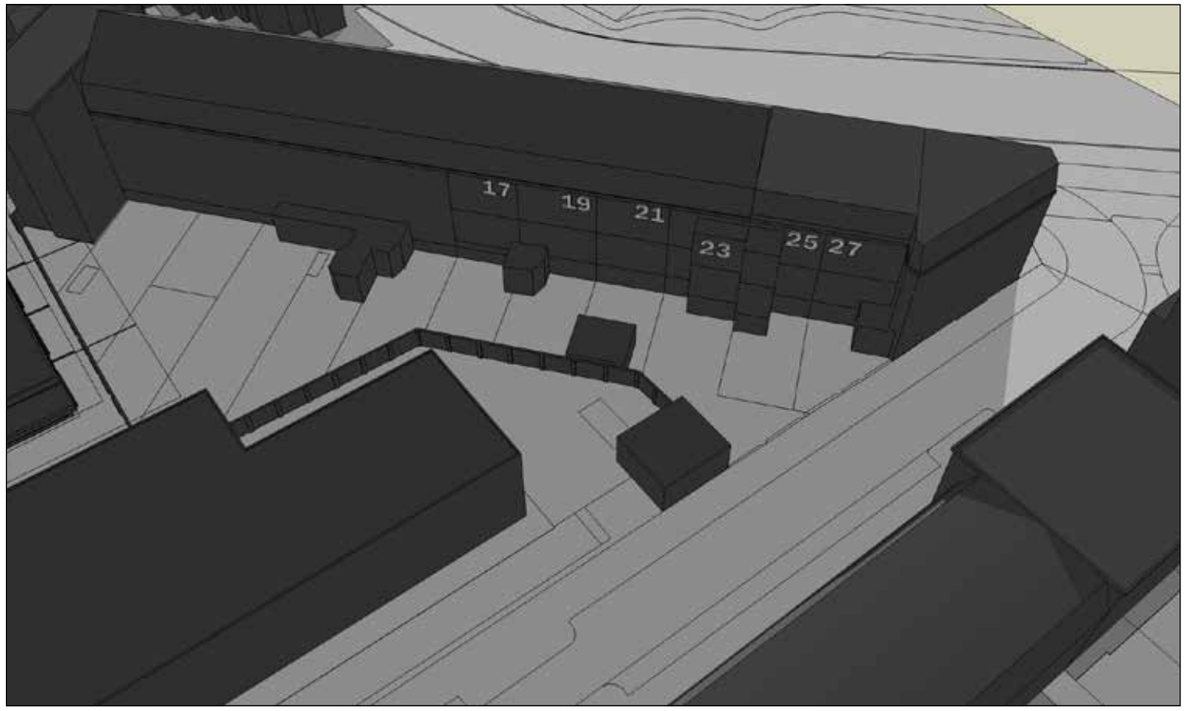
bestemmingsplan - 21 oktober 12:30 uur



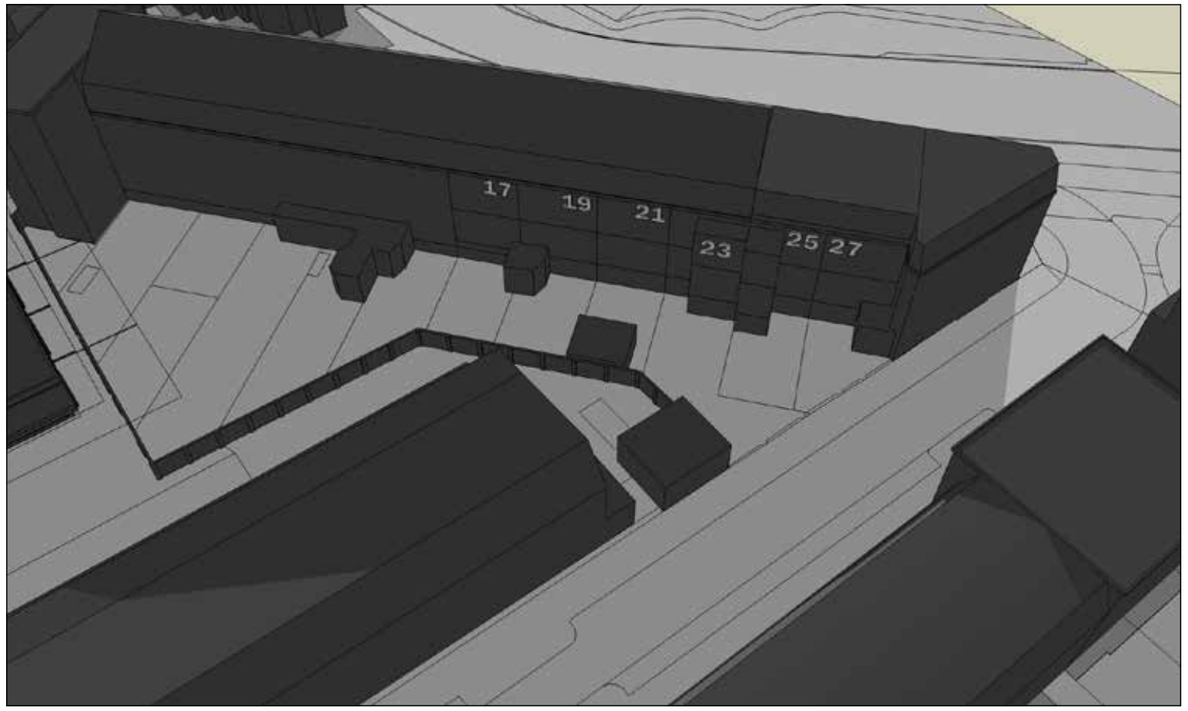
bestaand - 21 oktober 15:30 uur



bestemmingsplan - 21 oktober 15:30 uur

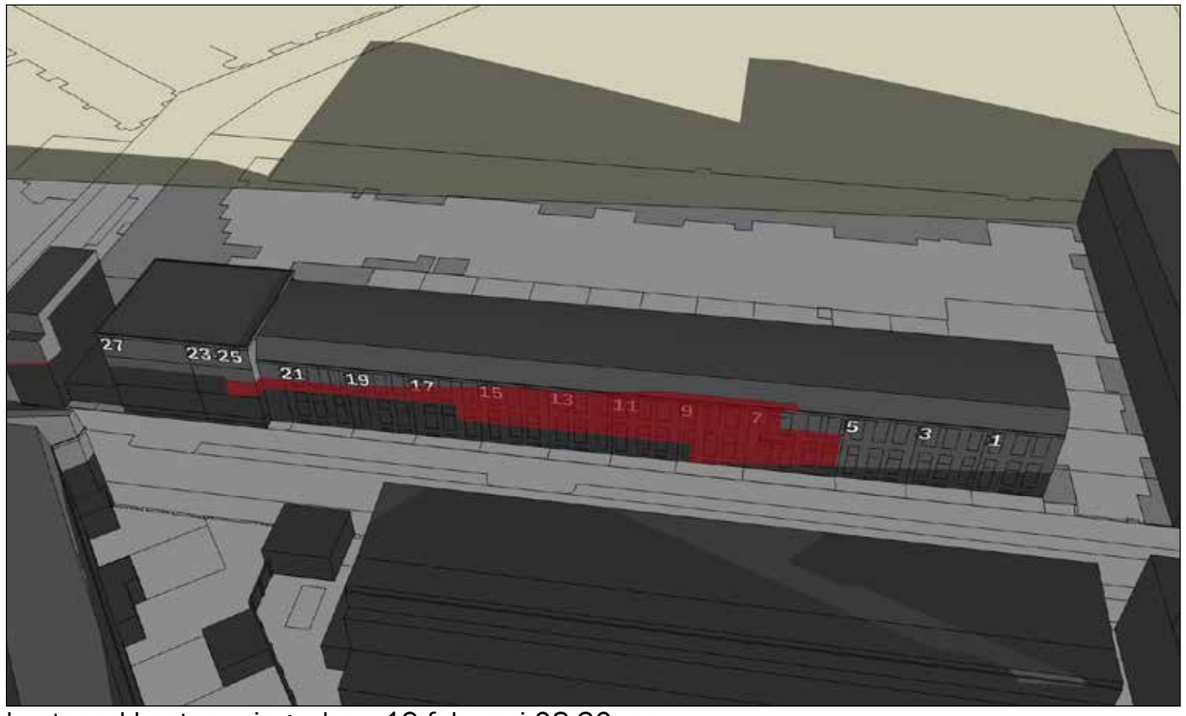


bestaand - 21 oktober 17:30 uur



bestemmingsplan - 21 oktober 17:30 uur

3. VERGELIJKING BEZONNINGSSITUATIES

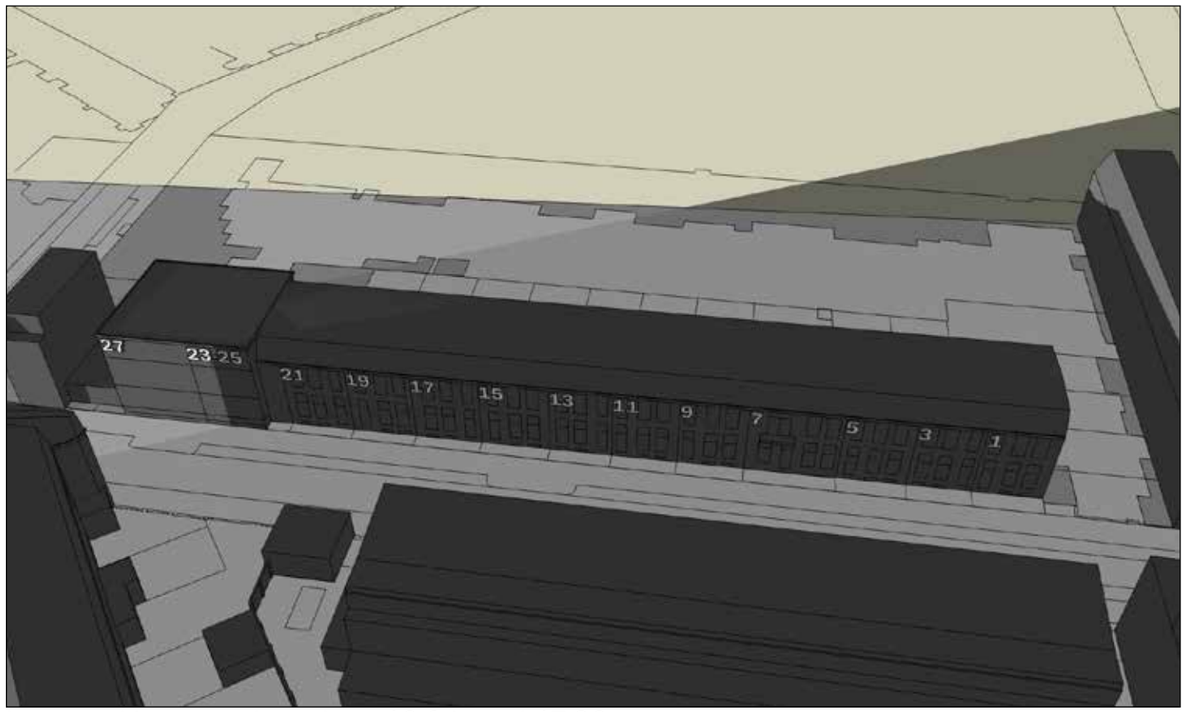


bestaand-bestemmingsplan - 19 februari 08:30 uur

bestaand-bestemmingsplan - 19 februari 10:30 uur

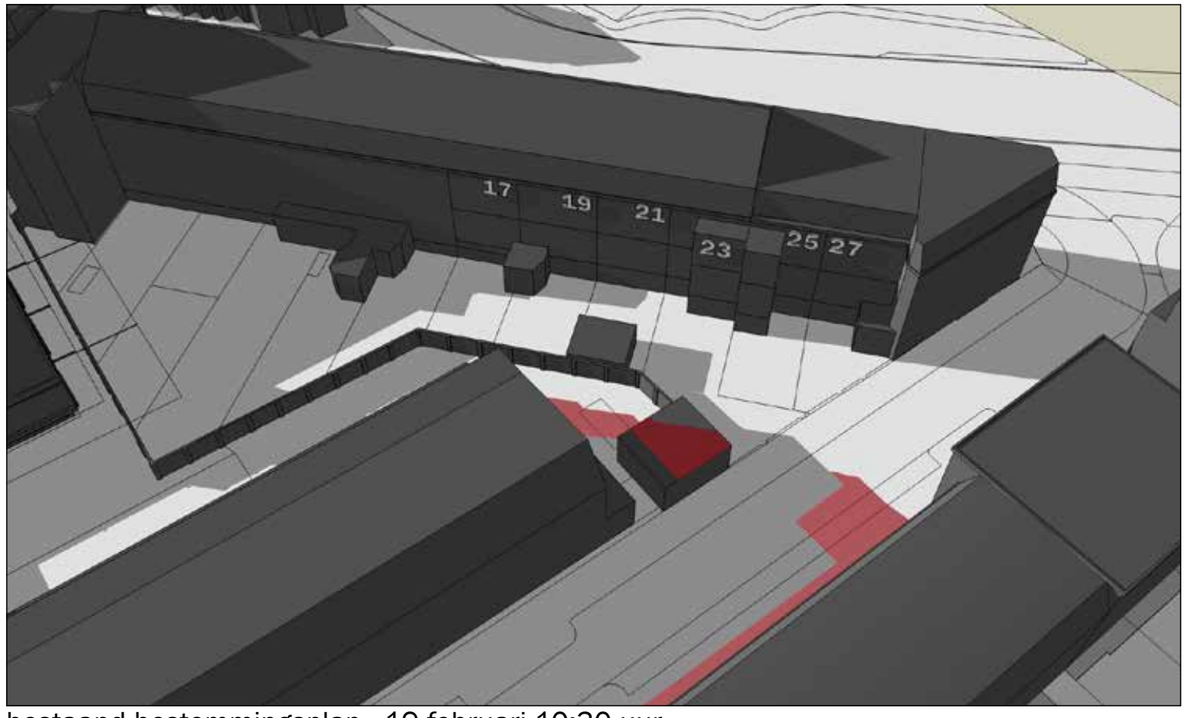
bestaand-bestemmingsplan - 19 februari 12:30 uur

bestaand-bestemmingsplan - 19 februari 15:30 uur



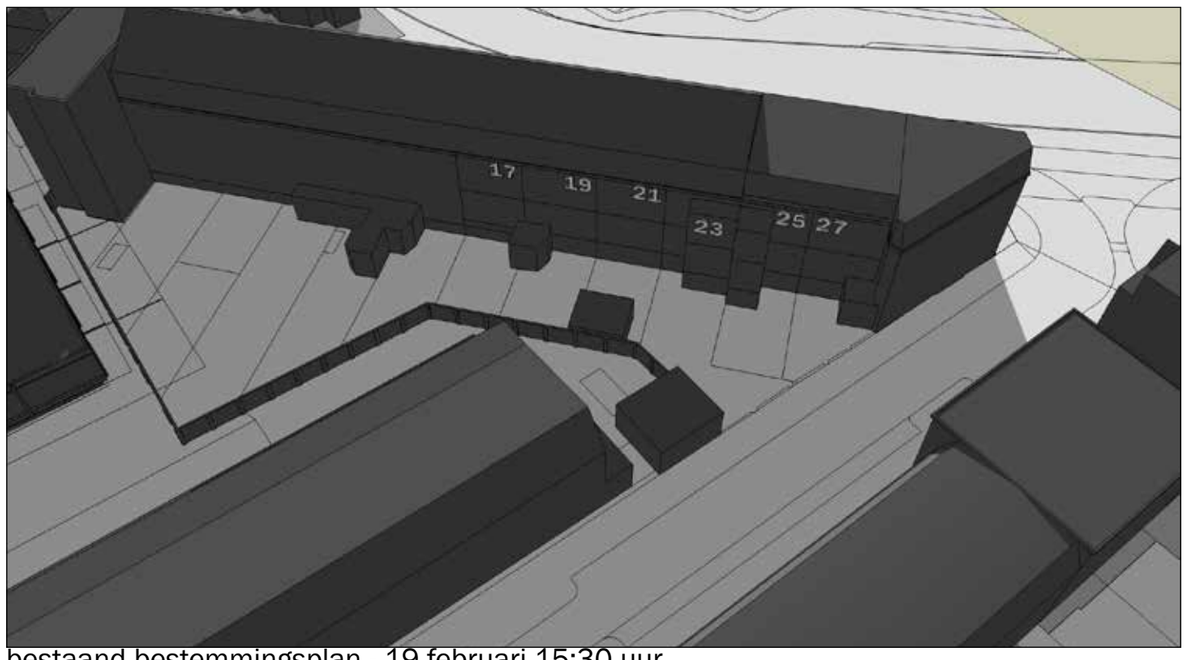
bestaand-bestemmingsplan - 19 februari 17:30 uur

bestaand-bestemmingsplan - 19 februari 08:30 uur

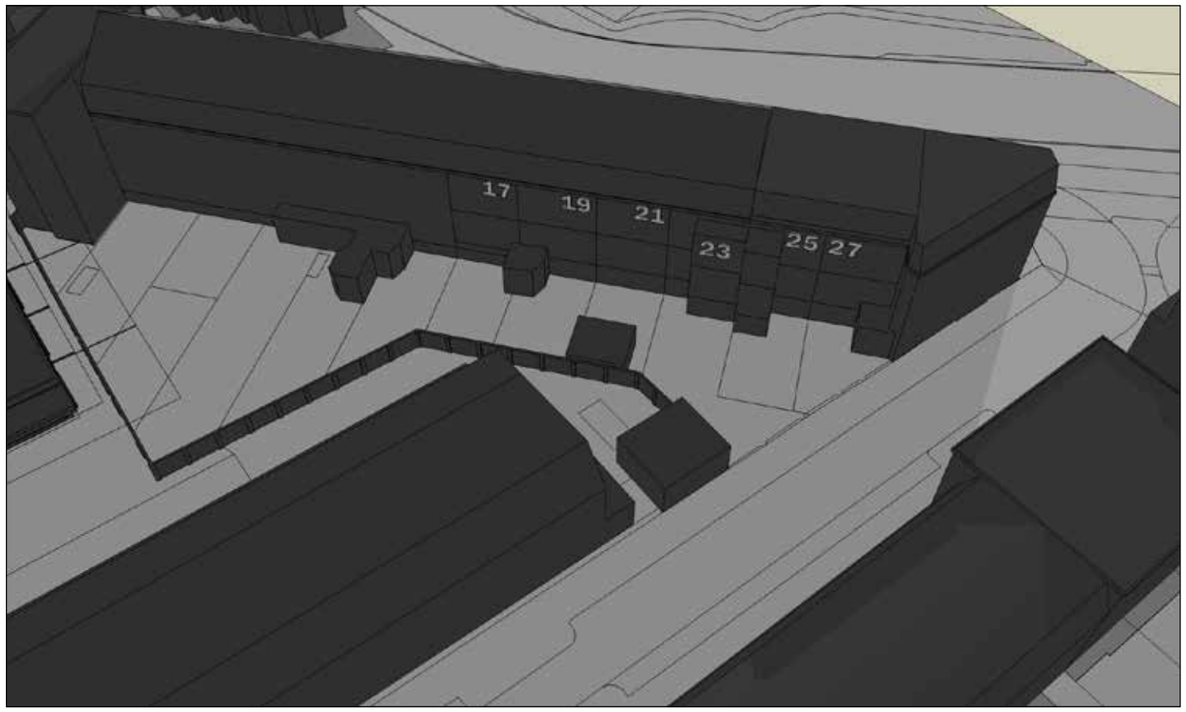


bestaand-bestemmingsplan - 19 februari 10:30 uur

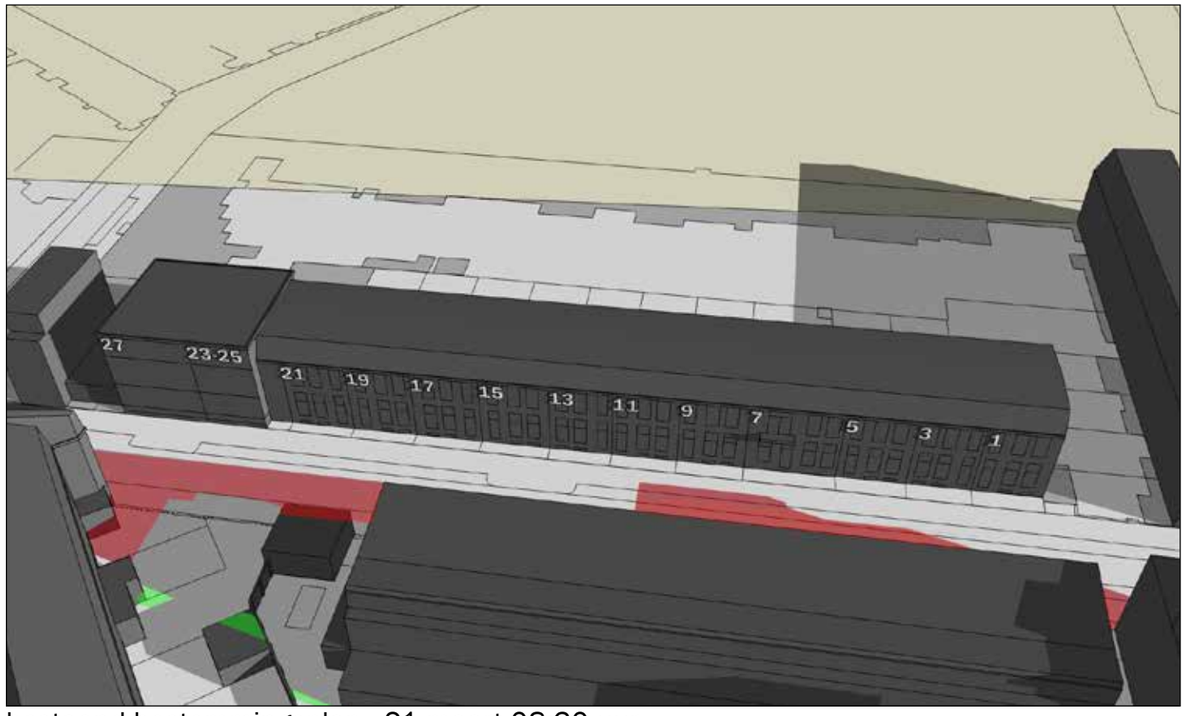
bestaand-bestemmingsplan - 19 februari 12:30 uur



bestaand-bestemmingsplan - 19 februari 15:30 uur



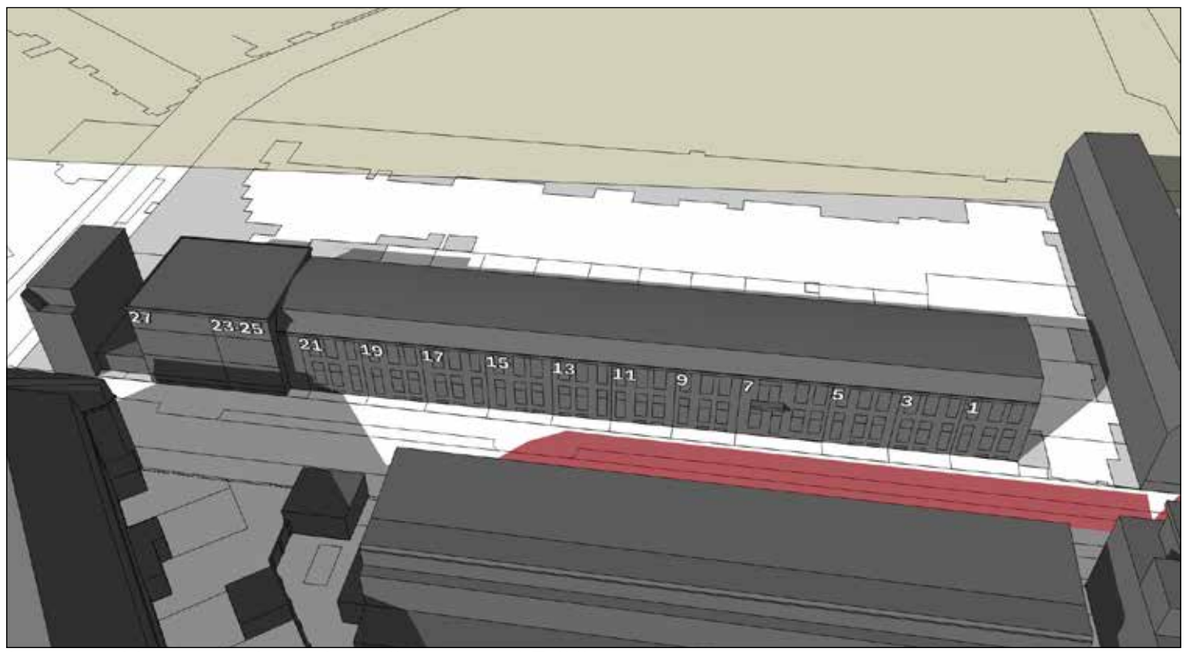
bestaand-bestemmingsplan - 19 februari 17:30 uur



bestaand-bestemmingsplan - 21 maart 08:30 uur

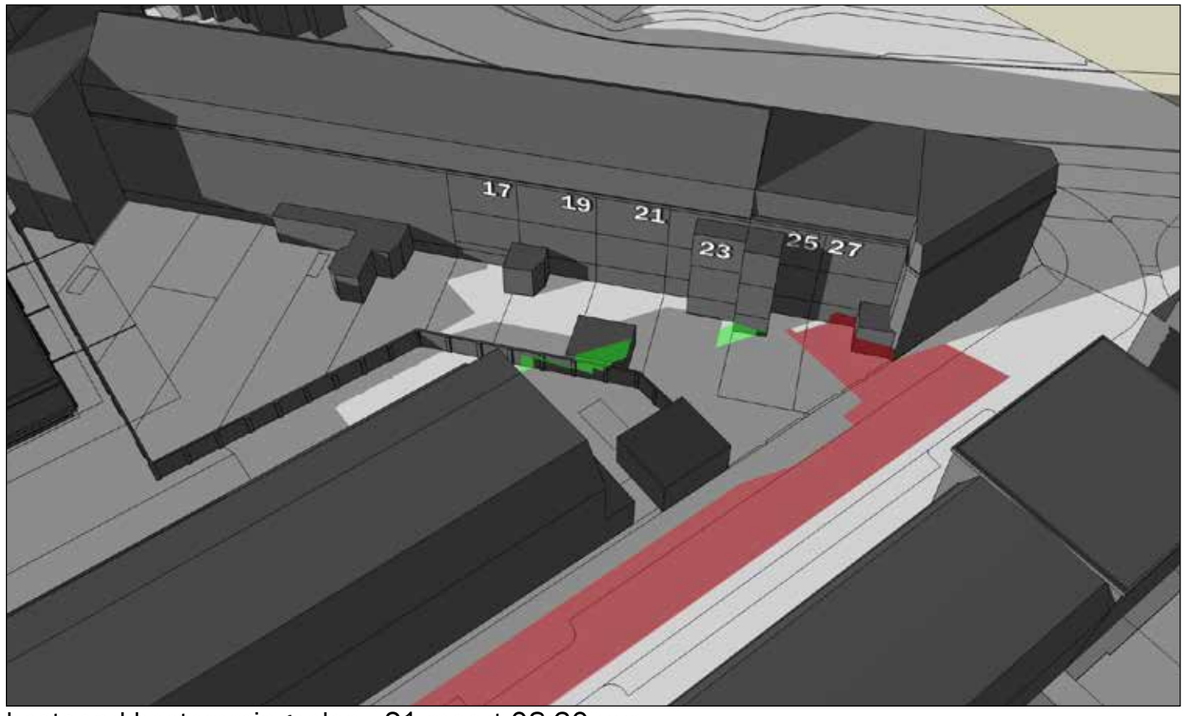
bestaand-bestemmingsplan - 21 maart 10:30 uur

bestaand-bestemmingsplan - 21 maart 12:30 uur

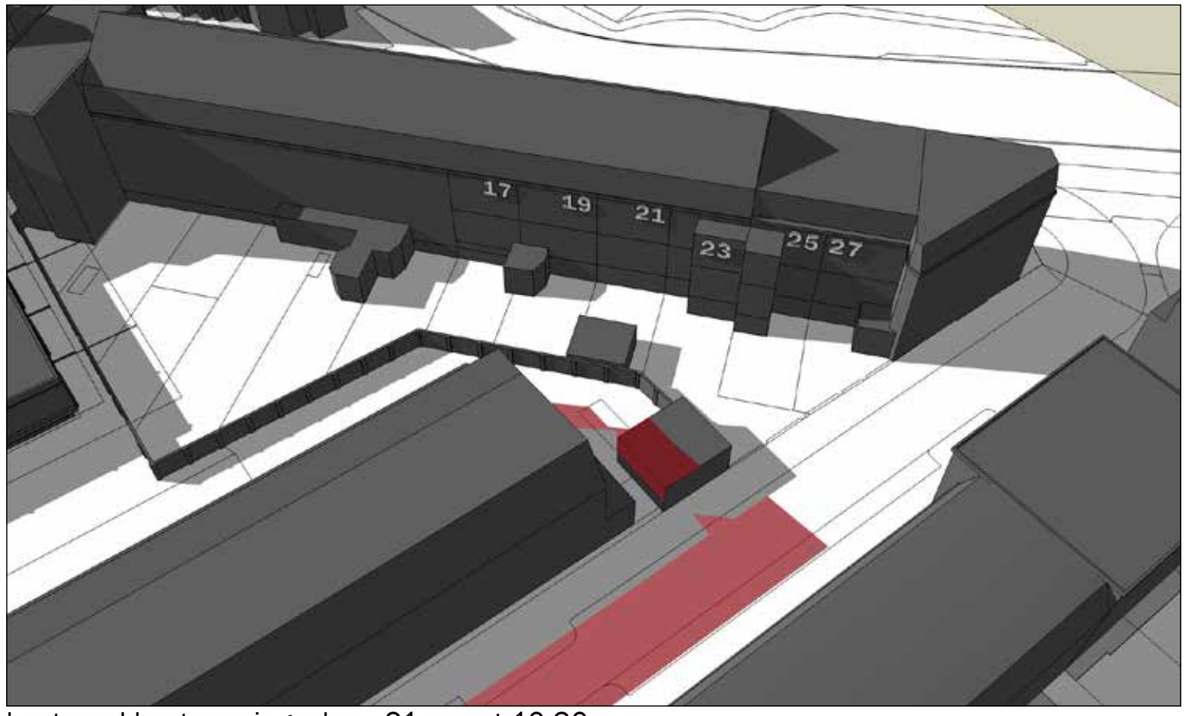


bestaand-bestemmingsplan - 21 maart 15:30 uur

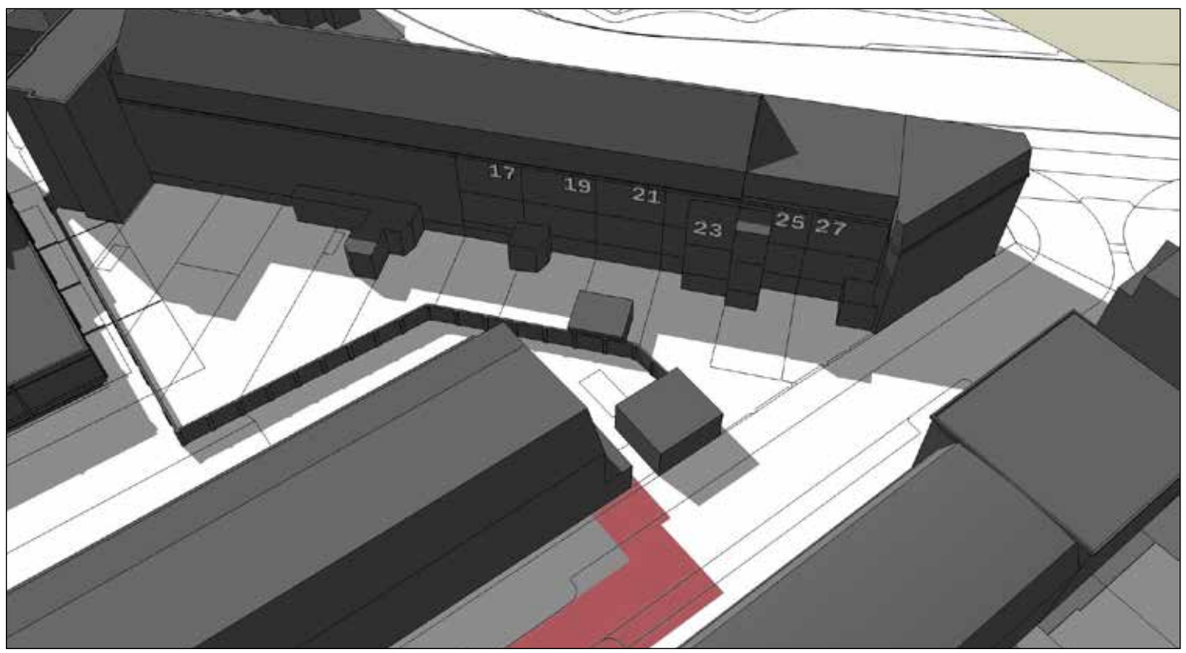
bestaand-bestemmingsplan - 21 maart 17:30 uur



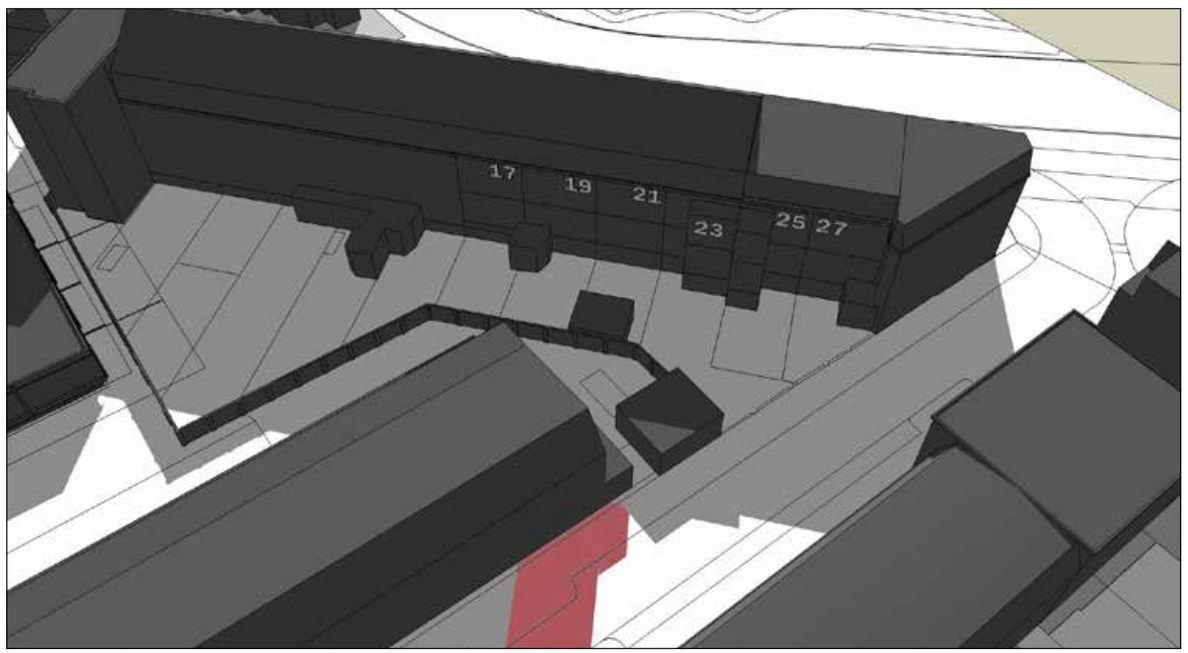
bestaand-bestemmingsplan - 21 maart 08:30 uur



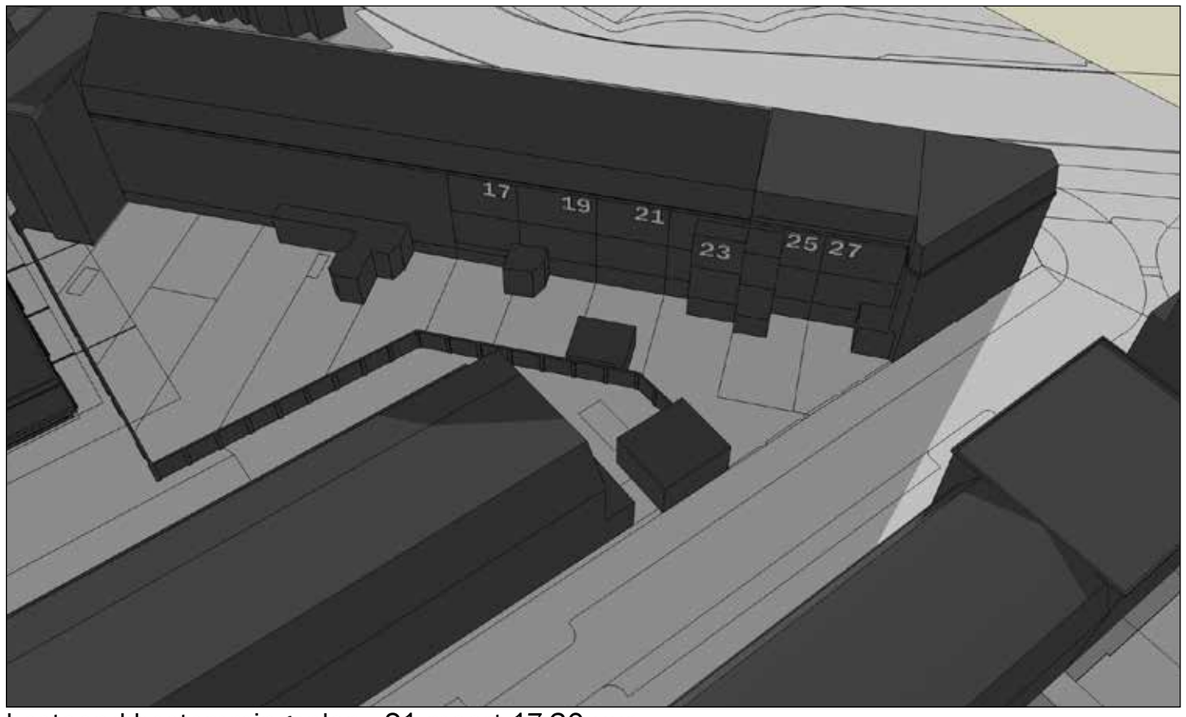
bestaand-bestemmingsplan - 21 maart 10:30 uur



bestaand-bestemmingsplan - 21 maart 12:30 uur



bestaand-bestemmingsplan - 21 maart 15:30 uur

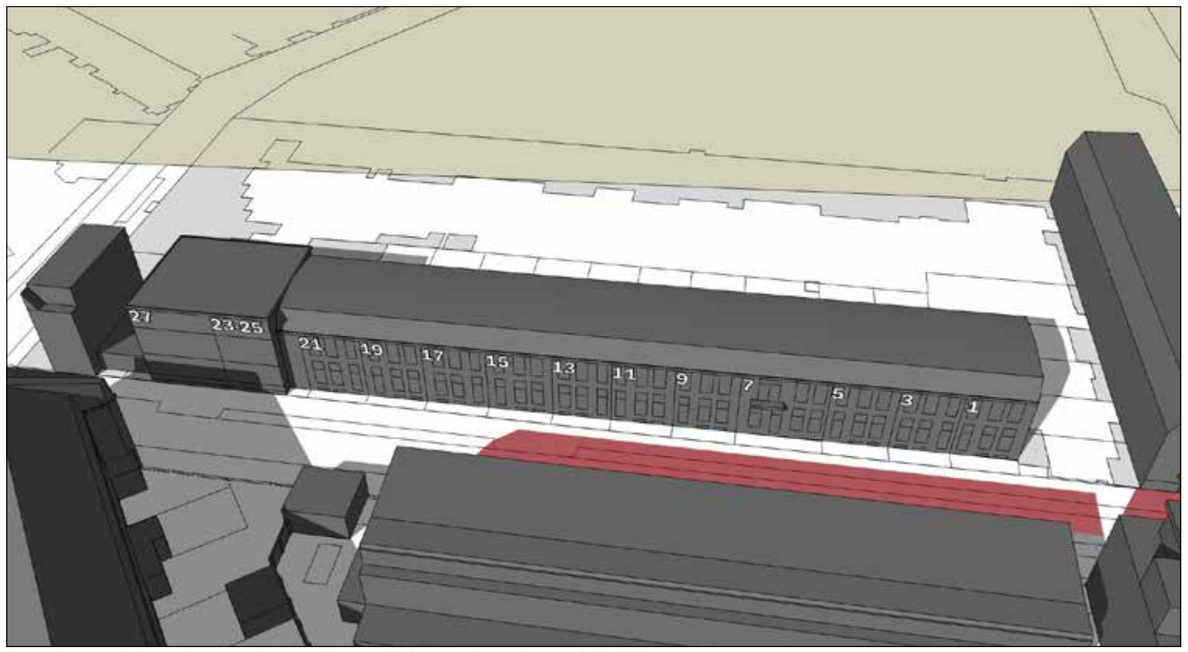


bestaand-bestemmingsplan - 21 maart 17:30 uur

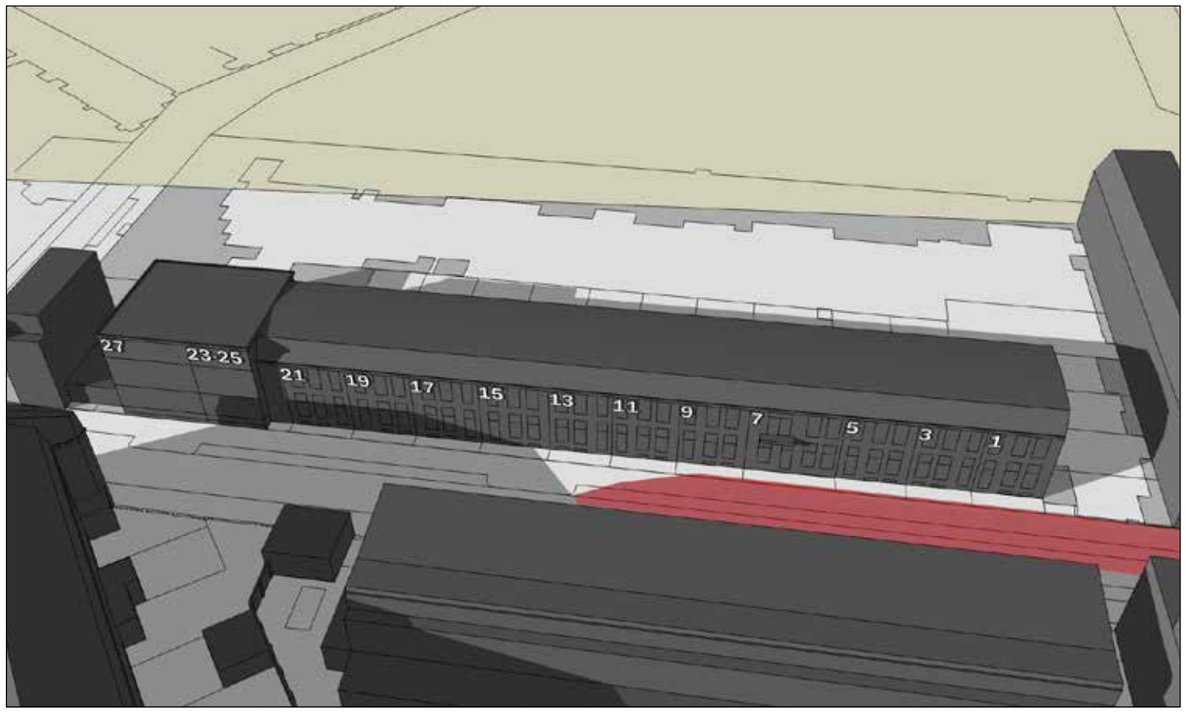
bestaand-bestemmingsplan - 21 september 08:30 uur

bestaand-bestemmingsplan - 21 september 10:30 uur

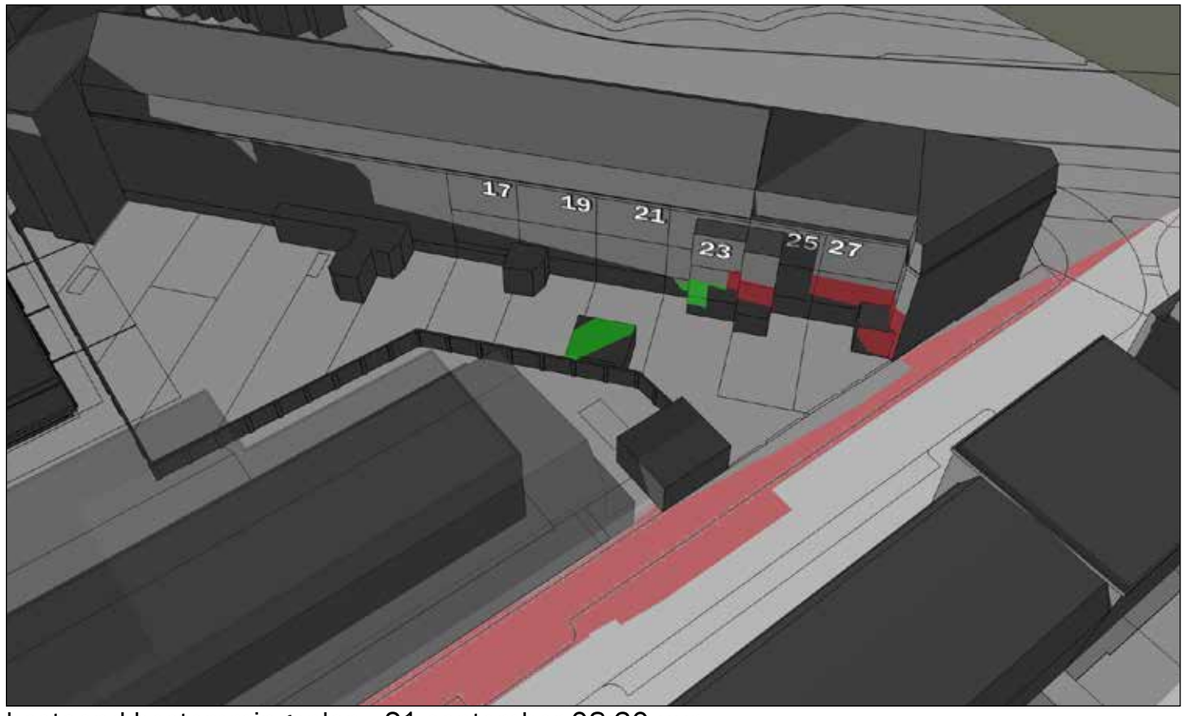
bestaand-bestemmingsplan - 21 september 12:30 uur



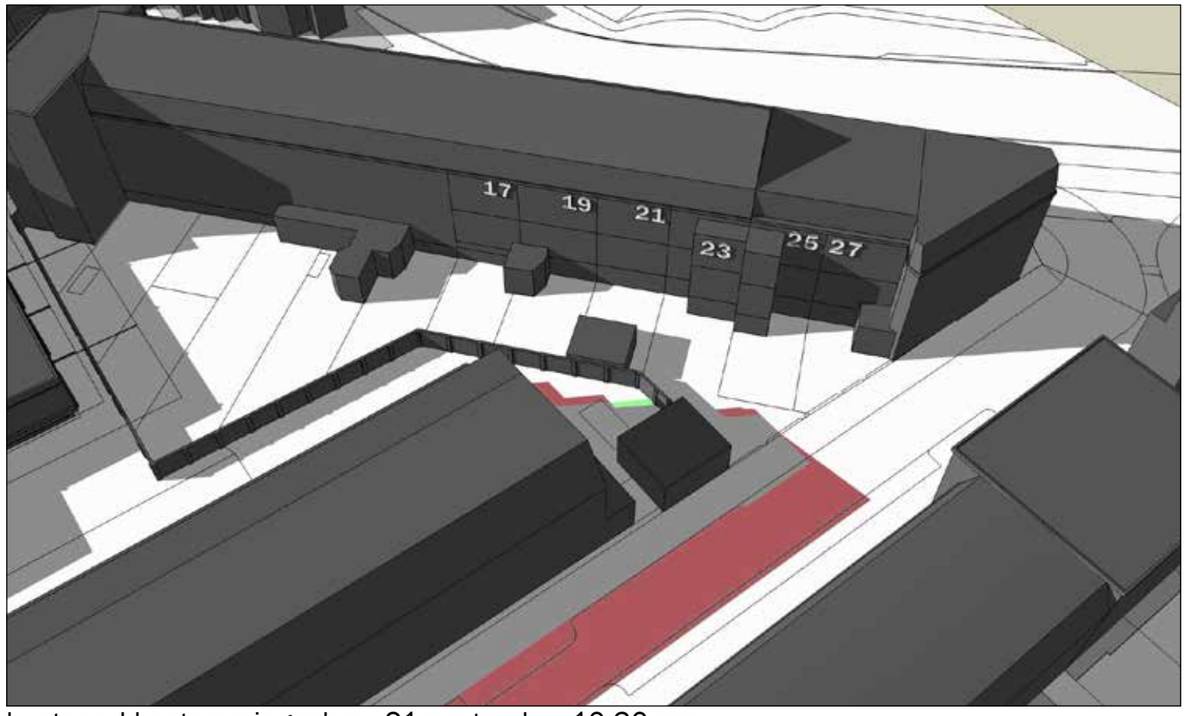
bestaand-bestemmingsplan - 21 september 15:30 uur



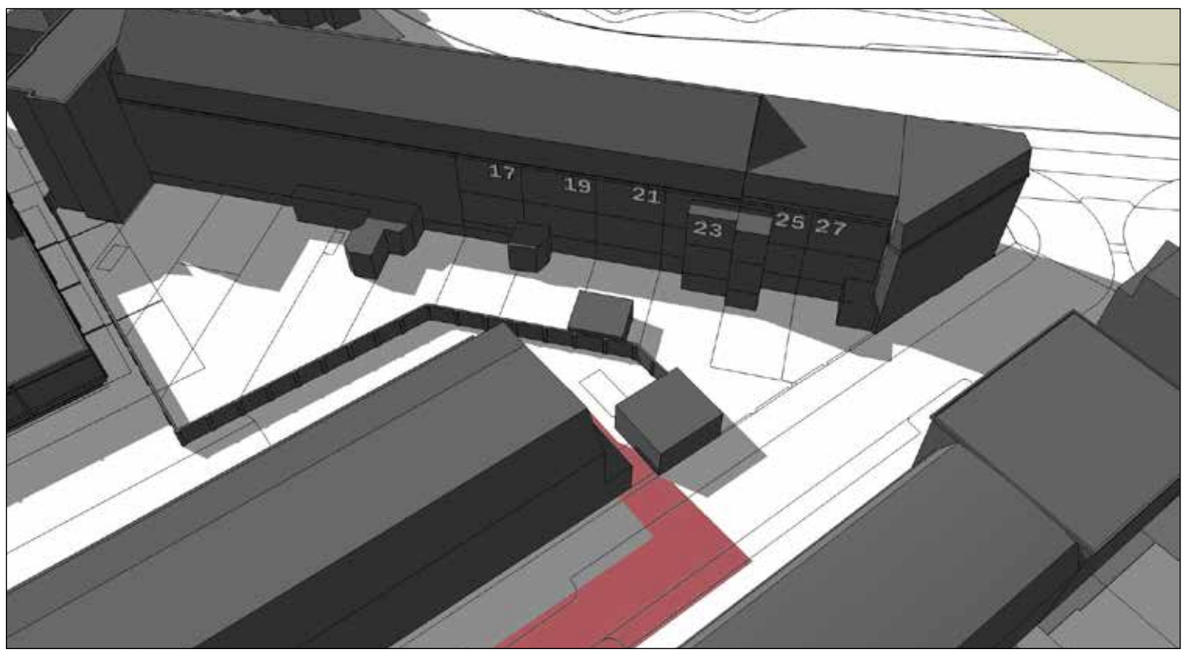
bestaand-bestemmingsplan - 21 september 17:30 uur



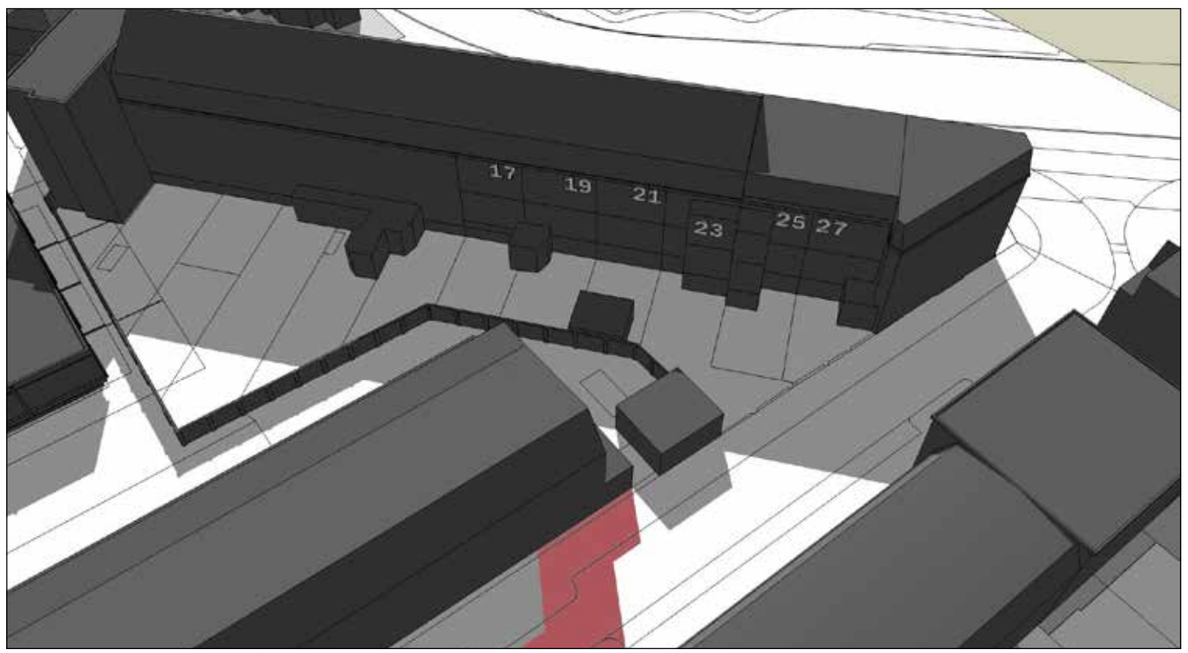
bestaand-bestemmingsplan - 21 september 08:30 uur



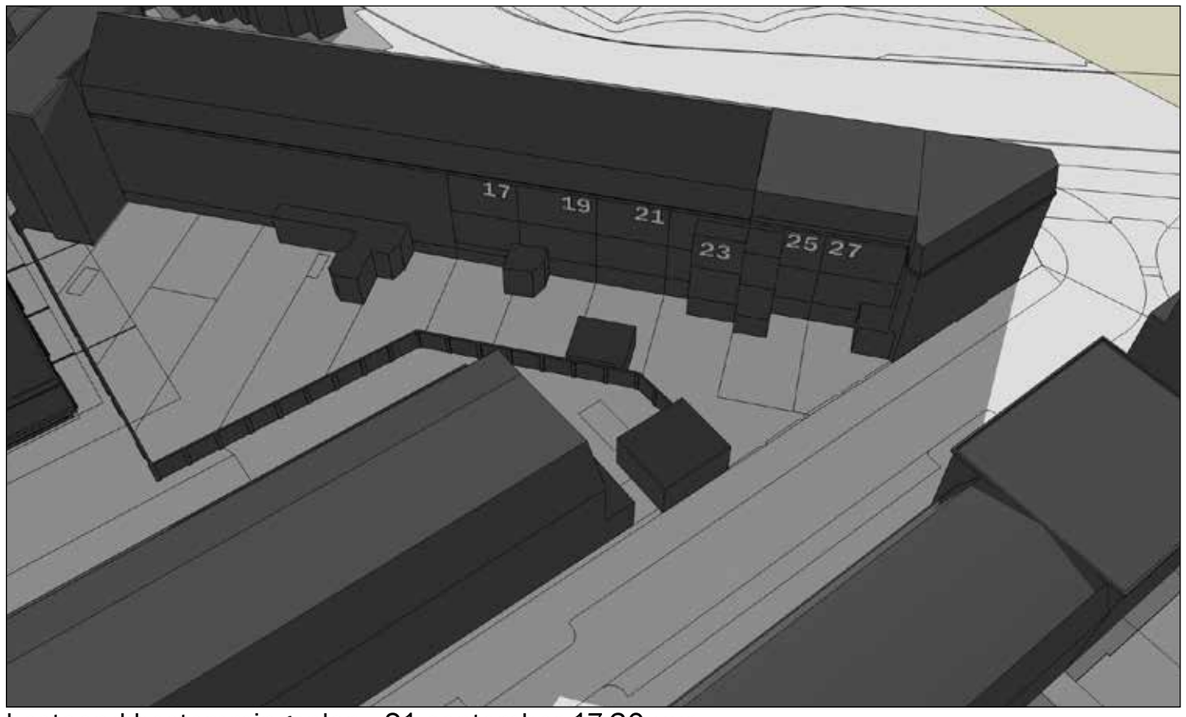
bestaand-bestemmingsplan - 21 september 10:30 uur



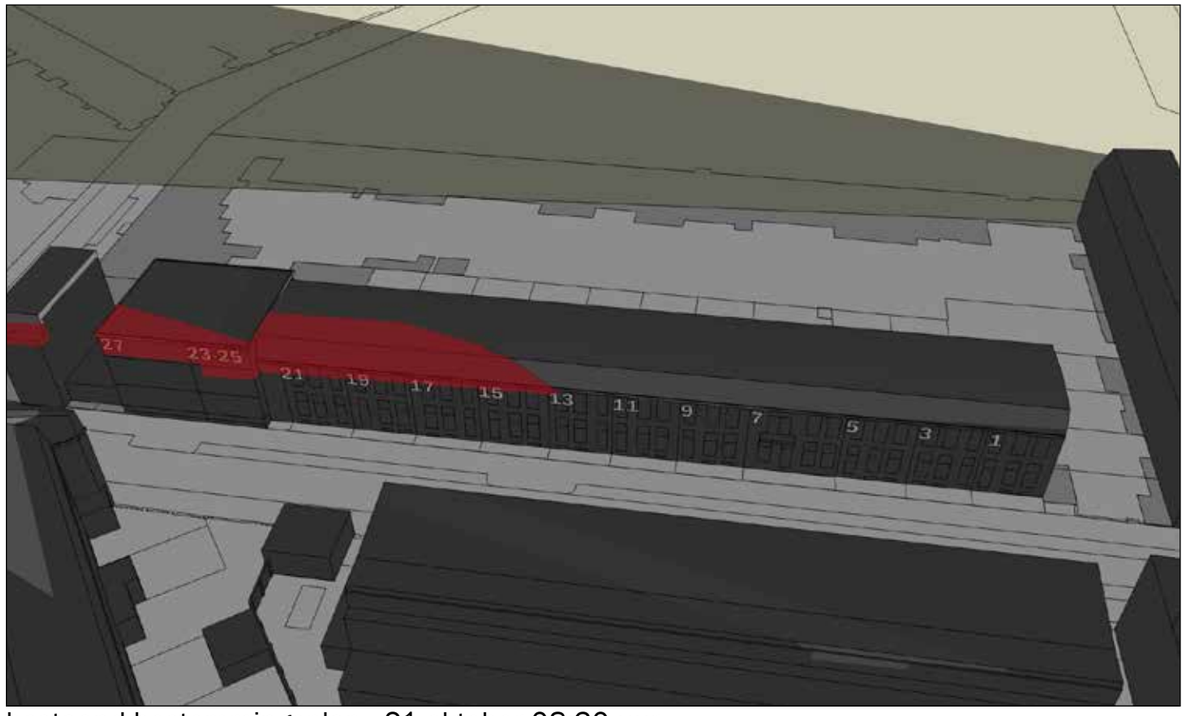
bestaand-bestemmingsplan - 21 september 12:30 uur



bestaand-bestemmingsplan - 21 september 15:30 uur



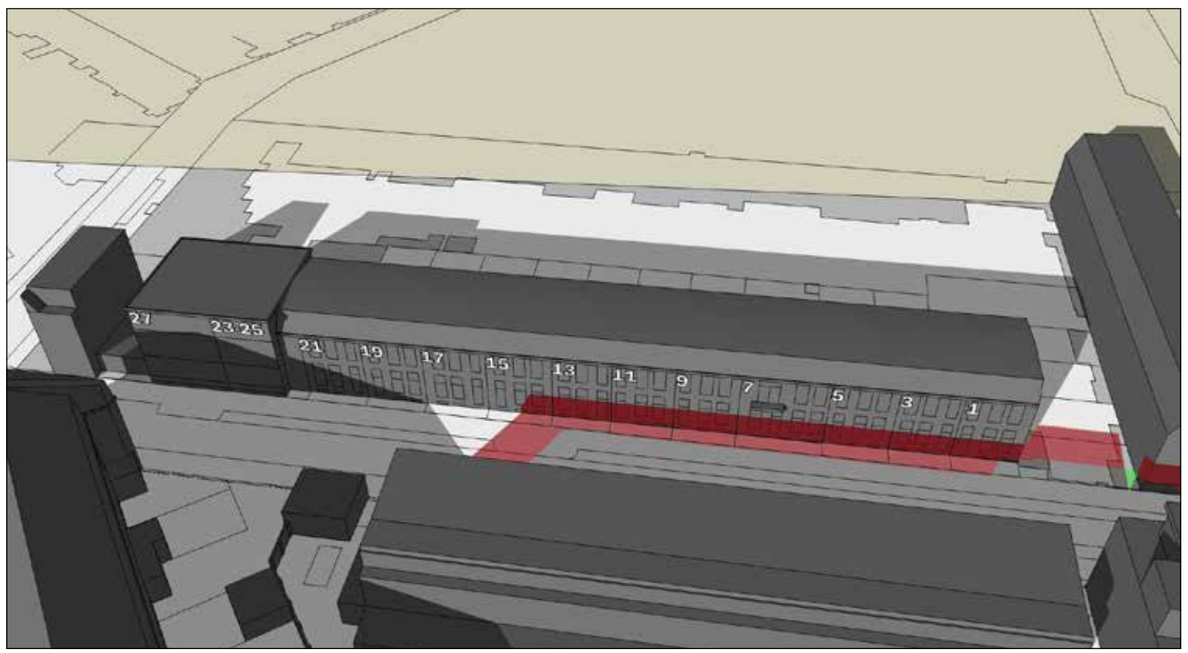
bestaand-bestemmingsplan - 21 september 17:30 uur



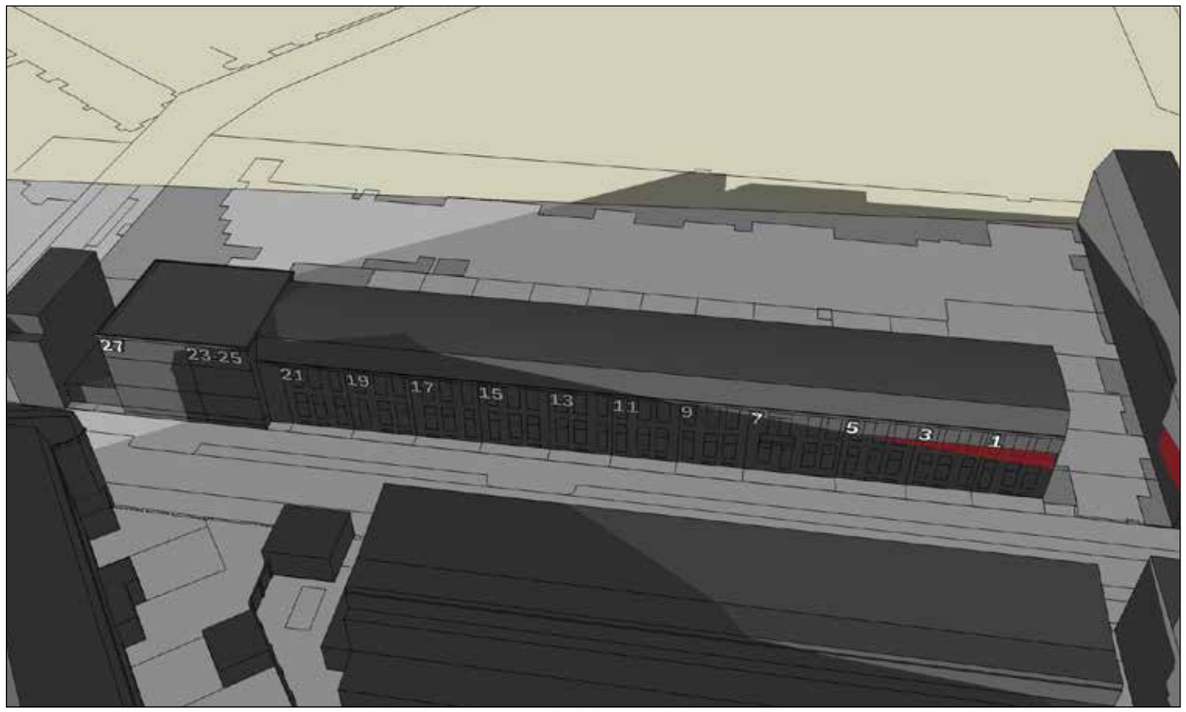
bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 08:30 uur

bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 10:30 uur

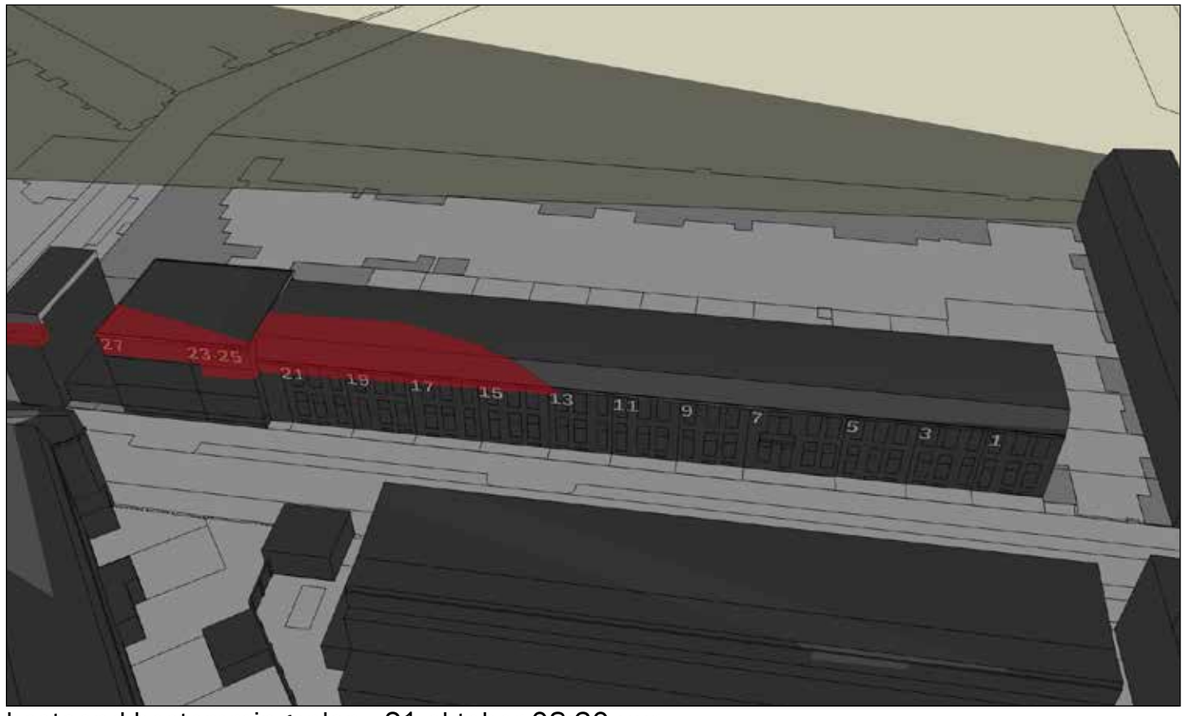
bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 12:30 uur



bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 15:30 uur



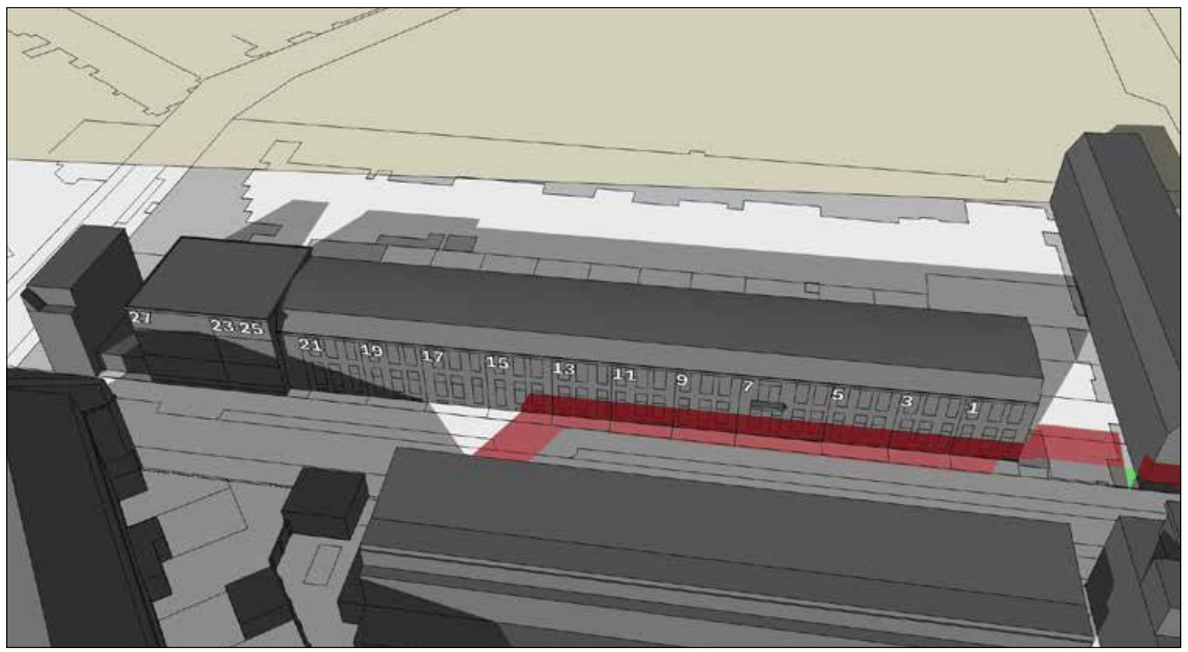
bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 17:30 uur



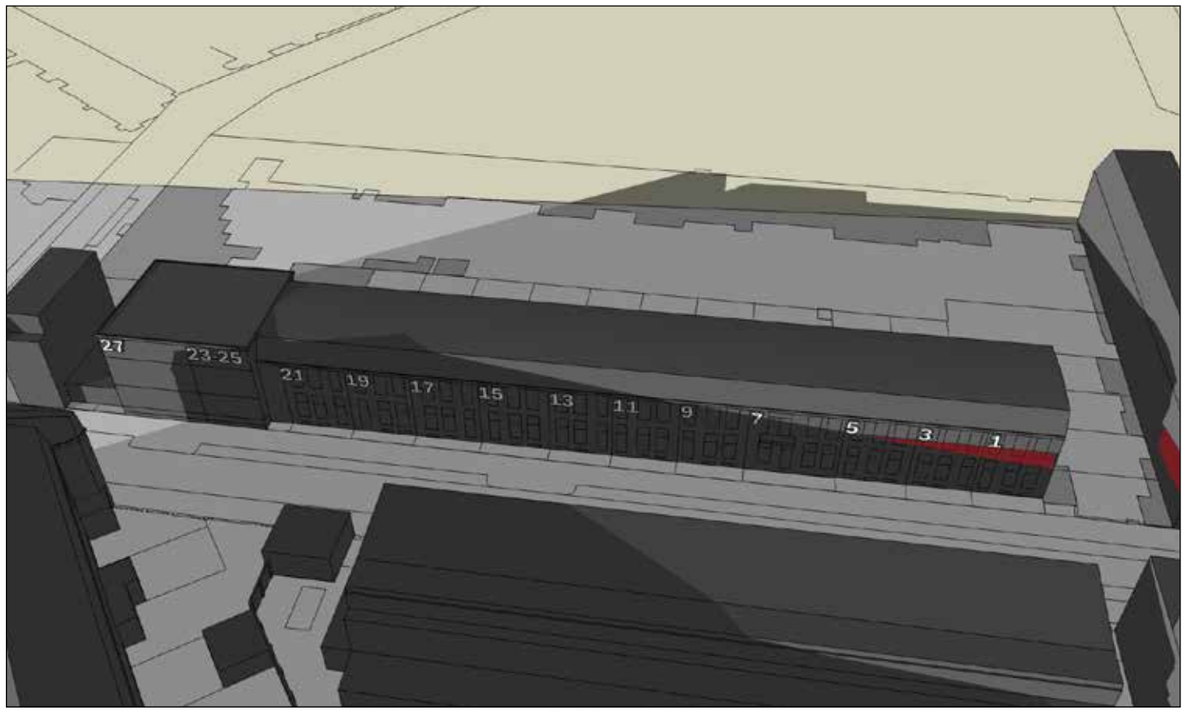
bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 08:30 uur

bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 10:30 uur

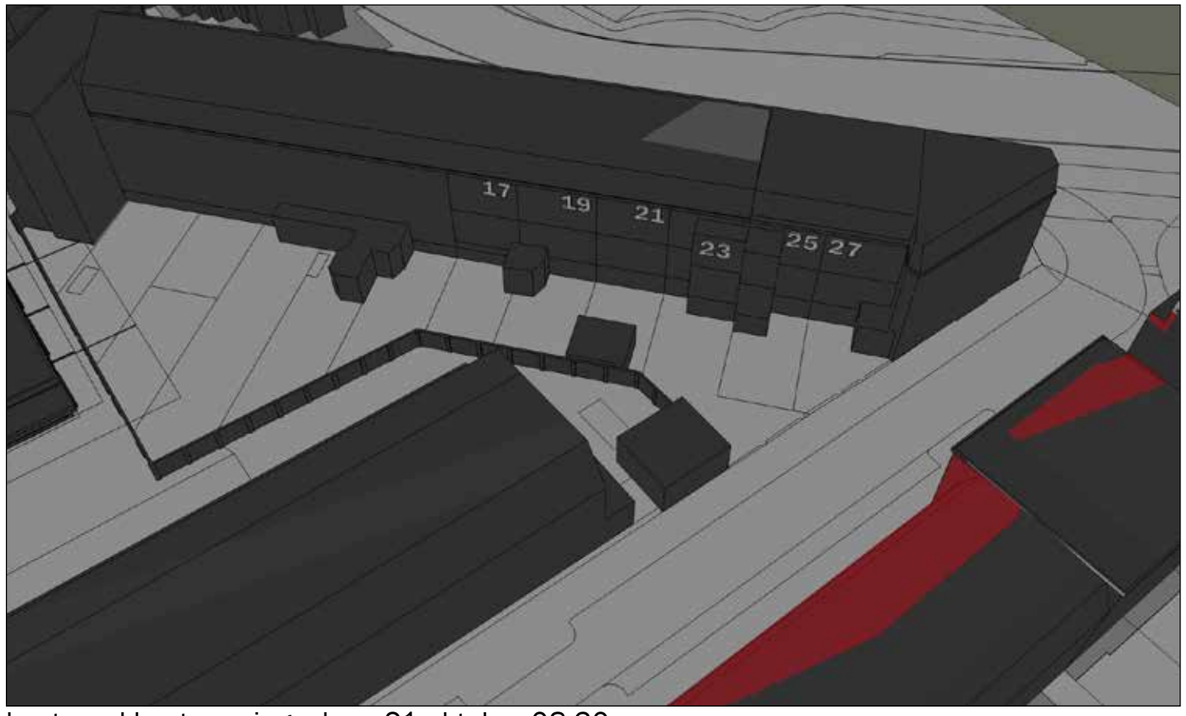
bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 12:30 uur



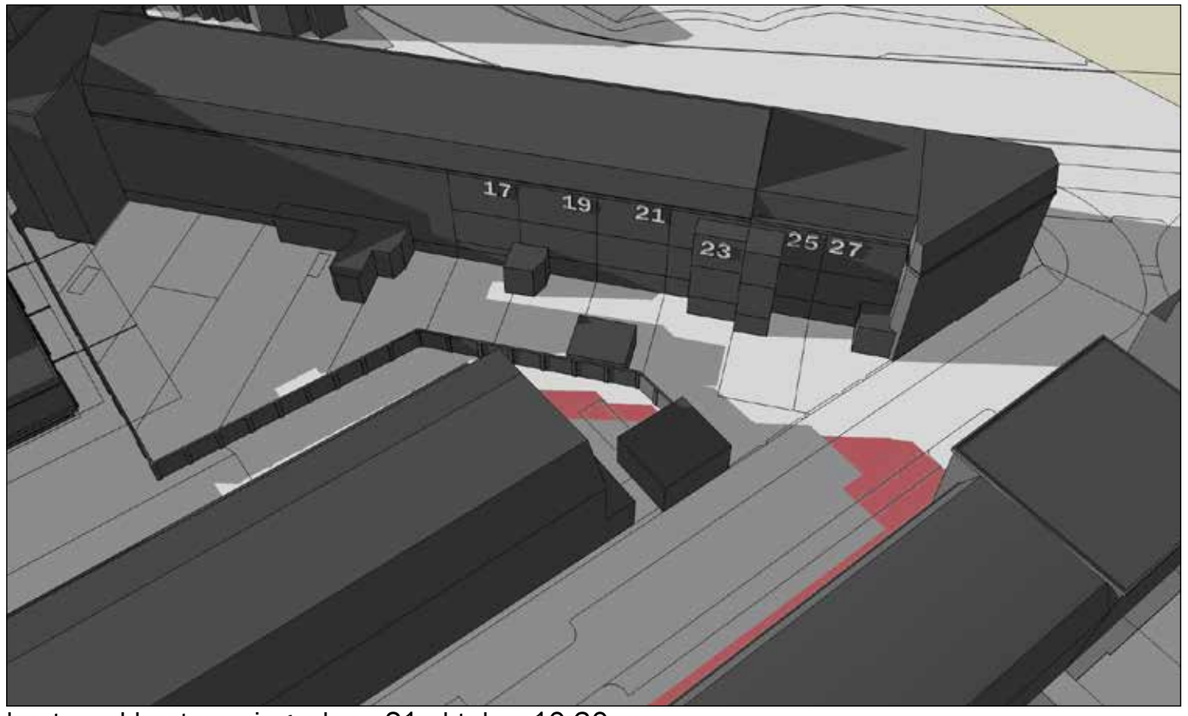
bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 15:30 uur



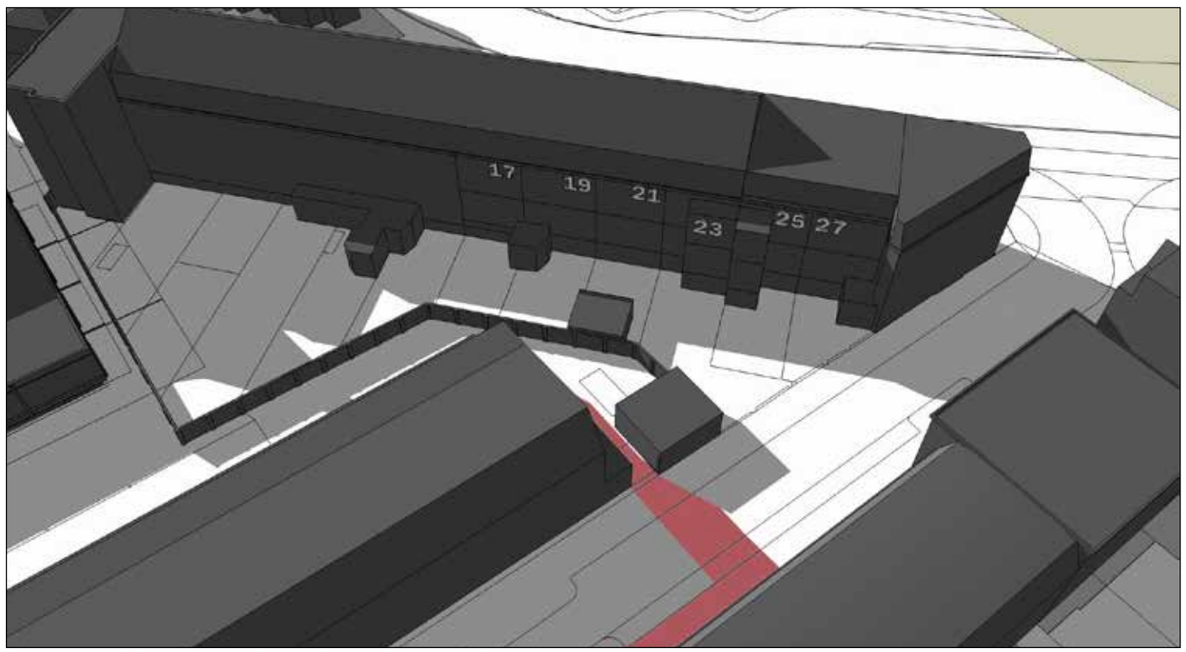
bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 17:30 uur



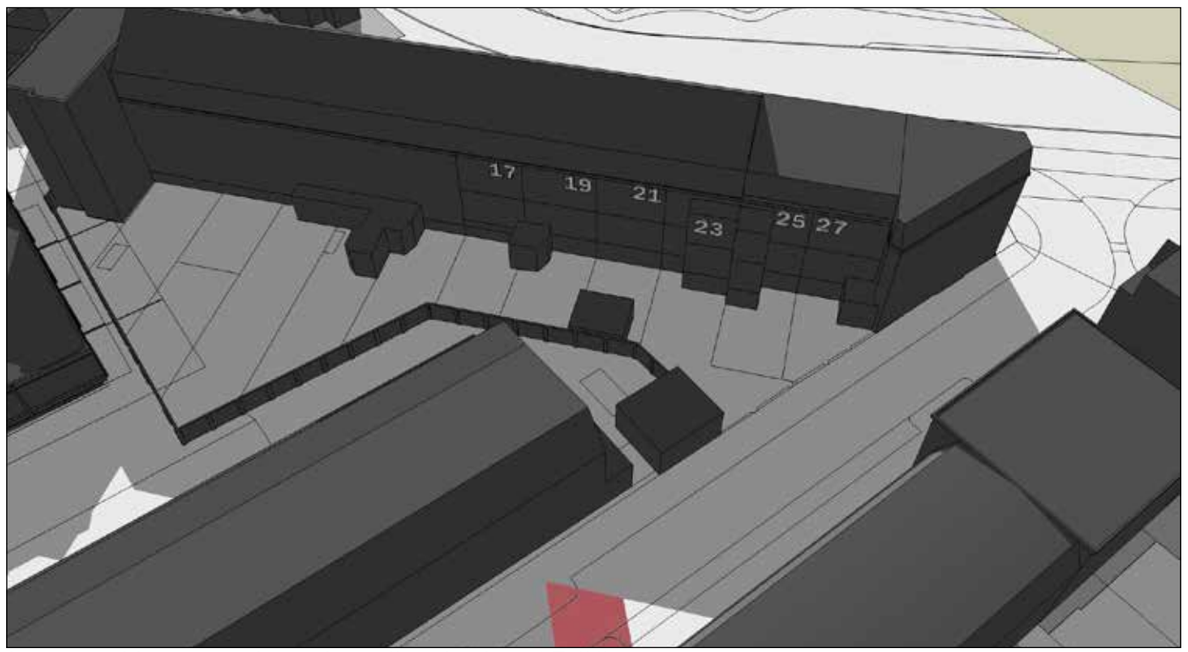
bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 08:30 uur



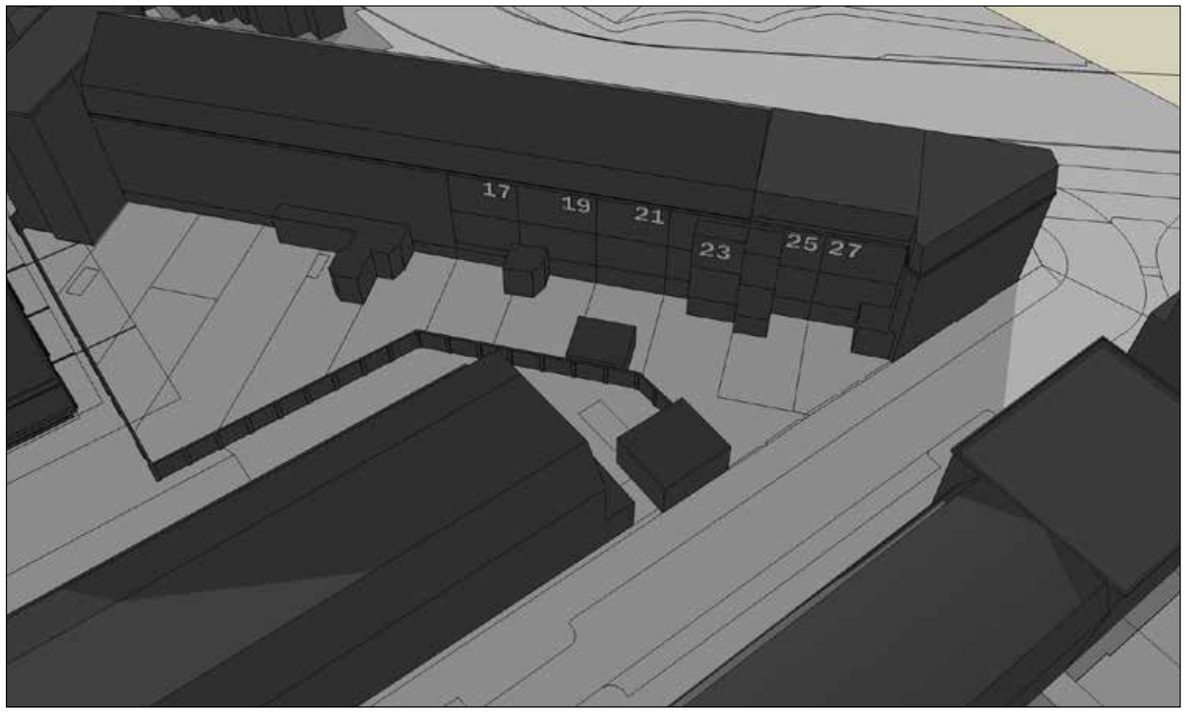
bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 10:30 uur



bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 12:30 uur



bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 15:30 uur



bestaand-bestemmingsplan - 21 oktober 17:30 uur

4. CONCLUSIE

4. CONCLUSIE

Voor de beoordeling in hoeverre de bezonningsituatie verbetert of verslechtert is het plan met de omgeving in Sketch-up gemodelleerd. De onderzochte tijdstippen zijn conform landelijke standaarden op basis van de licht 'TNO-norm'. Afhankelijk van het tijdstip en de zone waarin de omliggende bebouwing zich bevindt veroorzaakt het ontwerp zowel verbeteringen (groene kleur) als verslechteringen (rode kleur) ten opzichte van de bestaande situatie. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

CORNELIS EVERTSENSTRAAT:

19 FEBRUARI

Op deze datum zorgt de nieuwe bebouwing tot een verschil in schaduwwerking.
In de huidige situatie liggen de woningen op nummer 7 t/m 27 vanaf zonsopkomst tot ongeveer 9:00 uur in de schaduw. De woningen op nummer 9 t/m 15 liggen tot ongeveer 9:30 uur in de huidige situatie in de schaduw. Aan het einde van de middag veroorzaakt de bebouwing van de Alexander Numankade schaduwhinder op de woningen aan de Cornelis Evertsenstraat.

In de nieuwbouwsituatie krijgen de woningen op nummer 19 t/m 27 vanaf ongeveer 12:00 uur geen extra schaduwhinder van de nieuwbouw. Voor de woningen op nummer 1 t/m 15 is er sprake van een toename aan schaduw op een deel van de begane grond. Door deze verslechtering voldoet de bezonning niet van de woningen op nummer 1 t/m 15 aan de lichte "TNO-norm". Hoewel deze schaduwwerking de gehele dag aanwezig is, is deze toename beperkt tot de onderzijde van het raamvlak. De architectuur van de panden kennen echter hoge ramen en plafonds waardoor er ondanks de toename aan schaduw nog ruim voldoende licht in de woning komt gedurende de dag.

21 MAART

Op deze datum zorgt de nieuwe bebouwing tot een verschil in schaduwwerking.
In de huidige situatie hebben de woningen op nummer 1 t/m 27 gedurende de gehele ochtend vanaf zonsopkomst geen last van schaduwwerking. In het begin van de middag er is sprake van schaduwwerking op de woningen nummer 23 t/m 27. Aan het einde van de middag is er vanaf ongeveer 16:00 uur schaduwwerking op de woningen nummer 1 t/m 19.

In de nieuwe situatie is er op de woningen op nummer 1 t/m 5 ongeveer 0:30 uur eerder schaduwwerking dan in de bestaande situatie. Ondanks deze minimale verslechtering wordt ruimschoots voldaan aan de lichte "TNO-norm".

21 SEPTEMBER

Op deze datum is er geen verschil in schaduwwerking op de woningen op nummer 1 t/m 27. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de "TNO-norm".

21 OKTOBER

Op deze datum zorgt de nieuwe bebouwing tot een verschil in schaduwwerking.
In de huidige situatie liggen de woningen op nummer 7 t/m 27 vanaf zonsopkomst tot ongeveer 9:00 uur in de schaduw. De woningen op nummer 9 t/m 15 liggen tot ongeveer 9:30 uur in de huidige situatie in de schaduw. Aan het einde van de middag veroorzaakt de bebouwing van de Alexander Numankade schaduwhinder op de woningen aan de Cornelis Evertsenstraat.

In de nieuwbouwsituatie krijgen de woningen op nummer 21 t/m 27 vanaf ongeveer 12:00 uur geen extra schaduwhinder van de nieuwbouw. Voor de woningen op nummer 1 t/m 15 is er sprake van een toename aan schaduw op een deel van de begane grond. Door deze verslechtering voldoet de bezonning voor de woningen 1 t/m 15 niet aan de lichte "TNO-norm". Hoewel deze schaduwwerking de gehele dag aanwezig is, is deze toename beperkt tot de onderzijde van het raamvlak. De architectuur van de panden kennen echter hoge ramen en plafonds waardoor er ondanks de toename aan schaduw nog ruim voldoende licht in de woning komt gedurende de dag.

ALEXANDER NUMANKADE:

19 FEBRUARI

Op deze datum leidt de nieuwe bebouwing niet tot een verschil in schaduwwerking op de woningen nummer 17 t/m 27.

21 MAART

Op deze datum leidt de nieuwe bebouwing tot een zeer beperkt verschil in schaduwwerking.
In de huidige situatie hebben de woningen op nummer 21 t/m 27 volledig zon vanaf zonsopkomst tot ca. 10.30 uur. Vanaf dat moment liggen de gevels in hun eigen schaduw.

In de nieuwe situatie treedt er een kleine verbetering op voor nr. 23 en 25 en een kleine verslechtering voor nr. 27 tot ongeveer 8:45 uur. Daarna is er geen verschil met de bestaande situatie.

21 SEPTEMBER

Op deze datum leidt de nieuwe bebouwing tot een beperkt verschil in schaduwwerking op de woningen op nummer 17 t/m 27.
In de huidige situatie hebben de woningen op nummer 23 t/m 25 vanaf zonsopkomst hinder van schaduwwerking en wordt nu al niet voldaan aan de lichte “TNO-norm”.

In de nieuwe situatie is er op woning nr. 23 sprake van een lichte verbetering van ca. 8.00 uur tot ca. 9.00 uur. Voor de woningen 25 t/m 27 is er sprake van een vergelijkbare situatie als bestaand voor de begane grond en een beperkte verslechtering vanaf zonsopkomst tot ongeveer 9:30 uur op de verdieping. In de nieuwe situatie wordt nog steeds niet voldaan aan de lichte “TNO-norm”.

21 OKTOBER

Op deze datum leidt de nieuwe bebouwing niet tot een verschil in schaduwwerking op de woningen op nummer 17 t/m 27.

BUYS BALLOTSTRAAT 44 T/M 54

Op deze datum leidt de nieuwe bebouwing tot een verschil in schaduwwerking op de woningen.
In de huidige situatie hebben de woningen aan het einde van de middag last van schaduwwerking.

In de nieuwe situatie begint de schaduwwerking ongeveer 1 uur eerder dan in de huidige situatie.
Ondanks deze beperkte verslechtering wordt voldaan aan de lichte “TNO-norm”.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Bijlage 15 Notitie kap bomen Blom Ecologie 29 november 2017

BLOM ECOLOGIE B.V.
ECOLOGISCH ADVIES & ONDERZOEK

Notitie

BLOM ECOLOGIE B.V.
ADVIES & ONDERZOEK

Zandweg 46
4181 PM Waardenburg

t 0418 820 288
e info@blomecologie.nl
i www.blomecologie.nl

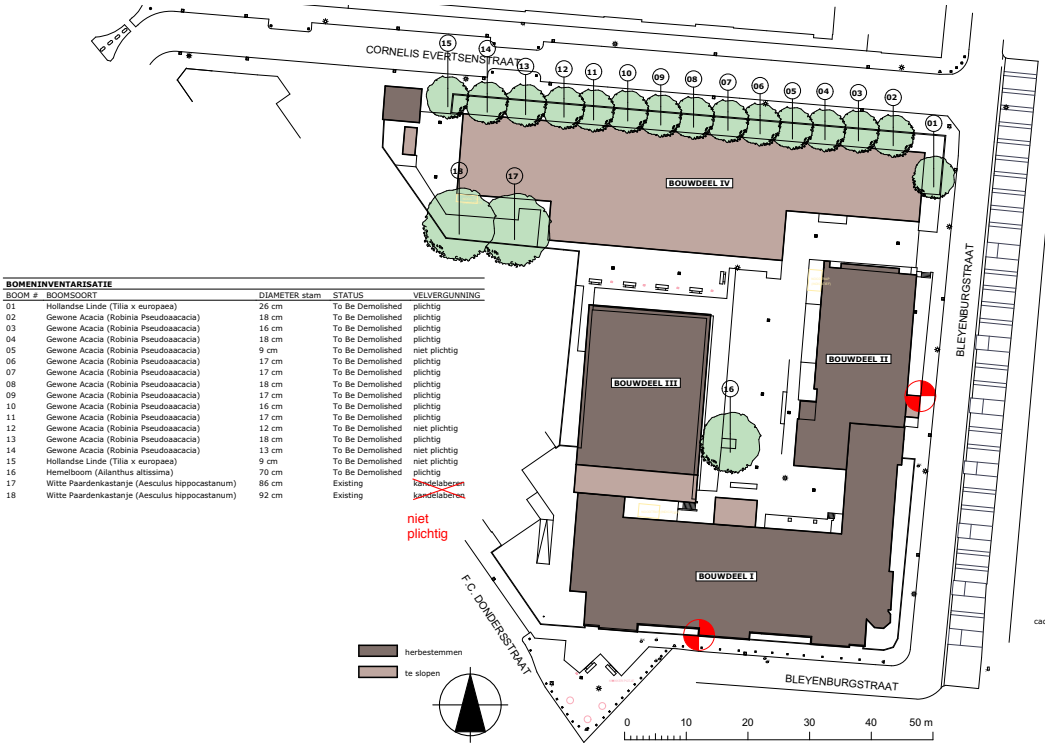
KvK 67221904
BTW 856882999B01
IBAN NL21RABO0314240683

BURO SRO B.V.
T.a.v. dhr. mr. J. van Nuland
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht

Kenmerk	BE/2016/091/n
Onderwerp	Notitie t.b.v. kap 12 bomen
Datum	29 november 2017
Uw kenmerk	Email d.d. 27 november 2017

Geachte heer Van Nuland,

Aan de F.C. Donderstraat 65 te Utrecht is het voormalige Ooglijdersgasthuis gelegen. Het gasthuis bestaat uit een historisch en een relatief jong pand met binnenterrein. Driestar BV is voornemens om in het oude monumentale deel appartementen te ontwikkelen. Het pand langs de Cornelis Everstestraat wordt gesloopt ten behoeve van nieuwe woningen met een ondergrondse parkeergarage. Tevens dienen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling 12 bomen te worden gekapt. Hiertoe is door de initiatiefnemer een vergunning aangevraagd bij de gemeente Utrecht. De gemeente Utrecht heeft verzocht om de aanvraag uit te breiden met een toetsing ten aanzien van de Wet natuurbescherming en een overzicht met een diameter van de te kappen bomen. Onderstaande notitie voorziet hierin.



BOMENINVENTARISATIE

BOOM #	BOOMSOORT	DIAMETER stam	STATUS	VELVERGUNNING
01	Hollandse Linde (Tilia x europaea)	26 cm	To Be Demolished	plichtig
02	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	18 cm	To Be Demolished	plichtig
03	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	16 cm	To Be Demolished	plichtig
04	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	18 cm	To Be Demolished	plichtig
05	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	9 cm	To Be Demolished	niet plichtig
06	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	17 cm	To Be Demolished	plichtig
07	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	17 cm	To Be Demolished	plichtig
08	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	18 cm	To Be Demolished	plichtig
09	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	17 cm	To Be Demolished	plichtig
10	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	16 cm	To Be Demolished	plichtig
11	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	17 cm	To Be Demolished	plichtig
12	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	12 cm	To Be Demolished	niet plichtig
13	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	18 cm	To Be Demolished	plichtig
14	Gewone Acacia (Robinia Pseudoacacia)	13 cm	To Be Demolished	niet plichtig
15	Hollandse Linde (Tilia x europaea)	9 cm	To Be Demolished	niet plichtig
16	Hemelboom (Ailanthus altissima)	70 cm	To Be Demolished	plichtig
17	Witte Paardenkastanje (Aesculus hippocastanum)	86 cm	Existing	~~kandelaberen~~
18	Witte Paardenkastanje (Aesculus hippocastanum)	92 cm	Existing	~~kandelaberen~~

niet plichtig

eco·lo·gie (de; v) 1 wetenschap die de betrekkingen tussen de organismen en hun omgeving bestudeert, 2 die betrekkingen zelf; *eco·lo·gisch* (bijvoeglijk naamwoord, bijwoord) 1 m.b.t. de ecologie, 2 milieuvriendelijk; *flo·ra* (de; v(m); meervoud: flora's) 1 alle planten van een bep. gebied, 2 boek dat de opsomming en beschrijving ervan bevat; *fau·na* (de; v(m); meervoud: fauna's) 1 de dierenwereld van een gebied.

Gedurende het oriënterende onderzoek t.b.v. de beoogde ontwikkeling zijn de bomen beoordeeld door een ecoloog van Laneco. Uit deze beoordeling is gebleken dat de bomen mogelijk geschikt zijn als vlieg- en foerageerroute voor vleermuizen. Vleermuizen gebruiken (groene) lijnvormige structuren om zich te oriënteren tijdens het foerageren en migreren. Destijds is aangenomen dat desbetreffende bomen behouden zouden blijven, derhalve is geconcludeerd dat negatieve effecten t.a.v. deze (mogelijk voor vleermuizen relevante) structuur niet waren te verwachten.
In de periode april t/m september 2016 is door Blom Ecologie B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de aan dan wel afwezigheid van huismus, gierzwaluw en vleermuizen op de planlocatie. In dit onderzoek is onderzocht of de bebouwing een verblijfplaats vormen voor deze soorten. Tevens is onderzocht of de planlocatie onderdeel is van het functioneel leefgebied van deze soorten. Tijdens de uitvoering van dit onderzoek is tevens gelet op de aanwezigheid van verblijflocatie of relevante habitatonderdelen van overige soorten (hiermee worden overigens niet expliciet de soorten bedoeld die behoren tot het beschermingsregime overige soorten'). Op diverse locaties buiten het plangebied zijn nestlocaties aangetroffen van vogels. Gedurende alle veldbezoeken zijn ook rondes gelopen door de Cornelis Evertsenstraat. Hierbij is naast de onderzochte soorten is tevens gelet op nestindicerend gedrag of andere aanwijzingen die duiden op een vaste rust- en verblijfplaats van overige soorten. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 3.1 en figuur 3 van de onderzoeksrapportage. Voor alle te kappen bomen geldt dat een relevante functie voor beschermde fauna en of bijzondere ecologische (meer)waarde niet aan de orde is. De te kappen bomen zijn echter beperkt in omvang en in hoeveelheid, daarnaast zijn de bomen tijdens de onderzoeksrondes relatief vaak gepasseerd door (alerte) ecologen.
In geen enkele boom zijn oude nesten aangetroffen. Tevens zijn geen holtes, scheuren of ruimtes achter de bast aangetroffen die potentieel geschikt zijn als verblijfslocatie van vleermuizen. Tevens is geen nestindicerend gedrag waargenomen van vogels.
Vleermuizen maken gebruik van bomen als vliegroute en/of foerageergebied. Het foerageergebied van vleermuizen beslaat, afhankelijk van de kwaliteit, een oppervlak van enkele honderden m^2 tot enkele km^2. Uit het onderzoek is gebleken dat de bomenrij langs de Cornelis Evertsenstraat niet door vleermuizen wordt gebruikt. Daarnaast zou het tijdelijk ongeschikt raken van een klein gedeelte van het (potentiele) foerageergebied niet leiden tot negatieve effecten op de soort. Dit geldt eveneens voor de potentiele functie als vliegroute.

Conclusie
De bomen langs de Cornelis Evertsenstraat (10x gewone acacia), Bleyenburgstraat (1x Hollandse linde) en de boom centraal op de planlocatie (hemelboom) hebben op dit moment geen relevante functie voor beschermde flora en fauna waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. We adviseren u de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Indien dit niet mogelijk dient voorafgaand aan de kap geïnspecteerd te worden of er broedgevallen aanwezig zijn, als dit niet het geval is kunnen de kapwerkzaamheden ook in de broedperiode worden uitgevoerd. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de Algemene zorgplicht. Mits vorengenoemde de maatregelen worden toegepast zijn effecten op beschermde flora en fauna uitgesloten.

Wij hopen u met deze notitie voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Blom Ecologie bv,
ing. C.J. Blom

© BLOM ECOLOGIE B.V.
ZANDWEG 46 - 4181 PM WAARDENBURG

Niets uit deze notitie mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie bv worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Blom Ecologie bv is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie bv.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan-huis-verbonden bedrijf

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een seksinrichting; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 (internet)Afhaalpunt

Een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

1.7 Afhaalzaak

Een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.8 Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

1.9 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 Antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 beschikt.

1.12 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 Atelier

Werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

1.14 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.15 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.16 Bed & breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning.

1.17 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.18 Bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten en met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

P.M. definities voor bruto, netto geven indien gewenst. Hangt ook samen met wijze van meten.

1.19 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.20 Belhuis

Een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.21 Besluit Hogere waarde

Besluit waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.22 Bestaand

a. Bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan,daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
b. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
    1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
    2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.23 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.26 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.27 Bijzondere bouwlaag

a. Een bouwlaag die aan de voorzijde en/of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel;
b. Een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

1.28 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.29 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.30 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.31 Bouwmarkt

Een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

1.32 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.33 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.34 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.35 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.36 Brutovloeroppervlak

De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

1.37 (Sta)caravan

Een caravan of stacaravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunningplichtig is .

1.38 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

1.39 Creatieve bedrijven

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
- multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven tbv de kunsten, mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers.

1.40 Culturele voorzieningen

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea, ateliers en muziekcentra.

1.41 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.42 Detailhandel in keukens en sanitair

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig keukens en sanitair, alsmede inbouwapparatuur ter verkoop worden aangeboden alsmede benodigdheden en gereedschappen voor de plaatsing, aanleg, reparatie of onderhoud worden aangeboden en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m² bedraagt.

1.43 Detailhandel in volumineuze goederen

Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

a. detailhandel in volumineuze goederen, als auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
b. grootschalige detailhandel in recreatie-, en sport- en vrije tijdsartikelen;

c. tuincentra;
d. grootschalige meubeldetailhandel inclusief woninginrichting en stoffering;
e. bouwmarkten.

1.44 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

1.45 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan belhuizen.

1.46 Evenementen

Georganiseerde, publieke, bijzondere gebeurtenis.

1.47 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.48 Hobbykas

Een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.49 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.50 Hoogte-accent

Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.

1.51 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.52 Kampeermiddelen

a. Tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans.
b. Enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is.

Een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.53 Kampeerterrein

Een terrein met daarbijbehorende voorzieningen dat is ingericht voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

1.54 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.55 Kantoorruimte

Een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met vergaderruimten; de werkzaamheden zijn onder meer:

a. administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
b. commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
c. werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
d. zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
e. entree en receptiehal;
f. interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
g. functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

1.56 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

1.57 Kassen

Bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.58 Kelder

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat geheel onder het peil ligt.

1.59 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van recreatieve activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.60 Landschapswaarde

Waarden in landschappelijk-esthetische geomorfologische zin.

1.61 Lessenaarsdak

Een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen.

1.62 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.63 Lijst van Bedrijven functiemenging

De Lijst van Bedrijven functiemenging die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.64 Lijst van Horeca-activiteiten

De Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.65 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.66 Natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.67 Niet-permanente standplaats

Het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel gedurende het zomerseizoen.

1.68 Niet-permanente verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie door middel van kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik van tijdelijke aard is, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op een kampeerterrein voor niet langer dan het zomerseizoen door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.69 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.70 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.71 Onderbouw

Een kelder of een souterrain.

1.72 Ondersteunende horeca

Horeca in een detailhandelsvestiging, waarbij als voorwaarden gelden dat:

a. het horecadeel niet direct zichtbaar is vanaf de straatzijde;
b. het pand het aanzicht en de uitstraling behoudt van een detailhandelsvestiging;
c. voor detailhandel tot en met 1.000 m^2 bvo de verhouding tussen horeca en publiekstoegankelijke detailhandel 30:70 bedraagt en er een directe relatie is met de producten die in de winkel worden verkocht (het gaat primair om het proeven van producten die in de winkel worden verkocht);
d. voor detailhandel die meer bedraagt dan 1.000 m^2 de horeca maximaal 20% bedraagt van het bebouwd oppervlak; dit geldt ook voor de non-food, zoals kledingwinkels, boekwinkels, schoenenzaken et cetera;
e. de vestiging zich houdt aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

1.73 Peil

a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
b. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het
aansluitende afgewerkte maaiveld.
c. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.74 Permanente standplaats

Het gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen van een kampeermiddel, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn.

1.75 Permanente verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie door middel van kampeermiddelen, waarvan het ruimtegebruik een bestendig karakter draagt, waaronder wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor langer dan het zomerseizoen door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.76 Platte afdekking

Een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw dan wel de bijzondere bouwlaag beslaat.

1.77 Pleziervaartuig

Elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport, met uitzondering van een surfplank.

1.78 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.79 (raam)Prostitutiebedrijf

Een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt vanuit de werkruimte door prostituees die zichtbaar zijn vanaf een openbare plaats.

1.80 Recreatiewoning

Een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverbiljf elders hebben.

1.81 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen, al dan niet met een ander, tegen vergoeding worden verricht. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, raamprostitutiebedrijf of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.82 Souterrain

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

1.83 Verblijfsmiddelen

Voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, woonketen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover deze geen bouwwerken in de zin van de Woningwet zijn.

1.84 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

De sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.85 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.86 Webwinkel

Een bedrijfsruimte bestemd voor de distributie van goederen die door particulieren via een website zijn besteld en betaald en die ter plaatse ter verzending worden aangeboden. Er is bij deze bedrijfsruimte geen sprake van een afhaalpunt voor particulieren en van een showroom.

1.87 Wgh- inrichtingen

Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.88 Woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.89 Woonlaag

Een bouwlaag die voor bewoning is bestemd.

1.90 Zendmast

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de hoogte van een kap:

Vanaf de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen;
b. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, water, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
b. water, waterbeheer en waterberging;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

a. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw.
b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel in artikel 4.2.1 onder a en artikel 4.2.1 onder b voor:

a. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m²;
b. afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot maximaal 3 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf;
b. water, waterberging;
c. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals ongebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen;

d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' : gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient het hoofdgebouw met de voorgevel in de 'gevellijn' te worden gebouwd.
d. In afwijking van de regel onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.
e. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.
f. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.
g. Bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a tot en met f mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.
h. Het aantal wooneenheden per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
i. De afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen in Artikel 11 onder a is niet van toepassing op de bouwhoogte van hoofdgebouwen die zijn toegestaan op basis van 5.2.1 onder a.
j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is het niet toegestaan balkons en dakterrassen te realiseren.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

a. Bij een hoofdgebouw zijn uitsluitend bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan die zonder omgevingsgvergunning kunnen worden verricht.
b. Voor gebouwen die als monument zijn aangewezen, geldt dat de bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in de regel onder a alleen achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.
c. In aanvulling op de regel onder a mag de bouwgrens aan de voorgevel van de woning worden overschreden door erkers voor zover:
    1. in de rij woningen reeds erkers aanwezig zijn op het tijdstip van vaststellen van het bestemmingsplan;
    2. de erker de bouwgrens met niet meer dan 1 meter overschrijdt;
    3. de hoogte van de erker het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met niet meer dan 0,30 meter overschrijdt;
    4. de breedte van de erker niet meer mag bedraagt dan 3,5 meter per woning.
d. Bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan de regel onder a tot en met c mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
b. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
c. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die afwijken de regels onder a en b mogen worden gehandhaafd of vernieuwd, maar de afwijkingen niet worden vergroot.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:

a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld, onder andere ten aanzien van de hoogte opbouw en kapvormen;
b. de verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m², inclusief bijbehorende bouwwerken.

b. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf, mag niet groter zijn dan 60 m^2, als het bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend.
c. Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 5.4.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 7 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Beschermd Stadsgezicht aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde.

7.2 Bouwregels

a. de dakafdekking van een hoofdgebouw niet mag worden gewijzigd;
b. het gevelaanzicht van een hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht.

7.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a ten behoeve van het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw, met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b ten behoeve van het wijzigen van het gevelaanzicht van een hoofdgebouw, met een ander gevelaanzicht dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

Een bouwgrens, niet zijnde een bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of door andere ondergeschikte bouwdelen.

9.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bestemming en bij omgevingsvergunning toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over bestemmingen, maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:

a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.

2. Burgemeester en wethouders verlenen de in 9.2 onder 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als:

a. de overschrijding niet te verenigen is met de aard van de bestemming of;
b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

9.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de nota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
b. Als de onder regel a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

9.4 Woningvorming en omzetting

a. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefmilieu;
    2. de privacy van omwonenden;
    3. het verkeer en de parkeersituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
b. onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;
f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

10.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

a. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefmilieu;
    2. de privacy van omwonenden;
    3. het verkeer en de parkeersituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

a. de in het plan opgenomen (goot)hoogtematen en bebouwingspercentages tot niet meer dan 10% van deze maten en percentages;
b. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
e. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
g. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

Artikel 12 Overige zone - bomenzone

12.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bomenzone' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de aanwezige, waardevolle bomen.

12.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bomenzone' dient de afstand van bebouwing tot het hart van de als zodanig aangewezen boom tenminste 10 meter te bedragen, met uitzondering van bebouwing die gerealiseerd kan worden krachtens de met dit Plan gecoördineerde omgevingsvergunning.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 12.2 bepaalde ten behoeve van het verkleinen van de genoemde afstand tot ten minste 5 meter uit het hart van de boom, mits dit geen wezenlijke negatieve gevolgen heeft of kan hebben voor de boom.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende vergunning binnen een afstand van 5 meter uit het hart van een bijzondere boom:

a. oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren aan te brengen;
b. wegen en paden aan te leggen en te verharden of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
c. de bodem te verlagen en gronden af te graven, op te hogen en te egaliseren;
d. ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee samenhangende constructies, installaties en apparatuur aan te brengen;
e. andere handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van bomen ten gevolge hebben of kunnen hebben.

12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 12.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die uitgevoerd kunnen worden krachtens de met dit Plan gecoördineerde omgevingsvergunning;
b. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
c. waarmee is begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
d. als bedoeld in sublid 12.4.1 onder e voor zover de Algemene Plaatselijke Verordening daarop van toepassing is.

12.4.3 Beoordelingscriteria

Werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waardevolle boom niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die boom niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 14 Overige regels

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

Toelichting regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee Voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de ' Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijven 'functiemenging' (LvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De LvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/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 LvB 'functiemenging') 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 LvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds 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 c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de LvB 'functiemenging' 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 in hoofdzaak om:

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

De toegepaste Lijst van Bedrijven 'functiemenging'

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' zijn

de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Voorbeeldstaat 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 Bedrijven 'functiemenging' 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-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' 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 Bedrijven 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit

De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' 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 Bedrijven 'functiemenging' 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 Bedrijven 'functiemenging' 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 Bedrijven 'functiemenging' 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.

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven 'functiemenging':

- niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders vermeld		o.c. opslagcapaciteit p.c. productiecapaciteit p.o. productieoppervlak b.o. bedrijfsoppervlak v.c. verwerkingscapaciteit u uur d dag w week j jaar		
SBI-CODE 1993	**SBI-CODE 2008**		**OMSCHRIJVING**	
		nummer		**CATEGORIE**
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m²	**B1**
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	**B1**
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	**B2**
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	**B1**
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	**B1**
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	**B1**
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	**B1**
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	**B1**
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	**B2**
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	**B2**
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	**B2**
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	

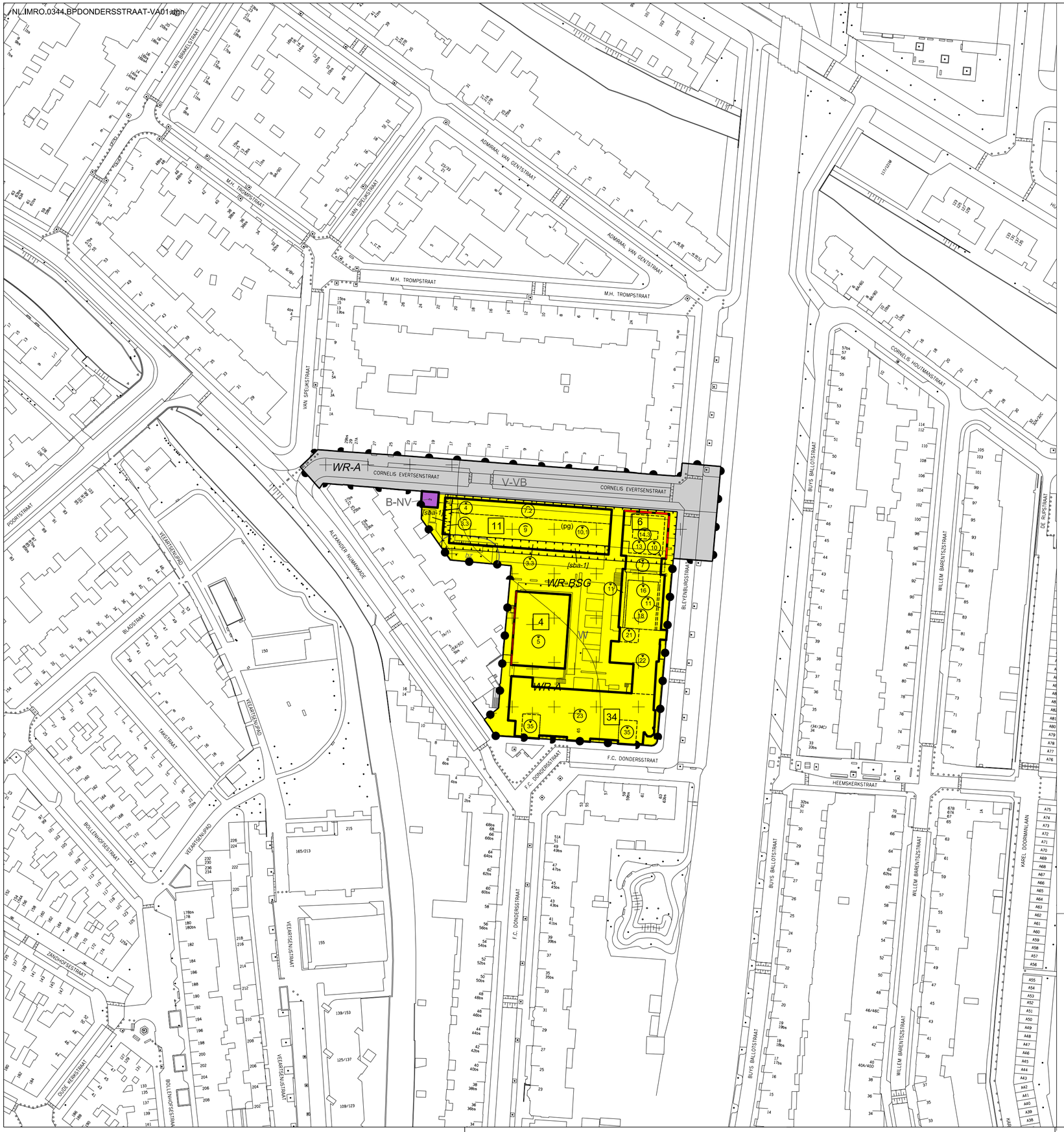
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	**B2**
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	**B1**
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	**B1**
2223	1814	A	Grafische afwerking	**A**
2223	1814	B	Binderijen	**B1**
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	**B1**
2225	1814		Overige grafische activiteiten	**B1**
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	**A**
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	**B1**
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	**B2**
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	**B1**
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	**B2**
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	**B2**
28	25	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	**B2**
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	**B2**
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	**B2**
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	**B2**
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	**B1**
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	**B**
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	**A**
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	**B1**
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	**B1**
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	**B1**
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	**B1**

40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	**A**
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	**B1**
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	**B1**
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	**B1**
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	**B1**
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	**B1**
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	**A**
5020.5	45205		Autowasserijen	**B1**
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	**B1**
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in drank	**C**
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	**C**
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	**C**
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	**C**
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	**C**
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	**C**
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	**C**
5153	4673	2	- indien b.o. < 2.000 m²	**B1**
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m²	**B1**
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	**C**
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m²	**B1**
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	**C**
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	**A**
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	**B1**
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	**C**
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	**B1**
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	**C**

71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	**B2**
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	**C**
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	**C**
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	**A**
72	58, 63	B	Datacentra	**B1**
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	**A**
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	**C**
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	**A**
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	**B1**
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	**B1**

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

NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.dgn



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

B-NV — Bedrijf - Nutsvoorziening

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

WR-BSG — Waarde - Beschermd stadsgezicht

Gebiedsaanduidingen

bz — overige zone - bomenzone

Functieaanduidingen

(pg) — parkeergarage

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-1] — specifieke bouwaanduiding - 1

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

8 — maximum goothoogte (m)

11 — maximum bouwhoogte (m)

4 — maximum aantal wooneenheden

Figuren

gevellijn

Stand van zaken d.d. 06-12-2017

Bestemmingsplan

F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

Verbeelding BLAD 1

Hierbij horen de regels van F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuut, Hengeveldstraat

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
kadernota / SPVE	fase 1		beroep	fase 5	
voorontwerp	fase 2		onherroepelijk	fase 6	
ontwerp	fase 3	08-09-2017	beheer / archief	fase 6	
vaststelling	fase 4				

Identificatie (ID) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-VA01.dgn	
ordernummer	
wijk	04-Noord-Oost
projektnaam(dir)	F.C. Dondersstr.65, Zee. H.
subdirectory	NI.IMRO.0344..
schaal	1: 1000
pentabel	
datum	
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling/ Stadsplateau 1/3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

11 december 2017

Inhoud vaststellingsrapport

1. Inleiding 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN F.C. DONDERSSTRAAT 65, ZEEHELDENBUURT 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1. Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2. Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3. Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.3.4. Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5. Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp 5

2.1. WIJZIGING JURIDISCHE REGELING NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZE 5
2.2. WIJZIGING ONDERBOUWING NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZE 6

3. Beoordeling van de zienswijze 8

3.1. ALGEMENE INHOUD / HOOFDLIJN VAN DE ZIENSWIJZE 8
3.2. BEHANDELING ZIENSWIJZE PER ONDERWERP 9
3.2.1. Participatie & inspraak 9
3.2.2. Hoogbouwvisie Utrecht (2005) 9
3.2.3. Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: schaduwwerking 11
3.2.4. Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: privacy en uitzicht 13
3.2.5. Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: parkeerhinder 14
3.2.6. Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: verkeerhinder 16
3.2.7. Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: geluidhinder 17
3.2.8. Strijdigheid met artikel 3.1.6 Bro (ladder duurzame verstedelijking) 17
3.2.9. Financieel-economische uitvoerbaarheid 18
3.2.10. Bodemverontreiniging 19
3.2.11. Activiteit 'bouwen' (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo) 20
3.2.12. Activiteit 'vellen van houtopstanden' 22
3.2.13. Plan niet uitvoerbaar wegens strijd met het ontwerpbestemmingsplan 24

1. Inleiding

1.1 Bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het Rijksmonument aan de F.C. Dondersstraat 65 naar een woonfunctie en nieuwbouw van woningen aan de Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat. Het betreft het realiseren van 55 woningen in een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen.

Het plangebied bestaat uit het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijbehorende gebouwen en omliggend erf. De Cornelis Evertsenstraat waar een herinrichting is voorzien, maakt ook onderdeel uit van het plangebied. Het plangebied wordt daarmee begrensd door de Cornelis Evertsenstraat, Bleyenburgstraat, F.C. Dondersstraat en de achterzijde van de percelen aan de A. Numankade.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 1 wordt (onder andere) aangegeven dat er tijdens de inzagetermijn één zienswijze is ingediend, hoe deze wordt behandeld en hoe de procedure voor de vaststelling er uit ziet.

In hoofdstuk 2 worden de wijzigingen opgesomd die naar aanleiding van de zienswijze zijn gemaakt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 wordt de zienswijze behandeld. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien. De reactie bestaat uit een algemeen gedeelte en vervolgens een aanvullende reactie per onderwerp waar dit nodig is. De behandeling van de zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1. Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 september 2017 tot en met donderdag 19 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2. Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ontvangen en afkomstig van Wijn & Stael Advocaten N.V. namens meerdere personen die wonen op een vijftiental omliggende percelen.

1.3.3. Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

1.3.4. Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de commissie. De commissie bepaalt of nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5. Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

In dit hoofdstuk worden eerst de wijzigingen van de juridische regeling opgesomd; dat wil zeggen wijzigingen in de regels en de wijzigingen van de verbeelding. Vervolgens worden de wijzigingen weergegeven in de toelichting en de bijlagen daarbij.

2.1. Wijziging juridische regeling naar aanleiding van zienswijze

Wijzigingen in de regels

1. Aan artikel 5.2.1 is onderdeel j toegevoegd die luidt 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is het niet toegestaan balkons en dakterrassen te realiseren. *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.4.)*
2. Artikel 5.1 (Wonen) onder a is gewijzigd, met dien verstande dat bed & breakfast is geschrapt. *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.5)*
3. Artikel 5.4.1 onderdeel d (aan-huis-verbonden-bedrijf) is geschrapt. Dit onderdeel luidde: *'Het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte'. (Toegelicht bij onderwerp 3.2.5)*
4. Artikel 5.4.2 (Bed & breakfast) is geschrapt, zodat bed & breakfast niet meer mogelijk is bij recht. *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.5)*
5. Aan artikel 5.2.1 (hoofdgebouwen) is sub i toegevoegd; *'De afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen in Artikel 11 onder a is niet van toepassing op de bouwhoogte van hoofdgebouwen die zijn toegestaan op basis van 5.2.1 onder a. (Toegelicht bij onderwerp 3.2.3)*
6. De titel van artikel 7.3 is gewijzigd van 'afwijken wijzigen afdekking van gebouwen' naar 'afwijken van de bouwregels' waarbij artikel 7.3 is gewijzigd naar artikel 7.4 (vanwege omnummering). *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.13)*
7. Aan artikel 7.4 is sub b toegevoegd 'Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b ten behoeve van het wijzigen van het gevelaanzicht van een hoofdgebouw, met een ander gevelaanzicht dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast'. *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.13)*
8. Artikel 7.5 (aanlegstelsel beschermd stadsgezicht) is geschrapt, zodat geen sprake meer is van een vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.13)*

Wijzigingen op de verbeelding

1. De maximale bouwhoogte ter plaatse van de beoogde liftopbouw in het midden van het dak van de appartementen op de hoek van de Cornelis Evertsenstraat en de Bleijenbergstraat is met 0,3 meter verhoogd van 14 meter naar 14,3 meter. *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.2.)*
2. De maximale goothoogte van 10 meter ter plaatse van het appartementengebouw op de hoek van de Cornelis Evertsenstraat en de Bleijenbergstraat is veranderd van goothoogte naar bouwhoogte aangezien het gebouw ter plaatse van een platte afdekking is voorzien. *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.2.)*
3. De maximale bouwhoogte ter plaatse van de achterzijde van de eengezinswoningen aan de Cornelis Evertsenstraat is gewijzigd van 3 m naar 3,3 m. *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.2.)*

4. In het bouwvlak voor de eengezinswoningen aan de Cornelis Evertsenstraat is een hoogtescheidingslijn voor de goothoogte aangebracht waarmee bepaald wordt dat aan de voorkant van de woningen de goot 7,2 m mag bedragen en aan de achterkant de goothoogte 9,0 meter mag bedragen. De bouwhoogte bedraagt 10,1 m. *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.2.)*
5. De hoogtescheidingslijnen en aangegeven bouwhoogten ter plaatse van de monumentale bebouwing aan de Bleijenbergstraat zijn in overeenstemming gebracht met de bestaande hoogtes en waarbij tevens het vlak waar een maximale bouwhoogte geldt van 18 meter in overeenstemming is gebracht met het ontwerp voor de beoogde opbouw (1 appartement). *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.2.)*
6. In het bouwvlak voor de eengezinswoningen aan de Cornelis Evertsenstraat is ter plaatse van waar een maximale bouwhoogte van 3,3 meter van toepassing is, een specifieke bouwaanduiding opgenomen [sba-1] waarmee balkons en dakterrassen worden uitgesloten. *(Toegelicht bij onderwerp 3.2.4.)*

2.2. Wijziging onderbouwing naar aanleiding van zienswijze

1. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.2.)* is aan hoofdstuk 2 van de toelichting (Beleid) paragraaf 2.3.13 toegevoegd (Hoogbouwvisie). In deze paragraaf is beknopt uiteengezet wat de Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' inhoudt en is toegelicht hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot deze gemeentelijke visie.
2. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.2.)* is in paragraaf 4.2 van de toelichting omschreven dat de bouwhoogte ter plaatse van de terugliggende opbouw (1 appartement) maximaal 18 meter mag bedragen. Hiermee wordt duidelijker dat de bouwhoogte waarin in de bouwaanvraag vanuit wordt gegaan past binnen het gegeven kader (maximale hoogte in het bestemmingsplan). Tevens is in deze paragraaf de bouwhoogte van het appartementengebouw verduidelijkt (geen goot maar verschillende bouwhoogtes).
3. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.3.)* is aan de bijlagen van de toelichting een bezonningsstudie toegevoegd (bijlage 14) en is in paragraaf 4.2 van de toelichting een verwijzing naar deze studie gemaakt waarbij is aangegeven dat afhankelijk van het tijdstip en de zone waarin de omliggende bebouwing zich bevindt, het ontwerp zowel verbeteringen als verslechteringen veroorzaakt ten opzichte van de bestaande situatie.
4. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.5.)* zijn aan de bijlagen van de toelichting de onderzoeken naar barrière werking van de parkeerkelder (bijlage 1 en 2) toegevoegd.
5. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.5.)* is in paragraaf 5.9 van de toelichting toegevoegd dat door Fugro en Wareco onderzoek is gedaan naar de aanleg van de parkeerkelder en waarbij de effecten van de aanleg nauwgezet zijn onderzocht. Op basis van deze onderzoeken is de conclusie dat de aanleg van de parkeerkelder realiseerbaar en uitvoerbaar is. Uit de onderzoeken blijkt dat de parkeergarage een zeer beperkt effect heeft op het grondwaterregime. Er zijn dus geen technische redenen om aan te nemen dat de parkeergarage niet zou kunnen worden gebouwd.
6. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.5)* is in paragraaf 7.4 van de toelichting de tekst onder *'aan-huis-verbonden bedrijf'* en *'voorwaardelijke verplichting parkeren'* aangevuld, met dien verstande dat daarin is toegelicht dat eventuele bezoekers van een aan-huis-verbonden-bedrijf, onder het bezoekersdeel van het woongebruik worden geschaard.
7. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.6)* is paragraaf 4.3 (Verkeer en openbare ruimte) van de toelichting aangevuld met een onderbouwing over de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling in lijn met de beantwoording zoals opgenomen bij onderwerp 3.2.6.
8. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.7)* is onderzoek uitgevoerd naar stemgeluid als gevolg van de nieuwe woningen. Het onderzoek (Mobius d.d. 7 december 2017) is als bijlage 12 aan de bijlagen bij de toelichting gevoegd.

9. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.10)* is een geactualiseerd bodemonderzoek d.d. 21 november 2017 conform NEN5740 als Bijlage 7 aan de toelichting toegevoegd.
10. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.10)* is een bodemonderzoek conform NEN 5707 (asbest in grond) d.d. 28 november als Bijlage 8 aan de toelichting toegevoegd.
11. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.10)* is paragraaf 5.7 van de toelichting (bodem) aangevuld met de resultaten van de 2 bodemonderzoeken genoemd in punt 8 en 9.
12. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.13)* is de bouwhistorische opname als bijlage 13 aan de toelichting toegevoegd. Daarnaast is in paragraaf 3.4 van de toelichting (Historie en monumentale waarde) een verwijzing hiernaar gemaakt en is de artikelsgewijze toelichting (paragraaf 7.4) aangepast in overeenstemming met de aanpassingen aan de regels (artikel 7).
13. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.13)* is een overzicht gemaakt van de belangrijkste gesprekken met de Commissie Welstand en Monumenten. Dit overzicht wordt als bijlage toegevoegd aan de omgevingsvergunning.
14. Naar aanleiding van de zienswijze *(onderwerp 3.2.12)* is onderzoek uitgevoerd naar de ecologische waarde van de te kappen bomen. Uit de notitie (Blom Ecologie d.d. 29 november 2017 en opgenomen als Bijlage 15) blijkt dat de kapvergunning plichtige bomen langs de Cornelis Evertsenstraat (10x gewone acacia), Bleyenburgstraat (1x Hollandse linde) en de boom centraal op de planlocatie (hemelboom) op dit moment geen relevante functie hebben voor beschermde flora en fauna. Dit is aangevuld in de toelichting (paragraaf 5.12 Bomen).

3. Beoordeling van de zienswijze

3.1. Algemene inhoud / hoofdlijn van de zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan
Indieners geven aan dat ten opzichte van de huidige bebouwing en het gebruik in het plangebied het nieuwe bestemmingsplan meer volume mogelijk maakt. Functioneel gezien wordt het bestemmingsplan beperkter. Waar het huidige bestemmingsplan verschillende functies, zoals voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid, toestaat, laat de nieuwe bestemming alleen woningen toe. Dit brengt - ruimtelijke - impact en gevolgen mee voor de omgeving en haar bewoners. Dat vertaalt zich in vermindering van daglichttoetreding c.q. schaduwwerking, verkeer- en parkeerhinder en een aantasting van bestaande groenvoorzieningen. Kortom, een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de Zeeheldenbuurt. Daarbij is niet aangetoond dat er een behoefte bestaat aan de functies in het bestemmingsplan. Bovendien is het bestemmingsplan financieel niet uitvoerbaar.

Ontwerpomgevingsvergunning
Blijkens het ontwerpbesluit is het college voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de Wabo-activiteiten Bouwen, Wijzigen van een monument, Maken van een uitweg en Vellen van houtopstanden. Dit wordt nader uiteengezet in het Aanhangsel behorende bij de ontwerpomgevingsvergunning. Indieners kunnen zich met de ontwerpomgevingsvergunning in al haar onderdelen niet verenigen. De ontwerpomgevingsvergunning geeft onvoldoende blijk van een zorgvuldige voorbereiding, deugdelijke motivering en evenredige belangenafweging. De ontwerpomgevingsvergunning is bovendien tot stand gekomen in strijd met de Wabo.

Reactie
Met de herontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis wordt op een zorgvuldige en passende wijze invulling gegeven aan het behoud voor de stad Utrecht van de waardevolle monumentale bebouwing binnen het plangebied waarvan zowel de oorspronkelijke als opvolgende functies verloren zijn gegaan. Dit is dan ook de reden dat de gemeente Utrecht met Driestar B.V. een overeenkomst is aangegaan dat de herontwikkeling mogelijk moet maken en waarmee deze waardevolle monumentale bebouwing ook voor toekomstige generaties behouden kan blijven.

De belangen van omwonenden zijn meegewogen bij de planvorming. Ook heeft de gemeente te maken met het wegen van alle en dus ook andere belangen. Naast het wegen van belangen van omwonenden is het voor de gemeente ook relevant dat de plannen die worden gemaakt uitvoerbaar zijn en dat er een partij is die de uitvoering ook daadwerkelijk ter hand wil nemen. De gemeente heeft een passende afweging gemaakt van alle belangen die bij de herontwikkeling komen kijken.

Het is duidelijk dat door de herontwikkeling het ruimtelijke beeld ter plaatse wijzigt en dat de nieuwe invulling andere effecten op de omgeving heeft dan de huidige en voorgaande invulling van de locatie. Bij de afweging omtrent medewerking aan de plannen, is nagegaan of de nieuwe invulling (ruimtelijk) passend is. Alle ruimtelijk relevante aspecten, waaronder cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeerskundige en milieu hygiënische zijn daarbij betrokken. Verder is het plan getoetst aan wet- en regelgeving. Conclusie hiervan is dat de herontwikkeling een ruimtelijk passende ontwikkeling is, die gelet op de wetgeving tevens uitvoerbaar is.

In de volgende paragraaf is per onderwerp een reactie gegeven. Onderwerpen 1 t/m 10 hebben in hoofdzaak betrekking op het bestemmingsplan en de onderwerpen 11 t/m 13 gaan in hoofdzaak over de mee gecoördineerde omgevingsvergunning. Alhoewel in de zienswijze is vermeld dat deze tevens is gericht tegen het ontwerpbesluit hogere waarden, zijn in de zienswijze geen argumenten hiervoor aangevoerd. In reactie op de zienswijze wordt daarom in het algemeen aangegeven dat zowel in het hogere waardenbesluit als in de toelichting bij het bestemmingsplan een motivering is opgenomen waarom burgemeester en wethouders hogere waarden hebben vastgesteld.

3.2. Behandeling zienswijze per onderwerp

3.2.1. Participatie & inspraak

Ten onrechte is met de zorgen c.q. bezwaren van indieners nauwelijks rekening gehouden bij de vaststelling van de ontwerpbesluiten. De indieners voelen zich niet gehoord en begrepen. Zij zijn van mening dat er weinig tot geen bewonersparticipatie en inspraak heeft plaatsgevonden.

Er is slechts een tweetal 'keukentafelgesprekken' door de ontwikkelaar georganiseerd. Dit, terwijl de indieners geconfronteerd worden met een serieuze herontwikkeling; letterlijk in de voor- of achtertuin. Indieners stellen dat het duidelijk is dat de gemeente geen gehoor geeft aan de belangen van haar bewoners. De bezwaren van indieners in het voortraject hebben ten onrechte niet geleid tot een substantiële aanpassing van de plannen voor de herontwikkeling.

Reactie
In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze is gesteld, heeft wel degelijk participatie en inspraak plaatsgevonden bij de totstandkoming van de plannen. Omwonenden hebben meegedacht bij de totstandkoming van de bouwenvelop waar concrete randvoorwaarden zijn geformuleerd voor de herontwikkeling. Hiervoor zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd;

- *Startbijeenkomst 17 november 2015*
- *Eerste participatiebijeenkomst 15 december 2015*
- *Tweede participatiebijeenkomst 22 maart 2016*
- *Derde participatiebijeenkomst 8 juni 2016*
- *Keukentafelgesprekken 12 april 2016 (kantoor Driestar), 19 mei 2016 (A. Numankade 13) en 20 februari 2017 (in OLG)*
- *Gesprek met bewonerscomité 7 september 2016*
- *Bouwplanpresentatie 26 september 2017 (in OLG)*

Mede op basis van de inbreng van omwonenden zijn de randvoorwaarden voor de herontwikkeling geformuleerd en is gedurende het proces het plan op verschillende punten aangepast. Een voorbeeld hiervan is dat al het parkeren, vanwege zorgen van omwonenden over de parkeerdruk in de wijk, is opgenomen in een ondergrondse parkeergarage. Daarnaast is de achtergevel van het gebouw op het binnenterrein circa 2 meter teruggeplaatst, is de diepte van de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat teruggebracht, is het plaatsen van dakterrassen en/of balkons aan de achterzijde niet toegestaan, en is de hoogte van de nieuwbouw aangepast. De nok- en goothoogte van de eengezinswoningen zijn met een meter verlaagd en er is één verdieping afgegaan van het appartementengebouw (nu 3 lagen met kap).

De stelling in de zienswijze dat geen gehoor is gegeven aan de belangen van haar bewoners, wordt dan ook niet gedeeld. Dat er participatie plaatsvindt, houdt niet in dat aan alle geuite wensen van omwonenden per definitie tegemoet kan worden gekomen. Voor de participatie is ingestoken op niveau 2. Bij niveau 2 bepaalt de gemeente zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners bij ontwikkeling van beleid. Meningen, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. Gezien het aantal bijeenkomsten is uitvoerig invulling gegeven aan participatie en de hiervoor bepaalde participatiegraad.

3.2.2. Hoogbouwvisie Utrecht (2005)

In de Hoogbouwvisie wordt woningbouw van30 meter of hoger tot de definitie van hoogbouw gerekend. Verder wordt onder hoogbouw verstaan: gebouwen die hoger zijn dan 1,5 maal de gemiddelde omgeving. Volgens de visie kunnen gebouwen die lager zijn dan 30 meter ook tot hoogbouw worden gerekend. Het bestemmingsplan maakt, in tegenstelling tot de huidige situatie, gebouwen (behalve het paviljoen) mogelijk met een hoogte variërend van 10 tot en met 35 meter. Immers, uit de toelichting (paragraaf 4.2) valt af te leiden dat het Ooglijdersgasthuis een opbouw krijgt van 17 meter en dat er een woontoren (hoek C. Evertsenstraat en Bleyenburgstraat) zal worden gerealiseerd van 13 meter. Overigens valt van de verbeelding af te lezen dat het bestemmingsplan, in tegenstelling tot wat in de toelichting vermeld staat, een maximale bouwhoogte in voornoemde gevallen toestaat van respectievelijk 18 en 14 meter.

Het is indieners onduidelijk waarom het bestemmingsplan niet aan de Hoogbouwvisie is getoetst. Het plangebied is immers gelegen in het door de visie aangewezen gebied 'binnentuinen'. Dit gebied kenmerkt zich op grond van de visie als: *'laag' met een basis van 9 meter, 'hoog' met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte. In enkele binnentuinen kan een buurt voorkomen waarvan de gemiddelde bouwhoogte de 15 meter overstijgt (bijvoorbeeld delen van Overvecht). In die gevallen worden de accenten aan dat hogere gemiddelde gerelateerd (dus als vuistregel: twee maal het gemiddelde). Zij kunnen daar dus hoger dan 30 meter worden.*

De gemiddelde bebouwingshoogte rondom het plangebied is lager dan 15 meter, zodat de herontwikkeling als hoogbouw in de zin van de Hoogbouwvisie moet worden aangemerkt. Het vestigen van hoogbouw in een 'binnentuin-gebied' is in strijd met het uitgangspunt dat geldt op grond van de Hoogbouwvisie, namelijk vasthouden aan de bestaande gemiddelde hoogte van de individuele wijk. Bovendien is de F.C. Dondersstraat in de Hoogbouwvisie aangewezen als een zogenoemde 'No Go Area for Highrise', zodat eventueel maatwerk als uitzondering op voornoemd uitgangspunt niet mogelijk is in de onderhavige situatie. Kortom, hoogbouw is niet toegestaan.

Nu het bestemmingsplan niet aan de visie is getoetst, is sprake van strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. Indien de toets wel was uitgevoerd, had de gemeente tot de conclusie moeten komen dat de herontwikkeling – nu het bestemmingsplan bebouwing toestaat van boven de 10,5 meter (lees: hoogbouw) – in strijd is met de visie en een goede ruimtelijke ordening.

Reactie
De Hoogbouwvisie moet toetsen wat de effecten zijn van nieuwe hoogbouw in de omgeving. De Hoogbouwvisie is in eerste instantie bedoeld voor nieuwbouw hoger van 30 meter. Kerken en torens, zoals de torens van de monumentale bebouwing, worden niet aangemerkt als hoogbouw. In de Hoogbouwvisie staat eveneens vermeld dat ook sprake is van hoogbouw indien de bebouwing lager is dan 30 meter, maar hoger dan 1,5 maal de gemiddelde omgeving.

De stelling van indieners dat het bestaande monumentale gebouw hoger is dan 30 meter en daarmee de hoogbouwvisie van toepassing is, wordt niet gevolgd. Immers de torens van het monument vallen niet onder de werking van de hoogbouwvisie. Omdat het hoogste nieuwe bouwdeel maximaal 18 meter hoog mag zijn – wat lager is dan 30 meter en minder dan 1,5 maal de hoogte van de gemiddelde omliggende bebouwing – is de hoogbouwvisie niet van toepassing.

Ten overvloede: Wanneer de Hoogbouwvisie overigens wél van toepassing zou zijn, dan geldt dat het plangebied gelegen is in een gebied dat volgens de Hoogbouwvisie wordt aangeduid als 'binnentuinen'. In dit gebied kunnen accenten worden gezet, bijvoorbeeld een gebouw met bijzondere architectuur of met een afwijkende bouwhoogte (tot circa twee keer de hoogte van omliggende bebouwing). In de Hoogbouwvisie wordt in dit verband onder meer vermeld dat een logische plek voor het aanbrengen van een wijkaccent bijvoorbeeld is op een zichtlijn of beter nog; daar waar zichtlijnen samenkomen.

Daarvan is sprake in het geval van het plangebied, dat wordt gekenmerkt door het rijksmonumentale Ooglijdersgasthuis op de kop, met een bestaande hoogte tot 35 meter. In paragraaf 4.2 van de toelichting staat aangegeven dat gebouwdeel 2 een opbouw krijgt (1 appartement) en dat de totale bouwhoogte ter plaatse maximaal circa 17 meter wordt.

Dat op de hoek van de Cornelis Evertsenstraat en Bleyenburgstraat een 'woontoren' – zoals dat in de zienswijze wordt geduid – wordt gerealiseerd van maximaal 14 meter hoog, is inderdaad in afwijking van de bestaande bebouwing op die locatie. Echter, de bestaande woningen aan de Bleyenburgstraat (noordzijde) en Cornelis Evertsenstraat hebben al een nokhoogte van 12,48 respectievelijk 12,90 meter. Dit woongebouw is ten opzichte van de gemiddelde hoogte van de bebouwing in de omgeving dus nauwelijks hoger en is derhalve geen hoogbouw in de zin van de hoogbouwvisie. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat de maximale bouwhoogte van de appartementen maximaal 13 meter mag bedragen zoals dat in het bestemmingsplan is bepaald.

Op het dak van de appartementen wordt een liftopbouw gerealiseerd met een bouwhoogte van 14,23 meter. Normaliter worden dergelijke installaties niet in de Utrechtse bestemmingsplannen met een specifieke bouwhoogte aangeduid. Echter om ook hier al in het bestemmingsplan volledig duidelijk over te zijn naar de omwonenden is in het bestemmingsplan daarvoor bepaald dat in het midden van het dak een bouwhoogte van maximaal 14,3 meter is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan was deze hoogte aanvankelijk bepaald op 14 meter, maar uit nadere beschouwing van de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat hiermee de beoogde bouwhoogte van 14,23 meter niet bij recht gerealiseerd kan worden. Daarom is de hoogte ter plaatse van de liftopbouw met 0,3 meter in het bestemmingsplan opgehoogd naar 14,3 meter.

Geconstateerd is dat het bouwplan (aanvraag omgevingsvergunning) op meerdere punten niet geheel past binnen de maatvoering (goot- en bouwhoogten) zoals die op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven. Gebruikelijk is dat dergelijke ondergeschikte overschrijdingen van de voorgeschreven hoogtematen worden opgevangen via het toepassen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (10%-bepaling) bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan (aangezien uit de beoordeling blijkt dat het bouwplan ruimtelijk passend is). Om ook hierbij volledige duidelijkheid te geven in het bestemmingsplan zijn de hoogtematen tot op het decimaal nauwkeurig en in overeenstemming met de mee gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning in het bestemmingsplan vastgelegd. Daarbij is ook relevant dat de 10%-bepaling voor hoofdgebouwen zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, naar aanleiding van de zienswijze is geschrapt (zie ook onderwerp 3.2.3). De aanpassingen zijn weergegeven in paragraaf 2.1 onder het kopje Verbeelding.

Naast het feit dat het woongebouw op de hoek ten opzichte van de gemiddelde hoogte van de bebouwing in de omgeving nauwelijks hoger is, komt daar nog bij dat bij het bepalen van de gemiddelde maat van de bebouwing van de omgeving ook de bestaande hoogte van het monument – oplopend tot 35 meter – moet worden betrokken, waardoor de gemiddelde maat van de bebouwing van de wijk hoger uitvalt dan indieners lijken te veronderstellen.

De terugliggende opbouw op de bestaande bebouwing aan de Bleyenburgstraat waarvan een beperkt gedeelte een totale hoogte van 17,9 meter krijgt, is wellicht hoger dan de gemiddelde hoogte van de bebouwing in de wijk. Echter, dit is slechts een klein deel van het totale plan dat bovendien niet grenst aan bestaande bebouwing (het is gelegen aan de spoorzijde) zodat een vergelijk met de gemiddelde omgeving niet mogelijk is. Daar komt bij dat dit deel niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de Cornelis Evertsenstraat en Bleyenburgstraat (noordzijde).

Dat de F.C. Dondersstraat in de hoogbouwvisie is aangeduid als één van de zogenoemde 'No Go Areas for Highrise' is correct, maar de hoogte van het monumentale Ooglijdersgasthuis wordt niet aangepast. Hier is de bestaande bouwhoogte van 35 meter opgenomen.

In de toelichting is een paragraaf opgenomen waarin aangegeven is hoe het (bouw)plan zich verhoudt tot de Hoogbouwvisie Utrecht. Paragraaf 4.2 is aangepast zodat het aansluit op het concrete bouwplan. Immers er is, in lijn met de bouwenvelop, gesproken over een bouwhoogte van circa 17 meter. Bij de uitwerking van het bouwplan is gebleken dat de exacte hoogte van de terugliggende opbouw 18 meter bedraagt en dat deze hoogte ruimtelijk passend is. In paragraaf 4.2 is geëxpliciteerd dat de hoogte van de terugliggende opbouw maximaal 18 meter mag bedragen. De gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning past hiermee binnen de gegeven maximale hoogte in het bestemmingsplan.

3.2.3. Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: schaduwwerking

Ten onrechte is in het bestemmingsplan niet toereikend onderbouwd wat de gevolgen van de herontwikkeling voor de bezonningssituatie zal zijn. In de toelichting valt enkel te lezen (paragraaf 4.2): "De nieuwe bebouwing wordt zodanig ingepast dat er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor bewoners ten aanzien van privacy en bezonning." Dit is te summier. Een bezonningsonderzoek had uitgevoerd moeten worden. Nu dat is nagelaten, is het bestemmingsplan op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen en bovendien ondeugdelijk gemotiveerd.

Bij de Bouwenvelop is door Buro SRO in oktober 2016 een bezonningsonderzoek gedaan. Het bezonningsonderzoek is niet bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Voor zover al enige waarde moet worden gehecht aan het bezonningsonderzoek, blijven indieners bij hun bezwaren die zij reeds naar voren hebben gebracht in hun reactie van 28 juni 2016 op de Bouwenvelop. Die bezwaren zien onder meer op het hanteren van verkeerde uitgangspunten in het onderzoek, het niet meenemen van de gevolgen van schaduwwerking voor de bewoners aan de Buys-Ballotstraat (nu die straat in het geheel niet is meegenomen in het onderzoek) en de onaanvaardbare gevolgen van schaduwwerking voor de bewoners aan de Cornelis Evertsenstraat en de Alexander Numankade door realisatie van de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat en de opbouw op het Ooglijdersgasthuis. Ook zal de lichtinval verslechteren doordat het bouwvolume dermate wordt vergroot, bijvoorbeeld omdat de voorgevelrooilijn ten opzichte van de huidige bebouwing naar voren wordt verplaatst. De bezwaren dienen hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd (bijlage 3 van de zienswijzen). Ten onrechte is niet getoetst aan de eisen van schaduwwerking uit de Hoogbouwvisie Utrecht

Binnen de gemeente Utrecht is in de Hoogbouwvisie van 13 januari 2005 vastgelegd dat de schaduwwerking van hoogbouw inzichtelijk moet worden gemaakt voor de data 21 maart en 21 september, op de tijdstippen 10.30 uur en 15.30 uur. Dit zijn volgens de visie uren waarbij de zon niet extreem hoog staat met korte schaduwen zoals in de zomer, of met lange schaduwen zoals in de winter. Indieners stellen dat met de herontwikkeling sprake is van hoogbouw als bedoeld in de Hoogbouwvisie. Er is ten onrechte op geen enkele wijze met het bestemmingsplan gemotiveerd en op juiste wijze inzichtelijk gemaakt dat de herontwikkeling is getoetst op de effecten van schaduwwerking zoals de Hoogbouwvisie voorschrijft.

Reactie
Zoals indieners al aangeven, is voor de ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie heeft, zoals eveneens bekend bij indieners, reeds in het voortraject bij de Bouwenvelop ter inzage gelegen. Ook in de verschillende keukentafelgesprekken is dit onderzoek aan de orde geweest. Omdat een ieder bekend was en is met dit stuk is het niet opnieuw opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Immers bij de besluitvorming omtrent de bouwenvelop zijn de effecten qua bezonning al betrokken bij de besluitvorming.

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen waaraan het bestemmingsplan ten aanzien van bezonning voor de bebouwing moet voldoen. Er zijn wel richtlijnen opgesteld door TNO. Om aan de 'lichte' richtlijn van TNO te voldoen moet er in de periode van 19 februari – 21oktober ten minste sprake zijn van 2 mogelijke bezonningsuren per dag (gedurende 8 maanden) in de woonkamer.

Op basis van de TNO richtlijn is een nieuwe bezonningsstudie uitgevoerd. Hierbij zijn de mogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan vergeleken met de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Afhankelijk van het tijdstip en de zone waarin de omliggende bebouwing zich bevindt veroorzaakt het ontwerp zowel verbeteringen als verslechteringen ten opzichte van de bestaande situatie. Deze studie is als bijlage 14 toegevoegd aan het bestemmingsplan en in paragraaf 4.2 van de toelichting is een verwijzing naar deze studie gemaakt.

Uit de studie blijkt dat in de wintermaanden, vanaf circa oktober tot medio februari, voor de bebouwing aan de C. Evertsenstraat een verslechtering ontstaat. Vanaf ongeveer 10:30 is er sprake van schaduw op het onderste deel van de onderste raampartijen. Volgens de richtlijn wordt de bezonning getoetst door de totale bezonning van de kozijnen van de woonkamer bij elkaar op te tellen. Daarbij wordt gemeten in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het glas. Hiervan uitgaande wordt er strikt genomen niet voor alle woningen voldaan aan de richtlijn. Er is naar onze mening echter geen sprake van een onevenredige schaduwwerking. De gevolgen voor de bezonning van de bestaande woningen aan de Cornelis Evertsenstraat is beperkt; in de winterperiode zal er op een aantal woningen meer schaduw op de voorgevel vallen, het grootste deel van het jaar blijft de bezonning echter vrijwel onveranderd.

Daarbij komt dat de architectuur van de panden hoge ramen en plafonds hebben waardoor ondanks de toename aan schaduw, gemeten op de vensterbank, ook op een andere manier sprake is van het invallen van licht in de woningen gedurende de dag. Om eventuele negatieve effecten uit te sluiten die een gevolg kunnen zijn van een 10% afwijking zoals opgenomen in artikel 11 lid a (Algemene afwijkingsregels) is artikel 5.2 (Wonen) zo aangepast dat deze niet van toepassing is op hoofdgebouwen.

3.2.4. Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: privacy en uitzicht

Indieners vrezen voor verlies aan privacy en uitzicht en zodoende een verlies aan woongenot. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en uit zich met name in het navolgende. Het feit dat het bouwvolume aanzienlijk wordt vergroot, zowel in de hoogte als ten gevolge van de verplaatsing van de rooilijnen, en aan de voorzijde van de nieuwbouw balkons worden gesitueerd, zorgt voor een onevenredige aantasting van de privacy en uitzicht van omwonenden. Temeer nu de afstand tussen de percelen aan de Cornelis Evertsenstraat en de voorgevels van de nieuwbouw slechts 13 meter bedraagt en de afstand tussen de percelen aan de Alexander Numankade en de achterzijde van de nieuwbouw gemiddeld 7 meter bedraagt. Bovendien zorgt de kap van twintig bomen en het kandelaberen van de monumentale kastanjes ook voor een aanzienlijke vermindering van het uitzicht en privacy, en daarmee een onevenredige aantasting van het woongenot van indieners.

Op voorhand kan daardoor niet worden uitgesloten dat het plan niet uitvoerbaar is binnen de planperiode wegens een evidente belemmering op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Ook had in het kader van een goede ruimtelijke ordening een voorwaardelijke verplichting opgenomen moeten zijn om de privacy van omwonenden voldoende te waarborgen.

Zo is bijvoorbeeld door Driestar toegezegd om de tuinmuur tussen de woningen aan de Alexander Numankade (nummers 5 tot en met 15) en de nieuwbouw op te trekken tot 2,5 meter boven maaiveld. Ook is toegezegd om aan de achterzijde van de nieuwbouw geen balkons en dakterrassen te bouwen. Voornoemde toezeggingen zien indieners niet terug in de plannen van Driestar, zodat een voorwaardelijke verplichting in dit verband nog meer op zijn plaats zou zijn geweest. Temeer nu de gemeente geen eigenaar is van de gronden in het plangebied en het dus niet in de macht ligt om zelf de noodzakelijke maatregelen hieromtrent te treffen. Nu het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een dergelijke voorwaardelijke verplichting is het niet alleen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar is het ook zonder de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen.

Reactie
In het bouwplan worden balkons geplaatst aan de zijde van de Bleyenburgstraat. Hier wonen geen mensen tegenover. Voor de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat zijn alleen aan de voorkant van de woningen balkons toegestaan. In de mee gecoördineerde bouwaanvraag is te zien dat deze als 'Franse balkons' worden uitgevoerd. De balkons hebben geen nadelige gevolgen op de privacy en het uitzicht van omwonenden. Voor de woningen aan de Cornelis Evertsenstraat geldt primair dat de mate van privacy bepaald wordt door de ligging aan de openbare weg. Een passant heeft ook in de huidige situatie de mogelijkheid in te kijken bij deze woningen.

De Cornelis Evertsenstraat is, vergeleken met andere straten in de omgeving een vrij brede straat. Deze heeft een breedte van circa 17,5 meter (van gevel tot gevel). In de nieuwe situatie zal de straat een breedte krijgen van circa 15,5 meter. Het profiel van de straat wordt ongeveer 2 meter smaller dan dat nu het geval is. De hoogte van de bestaande bebouwing die gesloopt gaat worden is deels 8 en deels 11 meter hoog. De nieuwe woningen zullen een goothoogte van circa 7 meter en een nokhoogte van circa 10 meter krijgen. Dit is minder hoog dan de bestaande woningen aan de noordzijde van de straat. De goot- en nokhoogte passen daarmee prima in het straatbeeld.

De Cornelis Evertsenstraat zal opnieuw worden ingericht. De bomen die niet behouden kunnen blijven zullen worden gecompenseerd door nieuwe bomen in de straat. Dit is onderdeel van de herinrichting waaraan de initiatiefnemer van het plan een financiële bijdrage levert.

Het straatprofiel wordt iets smaller en de bebouwing aan de Cornelis Evertsenstraat wordt grotendeels 10 meter hoog en is daarmee niet hoger dan de bestaande maximale bouwhoogte van 11 meter. Het beoogde straatprofiel is qua breedte niet afwijkend ten opzichte van andere straten in de omgeving en ook daarmee passend in de wijk. De bestaande onaantrekkelijke gesloten bebouwing gecamoufleerd door kleine boompjes wordt vervangen door nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing heeft een open en uitnodigend karakter en zorgt voor levendigheid en meer sociale veiligheid in de straat. De Cornelis Evertsenstraat krijgt een nieuwe inrichting met een betere profielindeling, een hoogwaardigere bestrating met betere parkeervoorzieningen en met nieuwe bomen die thuis horen in de stad. Al met al leidt dit niet tot een aantasting van het uitzicht en de privacy van omwonenden. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, zoals in de zienswijze aangegeven, is dan ook niet nodig. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering, zoals in de zienswijze is gesteld, is geen sprake.

Uit navraag bij de initiatiefnemer blijkt dat er geen concrete toezeggingen zijn gedaan over het optrekken van de tuinmuur tussen de woningen aan de Alexander Numankade (nummers 5 tot en met 15) en de nieuwbouw. In de keukentafelgesprekken is besproken of een verhoging van de tuinmuur zorgen kan wegnemen. Door omwonenden is tot dusver geen eensluidend voorstel geuit op welke wijze een aanpassing van de tuinmuur voor iedereen tot een gedragen oplossing leidt. Het aanbod van de initiatiefnemer om een aanpassing te doen aan de tuinmuur staat nog steeds en is ook planologisch niet uitgesloten. De initiatiefnemer heeft zich, opnieuw, bereid verklaard in overleg met alle omwonenden tot een aanpassing van de tuinmuur te komen.

In het kader van de gesprekken is ook besproken de galerij van de 4 woningen (het Paviljoen) in aansluiting op de achterliggende woningen te situeren en te voorzien van matglas. In de uitwerking van de plannen is uitvoering gegeven aan deze wens. De afstand van de gevel van het paviljoen tot de erfgrens is meer dan 2 meter, er is daarmee formeel geen wettelijke noodzaak om deze maatregel te treffen. Met het toepassen van matglas wordt een inbreuk op de privacy vanuit de 4 woningen zoals bedoeld in 5:50 BW voorkomen en zal de privacy in de tuinen van de woningen langs de Alexander Numankade worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

Aangezien die maatregelen niet nodig zijn om de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar te laten zijn, kan ook het opnemen van een voorwaardelijke verplichting achterwege worden gelaten. Wel is naar aanleiding van de zienswijze een regel aan het bestemmingsplan toegevoegd (artikel 5.2.1 onder j) waardoor het niet meer is toegestaan om balkons en dakterrassen te realiseren aan de achterzijde van de nieuwe woningen aan de Cornelis Evertsenstraat.

3.2.5. Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: parkeerhinder

In artikel 9.3 van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met als doel dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen, overeenkomstig de normen van de Nota Parkeernormen Fiets en Auto.

Ten behoeve van de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan is door Goudappel Coffeng in 2015 een rapportage opgesteld waarin de parkeerbehoefte in beeld is gebracht. Voorts is in 2017 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Op basis van deze rapportages is in de plantoelichting geconcludeerd dat er na functiewijziging een acceptabele parkeersituatie zal zijn en dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein hoeven te worden gerealiseerd. Indieners kunnen zich met de inhoud van die onderzoeken en de conclusies niet verenigen, hetgeen als volgt wordt toegelicht.

Goudappel gaat ten onrechte uit van het feit dat het plangebied thans door de Hogeschool van Utrecht wordt gebruikt en er derhalve in de huidige situatie een parkeerbehoefte zou bestaan van 135 parkeerplaatsen. Dit is feitelijk onjuist. Het plangebied en daarop aanwezige bebouwing staat al sinds 2015 leeg. De conclusie van de parkeerbehoefteberekening van Goudappel dat de parkeerbehoefte zal dalen bij de functiewijziging naar 55 woningen is dan ook gebaseerd op een onjuist uitgangspunt. Bovendien betekent leegstand over een langere periode dat saldering van de huidige parkeerbehoefte met de nieuwe parkeerbehoefte niet is toegestaan. Gelet op de lange periode van leegstand moet de parkeerbehoefte op nul worden bepaald. Ten onrechte concludeert

Goudappel aldus dat het vanwege een daling in parkeerbehoefte niet noodzakelijk is om op eigen terrein parkeervoorzieningen te realiseren.

Het bestemmingsplan maakt in de regels geen onderscheid in het type woning (>130 m², 80-130 m² en 55-80 m²), zoals dat in de geldende parkeernormen wel wordt gemaakt. Er ligt geen enkel parkeeronderzoek met berekening ten grondslag aan het bestemmingsplan waaruit volgt dat met een maximale invulling van de gebruiksmogelijkheden kan worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. De parkeeronderzoeken van Goudappel zijn daarmee onvolledig en niet toereikend om als onderbouwing te gelden voor het bestemmingsplan. Het plan is daarom tot stand gekomen in strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Gelet op de geldende parkeernormen, waarnaar in artikel 9.3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen, dienen er - in tegenstelling tot hetgeen Goudappel in haar onderzoeken concludeert - minimaal 61 parkeerplaatsen (55*1,11) op eigen terrein te worden gerealiseerd. Uit de plantoelichting valt op te maken dat Driestar voornemens is een ondergrondse parkeergarage te realiseren van twee verdiepingen, zodat in parkeervoorzieningen op eigen terrein wordt voorzien. Echter, in de plantoelichting (paragraaf 5.9) staat dat de parkeergarage zal worden gebouwd in het grondwaterregime en dat er naar de consequenties van de bouw van de parkeergarage voor de waterhuishouding nog onderzoeken worden verricht. Het is dus zeer onzeker of de parkeergarage, en daarmee de 61 parkeerplaatsen op eigen terrein, ook daadwerkelijk kan worden gebouwd, temeer nu bovendien reeds sprake is van wateroverlast in het plangebied en de directe omgeving.

Kortom, nu het onzeker is of de parkeergarage kan worden gebouwd en het bestemmingsplan is onderbouwd met onjuiste parkeeronderzoeken, is er een vrees dat er een parkeertekort zal ontstaan van 61 parkeerplaatsen. Gelet op het feit dat de huidige parkeerdruk in de Zeeheldenbuurt hoog is, vrezen indieners voor de aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van de voorziene parkeerhinder.

Reactie
In artikel 9.3 van de planregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto moet worden gerealiseerd. Van saldering is geen sprake. Aanvullend wordt erop gewezen dat voor de nieuw te realiseren woningen geen 1e cq 2e parkeervergunningen worden verstrekt. De zorg dat nieuwe bewoners in de openbare ruimte zullen parkeren waarmee dit leidt tot een onevenredige parkeerdruk wordt dan ook niet gevolgd.

Zoals gezegd is in de planvorming niet gesaldeerd. Dit laat onverlet dat het huidige planologische regime voorziet in gebruiksfuncties die een aanzienlijke parkeerdruk met zich mee brengen. In de weging van alle ruimtelijke aspecten kan dit wel in beschouwing worden genomen.

In artikel 9.3 van de planregels wordt expliciet verwezen naar de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, waarin onderscheid wordt gemaakt in het type woning (55-80 m² bvo, 80-130 m² bvo en >130 m² bvo). Nu dit in de beleidsregels al is ondervangen hoeft dit in de bestemmingsregels niet nog een keer te gebeuren.
Ingevolge de verbeelding kunnen maximaal 55 woningen worden gerealiseerd. Uitgaande van het type woning met de hoogste parkeernorm moeten er minimaal (55 x 1,11 =) 61 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De te realiseren parkeergarage voorziet in 80 parkeerplaatsen, er wordt daarmee voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Indien toepassing zou worden gegeven aan de (algemene) afwijkingsregels ex. artikel 11 van de planregels, dan heeft dit geen gevolgen voor de parkeerbehoefte. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is namelijk al uitgegaan van het type woning met de hoogste parkeernorm. Daarnaast kan het maximum aantal woningen niet worden verruimd.

Uit een recentelijke uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat in de gemeentelijke parkeernota de effecten van een bed & breakfast binnen de woonbestemming onvoldoende in beeld zijn voor wat betreft de parkeervraag. Om de theoretische situatie te voorkomen dat elke nieuwe bewoner een bed & breakfast start waardoor de parkeerdruk zou kunnen toenemen, wordt de regel in artikel 5.1 onder a aangepast in die zin dat bed & breakfast wordt geschrapt. Tevens wordt om deze reden artikel 5.4.2 geschrapt.

De beoefenaar van een aan-huis-verbonden-bedrijf is volgens de begripsbepaling ook de bewoner van de woning en dit leidt dan ook niet tot een toename van de parkeerdruk. Wanneer een aan-huis-verbonden-bedrijf tot het aantrekken van bezoekers leidt, wordt de parkeerbehoefte als gevolg hiervan opgevangen in het bezoekersdeel behorende bij de norm zoals die geldt voor wonen. Om hier volledig duidelijk over te zijn, is onderdeel d van artikel 5.4.1 geschrapt en is paragraaf 7.4 (juridische plantoelichting) aangevuld en waaruit blijkt dat het bezoekersdeel van het aan-huis-verbonden-bedrijf opgevangen is in het bezoekersdeel van het woongebruik.

Door Fugro en Wareco is onderzoek gedaan naar de aanleg van de kelder. Hierbij zijn de effecten van de aanleg nauwgezet onderzocht. Op basis van deze deskundige onderzoeken is de conclusie dat de aanleg van de parkeerkelder realiseerbaar en uitvoerbaar is. Uit de onderzoeken blijkt dat de parkeergarage een zeer beperkt effect heeft op het grondwaterregime. Er zijn dus geen technische redenen om aan te nemen dat de parkeergarage niet kan worden gebouwd. De uitgevoerde onderzoeken naar de barrièrewerking van de parkeerkelder zijn respectievelijk als bijlage 1 en bijlage 2 aan de toelichting toegevoegd.

3.2.6. Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: verkeerhinder

Volgens de plantoelichting (paragraaf 3.2) is het plangebied alleen bereikbaar vanaf de Biltstraat via de F.C. Dondersstraat. De Alexander Numankade en de Cornelis Evertsenstraat zijn eenrichtingverkeer. Door de afsluitingen tussen wijkdelen zijn doorgaande autobewegingen niet mogelijk en heeft de woonwijk een autoluw karakter en een snelheidsregime van 30 kilometer per uur. Het is voor indieners onbegrijpelijk dat er geen enkel verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd naar de verkeersaantrekkende werking van de 55 woningen. Bovendien is niet onderzocht hoe het verkeer wordt afgewikkeld op omliggende wegen. Temeer nu het Ooglijdersgasthuis circa twee jaar leeg staat en het Ooglijdersgasthuis in de huidige situatie dus geen verkeer aantrekt, had het op de weg gelegen om de te verwachten verkeershinder in de Zeeheldenbuurt te onderzoeken. Indieners sluiten niet uit dat door de komst van 55 extra woningen (met een vergelijkbaar aantal auto's) er opstoppingen in de wijken zullen ontstaan bij het in en uitrijden van de wijk. Indieners vrezen voor een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van een toename van de parkeerdruk - waarvan Goudappel in haar parkeeronderzoek vaststelt dat deze hoog is (80%) - en een toename van hinder van verkeer.

Reactie
In tegenstelling tot hetgeen door indieners wordt gesuggereerd is bij de planontwikkeling wel degelijk gekeken naar de verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe ontwikkeling.

Het verkeer zal worden afgewikkeld via de F.C. Dondersstraat. Gelet op de aard en omvang van de planontwikkeling is de verwachting dat dit aantal goed te verwerken zal zijn. Ten aanzien van de verkeersintensiteit is gerekend met de kencijfers van het CROW (CROW ASVV uit 2012 en CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie publicatie 317). De realisatie van de 55 woningen zal leiden tot circa 275 verkeerbewegingen per dag (5 ritten per woning). Wanneer dit aantal verkeersbewegingen afgezet wordt tegen het aantal verkeersbewegingen die de Hogeschool van Utrecht genereerde is geen sprake van een significante toename.

Door Goudappel Coffeng is berekend dat de parkeerbehoefte van de school op basis van 1418 studenten 135 parkeerplaatsen was. Uitgaande van 16,4 verkeersbewegingen per 100 studenten was er sprake van circa 232 verkeersbewegingen per etmaal. Er is dus een zeer beperkte toename in verhouding tot het totaal aantal verkeersbewegingen van de FC Dondersstraat (max 1000 mvt etmaal) die nauwelijks effect heeft. Per saldo is er geen significante toename van het aantal

verkeersbewegingen over de dag en het omliggende wegennet kan de toename als gevolg van deze ontwikkeling prima verwerken.

Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 4.3 (Verkeer en openbare ruimte) van de toelichting aangevuld met een onderbouwing over de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling in lijn met bovenstaande beantwoording.

3.2.7. Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: geluidhinder

Indieners vrezen voor een aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van (te verwachten) onaanvaardbare geluidhinder, nu het ontwerpbestemmingsplan de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat mogelijk maakt. Hierdoor wordt wederom een afgesloten 'binnenruimte' gehandhaafd, dat wil zeggen: de open ruimte tussen de huizen aan de Alexander Numankade, het paviljoen, de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat en het Ooglijdersgasthuis.

Ten onrechte is bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan niet onderzocht wat de herontwikkeling voor gevolgen heeft voor de akoestiek. Temeer nu indieners reeds geluidhinder hebben ervaren ten tijde van het gebruik van de bestaande bebouwing in het plangebied door de Hogeschool Utrecht. Het geluid in de voornoemde binnenruimte wordt weerkaatst en daarmee versterkt, zodat onderzocht had moeten worden of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. In het geval dat dat zo is, had een voorwaardelijke verplichting in de planregels moeten worden opgenomen teneinde de maatregelen tegen geluidsoverlast voor de omwonenden te waarborgen.

Nu geen akoestisch onderzoek op dit punt is uitgevoerd en daar wel aanleiding toe is, is het ontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen in strijd met de vereiste zorgvuldigheid en een goede ruimtelijke ordening. Bovendien ontbreekt in de plantoelichting een deugdelijke motivering, zodat het ontwerpbestemmingsplan tevens in strijd is met het motiveringsbeginsel.

Reactie
Strikt genomen zijn woningen geen inrichting in het kader van de Wet milieubeheer. Daarnaast wordt in het Activiteitenbesluit stemgeluid buiten beoordeling gelaten. Vanuit deze kaders bestaat er dan ook geen belemmering de binnentuin te gebruiken voor de functie wonen.

Het toekennen van een woonfunctie aan het binnenterrein is gelet op de omliggende woonfuncties een passende nieuwe invulling ter vervanging van de bestaande maatschappelijke invulling. In de belangenafweging en bij de beoordeling van de effecten kan niet buiten beschouwing gelaten worden dat in het verleden de locatie ruimte bood voor circa 1.100 leerlingen en op het binnenterrein een omvangrijke fietsparkeerplaats was gesitueerd. Hoewel deze activiteiten voor nu gestaakt zijn, is het gebruik in planologisch opzicht nog wel toegestaan.

Voor de ruimtelijke inpassing zijn wij uitgegaan van redelijke uitgangspunten voor bewonersgedrag. Eventuele burenoverlast zoals van teveel stemgeluid moet worden opgelost in een ander kader.

Naar aanleiding van de zienswijze is desondanks toch onderzoek gedaan naar de te verwachten geluidsniveaus ter plaatse van de gevels van de bestaande woningen, ten gevolge van stemgeluiden van de buitenruimten van de nieuwe woningen. Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woonpercelen. Het onderzoek (Mobius d.d. 7 december 2017) is als bijlage 12 aan de bijlagen bij de toelichting gevoegd.

3.2.8. Strijdigheid met artikel 3.1.6 Bro (ladder duurzame verstedelijking)

Ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i, Besluit ruimtelijke ordening wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op artikel 3.1.6, lid 2 en lid 3, Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voldoen aan de zogenoemde 'ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling'. De ladder voor duurzame verstedelijking stelt - kort gezegd - eisen aan

ruimtelijke plannen, zoals het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Het doorlopen van de ladder moet daarmee leiden tot een zorgvuldig en transparant besluitvormingstraject dat leidt tot een duurzame verstedelijking.

Aangezien met het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet de plantoelichting een beschrijving bevatten van de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten op het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte moet worden onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en de omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook moeten zijn opgenomen in de plantoelichting. Gelet op paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting, waarin een summiere onderbouwing op de ladder wordt gegeven, blijkt dat de ladder niet zorgvuldig is doorlopen. In de plantoelichting is namelijk niet onderbouwd hoe het verzorgingsgebied is bepaald. Die onderbouwing is dus van belang, omdat de behoefte naar de ontwikkeling hierop wordt gebaseerd. Kortom, met het ontwerpbestemmingsplan is niet, althans op onjuiste en onvoldoende wijze, aangetoond dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is daarom tot stand gekomen in strijd met artikel 3.1.6 Bro.

Reactie
Met de herontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis wordt op een zorgvuldige en passende wijze invulling gegeven aan het behoud voor de stad Utrecht van de waardevolle monumentale bebouwing binnen het plangebied waarvan zowel de oorspronkelijke als opvolgende functies verloren zijn gegaan.

Geheel in lijn met de doelstellingen van het in 2012 introduceren van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling in het Besluit ruimtelijke ordening, leidt de herontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis bij uitstek tot een duurzame verstedelijking. Halverwege 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt. Met de nieuwe ladder blijft het relevant de mogelijk grotere regio te betrekken bij de vraag of er sprake is van een behoefte en of er mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zijn. De reikwijdte van de stedelijke ontwikkeling dat een bestemmingsplan mogelijk maakt, is leidend voor het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de laddertoets moet worden gedaan en voor het al dan niet plegen van regionale afstemming. Vooropgesteld dat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling zodat een zeer uitgebreide motivering waarom een ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan worden gelaten, zal daarom toch het ruimtelijk verzorgingsgebied zorgvuldig moeten worden bepaald.

In dat verband is in hoofdstuk 2.1.2 van de plantoelichting uitvoerig toegelicht dat in de provincie Utrecht en het stadsgewest Utrecht in het bijzonder sprake is van een enorm woningtekort, dat enerzijds wordt veroorzaakt in de sterke groei van het aantal huishoudens in het stadsgewest Utrecht en anderzijds in de lagere groei van de woningvoorraad. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet bovendien in een binnenstedelijke herontwikkeling van maximaal 55 woningen, veel minder dan waaraan behoefte bestaat, in een zeer populaire wijk in Utrecht. Hiermee is dan ook genoegzaam aangetoond dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een aangetoonde behoefte in de stad Utrecht, zodat onaannemelijk is dat voor leegstand hoeft te worden gevreesd. Van strijd met artikel 3.1.6 Bro is dan ook anders dan in de zienswijze wordt gesteld, geenszins sprake.

3.2.9. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, lid 1, onder f, Bro dient in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in onder meer de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. In de plantoelichting wordt verwezen naar een gesloten anterieure overeenkomst. Echter, de verplichte kennisgeving daarvan -conform artikel 6.2.12 Bro -ontbreekt. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en in strijd met de wet. Temeer nu niet kan worden beoordeeld in hoeverre de te verwachten kosten voor planschade worden gedekt. Bovendien had het in de rede gelegen een planschaderisicoanalyse te laten

uitvoeren, nu op voorhand kan worden gesteld dat het bouwplan - gelet op de ruimtelijke negatieve gevolgen - ook tot waardevermindering van de omliggende bebouwing, zoals de woningen van indieners, zal leiden. Overigens is het in dit verband opmerkelijk te noemen dat in de plantoelichting wordt gewezen op afspraken over verzoeken tot tegemoetkoming van planschade in de anterieure overeenkomst, terwijl van die overeenkomst geen openbaar kennis is gegeven. Dit levert naast strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel, ook strijdigheid met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel op.

Kortom, nu geen anterieure overeenkomst is gesloten (althans niet openbaar is gemaakt conform artikel 6.2.12 Bro) en er geen rekening is gehouden met de te verwachten kosten ten aanzien van planschade, staat op voorhand vast dat het plan financieel-economisch niet uitvoerbaar is binnen de planperiode. Bovendien wordt onvoldoende inzicht geboden in de uitvoerbaarheid van het plan als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 1, onder f, Bro. De plantoelichting is op dit punt ontoereikend. Het voorgaande brengt met zich dat het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld in strijd met het Bro, een goede ruimtelijke ordening en bovendien met het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Reactie
In artikel 6.2.12 van het Bro is bepaald dat binnen twee weken na het sluiten van een anterieure overeenkomst burgemeester en wethouders een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage leggen. In paragraaf 6.1 van de plantoelichting is terug te lezen voor welke aspecten een overeenkomst is gesloten. Aan belanghebbende is genoegzaam kenbaar gemaakt waarop de overeenkomst ziet. Desalniettemin zal in reactie op de zienswijze de zakelijke inhoud van de overeenkomst alsnog worden gepubliceerd.

Voor de vraag of een bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is, is het relevant of een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer op grond waarvan het kostenverhaal - de planschade inbegrepen - is verzekerd. Dat is het geval. Dit is in de plantoelichting vermeld, zoals indieners zelf ook hebben opgemerkt in hun zienswijze. Zodoende is er geen reden om aan te nemen dat het bestemmingsplan niet financieel-economisch uitvoerbaar zou zijn.

Het is niet verplicht om een planschaderisicoanalyse uit te voeren. Dat kan echter anders zijn wanneer wordt vermoed dat de planschade dusdanig hoog is, dat de financiële uitvoerbaarheid in het geding komt (Vz. ABRS 20 oktober 2011 in zaak nr. 201107600/2/R3). De functionele wijzigingen en ruimtelijke wijzigingen zijn niet van dien aard dat er naar verwachting sprake is van een dermate hoog schade bedrag dat daarmee het plan niet uitvoerbaar is. Daarnaast is het bij de gemeente bekend dat in de directe omgeving verschillende woningen van eigenaar zijn gewisseld nadat de plannen kenbaar waren gemaakt. Ook is het bij de gemeente bekend dat verkopende makelaars hierover zijn geïnformeerd. Aan de initiatiefnemer is geadviseerd een risicoanalyse op te stellen. Daarmee is het voor de initiatiefnemer mogelijk rekening te houden in zijn exploitatie met eventuele vergoedbare schade. De gemeente Utrecht heeft geen redenen om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.10. Bodemverontreiniging

Uit de plantoelichting (paragraaf 5.7) volgt dat de bodem in het plangebied op basis van een rapportage ouder dan 5 jaar als asbestverdacht moet worden aangemerkt en dat bovendien plaatselijk dieper dan een meter onder maaiveld een sterk verhoogd gehalte aan koper is aangetroffen. Met de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte niet onderzocht wat voor gevolgen de herontwikkeling heeft op de (zeer waarschijnlijk) aanwezige bodemverontreiniging. Immers, van sanering spreekt de plantoelichting niet. Indien Driestar (diep) gaat roeren in de grond, bijvoorbeeld bij de bouw van de ondergrondse parkeergarage, vrezen indieners voor verplaatsing van de verontreiniging via het grondwater naar hun percelen. Zodoende zullen zij niet alleen schade lijden, maar ook worden aangetast in hun woon- en leefklimaat. Althans, niet zeker is of dit een gevaar oplevert voor de gezondheid. Nu ieder onderzoek en onderbouwing op dit punt ontbreekt, is het ontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen in strijd met de goede ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Reactie
In artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Bro, is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting, waarin zijn neergelegd de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verrichte onderzoek. In artikel 3:2 van de Awb is bepaald dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Hiertoe behoort ook de bodem(kwaliteit). Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

In hoofdstuk 5.7.1 van de toelichting is vermeld dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning, een functiewijziging of aan- dan wel verkoop een bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht wordt. Aangezien het onderzoek conform NEN 5740 dat bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen al weer enkele jaren oud is, is naar aanleiding van de zienswijze een actualiserend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (rapportage Hofstede d.d. 21 november 2017) is toegevoegd aan de Bijlagen van de toelichting en is tevens toegevoegd aan de omgevingsvergunning.

Samengevat blijkt uit deze rapportage dat in de bodem geen noemenswaardige verontreiniging is vastgesteld. De bodemkwaliteit op de locatie is op een representatieve wijze vastgelegd. De aangetroffen lichte verontreiniging legt geen beperkingen op aan het huidige- of toekomstige terreingebruik. De grond die vrijkomt bij de realisatie van de parkeerkelder kan elders enkel worden geaccepteerd op basis van een formele partijkeuring conform AP04. Een dergelijke keuring kan echter pas worden uitgevoerd na de sloop van de gebouwen.

Tevens is door Hofstede cs een verkennend onderzoek naar asbest in grond uitgevoerd wat voldoet aan de NEN 5707. Uit de rapportage d.d. 28 november 2017 blijkt dat de bodem niet verontreinigd is door asbest. Dit onderzoek is eveneens opgenomen als bijlage bij de toelichting en is ook toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Op het noordelijk deel van het terrein zal de bebouwing worden gesloopt en een parkeerkelder worden aangelegd. Er zal hier na de sloop aanvullend onderzoek plaatsvinden om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de vrijkomende grond.

Gelet op de bevindingen en gelet op de omvang van het project met bijbehorende exploitatie kan worden uitgesloten dat in het geval het toch nodig blijkt te zijn dat (plaatselijke) saneringen uitgevoerd moeten worden, daarmee dusdanig hoge kosten gemoeid zijn dat dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onder druk zou kunnen zetten.

3.2.11. Activiteit 'bouwen' (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo)

Driestar is voornemens het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijgebouwen uit te breiden en te verbouwen tot 55 woningen (grondgebonden en appartementen). Blijkens de aanvraag van 23 februari 2017 zal de omgevingsvergunning voor bouwen zien op zes delen:
- Bouwdeel I+II: woningen in monument
- Bouwdeel III: woningen in bestaand gebouw
- Bouwdeel IV: nieuwbouw eensgezinswoningen
- Bouwdeel V: woongebouw
- Bouwdeel VI: ondergrondse parkeergarage

Op grond van artikel 2.10 Wabo moet een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen worden geweigerd voor zover het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening, het ontwerpbestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

De ontwerpomgevingsvergunning is opgesteld, zoals blijkt uit het Aanhangsel, voor de activiteit bouwen, omdat aannemelijk is dat aan alle relevante toetsingskaders wordt voldaan. Een motivering ontbreekt. Het Aanhangsel bevat in dit verband enkel een toets aan de technische bouw - en brandveiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit 2012. Aan de overige weigeringsgronden van artikel 2.10 Wabo is dus niet getoetst, althans daarvan ontbreekt iedere overweging. Ten onrechte voorziet de ontwerpomgevingsvergunning dan ook in geen enkele motivering over de wijze waarop het bouwplan voldoet aan de relevante bepalingen uit de Bouwverordening gemeente Utrecht.

Hoewel het college van B&W enige beoordelingsvrijheid toekomt, is het enkele algemene voorschrift in de ontwerpomgevingsvergunning dat de bouwwerkzaamheden overeenkomstig de Bouwverordening moeten worden uitgevoerd uiteraard onvoldoende. Zo is het indieners bijvoorbeeld niet duidelijk in hoeverre is getoetst aan artikel 7.3.2 van de Bouwverordening, zodat de werkzaamheden geen hinder/overlast veroorzaken voor de omwonenden. Hierbij moet onder meer in ogenschouw worden genomen dat de woningen van indieners zijn gebouwd op staal (dat wil zeggen: niet zijn onderheid), zodat de kans op schade/hinder/overlast bij grondwateronttrekkingen en heien aanzienlijk is. Kortom, de omgevingsvergunning geeft op geen enkele wijze inzicht of en op welke wijze is getoetst aan de voorschriften uit de Bouwverordening. De ontwerpomgevingsvergunning is daardoor in strijd met artikel 2.10 Wabo, alsook het rechtszekerheids-, motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Voorts ontbreekt iedere overweging van het college ten aanzien van het voldoen van het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand zoals die volgen uit de welstandsnota. De enkele zin dat de Commissie Welstand en Monumenten positief heeft geadviseerd, kan niet volstaan. Het had op zijn minst op de weg van de gemeente gelegen om het advies bij de ontwerpomgevingsvergunning aan te hechten, zodat de inhoud daarvan door indieners getoetst kan worden. Dit maakt dat de ontwerpomgevingsvergunning niet alleen op dit punt ook in strijd is met artikel 2.10 Wabo, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, maar ook met het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie
Op grond van artikel 2.10, eerste lid, sub a en b van de Wabo moet een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' geweigerd worden indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Los van het feit dat paragraaf 2.2 van de Regeling omgevingsrecht de mogelijkheid biedt om gegevens en bescheiden op een later tijdstip aan te leveren, zijn bij de aanvraag een groot aantal documenten verstrekt – opgesteld door onder meer Asnova Architecture, Pieters Bouwtechniek, Fugro Geoservices B.V. en TDS Engineering B.V. – waarin het bouwplan wordt getoetst aan de voorschriften uit het Bouwbesluit, waaronder doch niet beperkt tot technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid (hoofdstuk 2), gezondheid (hoofdstuk 3) en voorschriften inzake installaties (hoofdstuk 6). Gelet hierop is aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Bij de aanvraag zijn ook diverse documenten verstrekt op basis waarvan wij de aanvraag hebben kunnen toetsen aan de relevante voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening. Wij hebben op basis daarvan geconcludeerd dat aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag ook daaraan voldoet.

Aan de omgevingsvergunning is bovendien het algemene voorschrift verbonden dat vergunninghouder verplicht is het project overeenkomstig de omgevingsvergunning en de eisen die gesteld zijn in het Bouwbesluit en de Bouwverordening uit te voeren. Aan de omgevingsvergunning zijn verder nog bijzondere voorschriften met betrekking tot het Bouwbesluit verbonden.

Indieners geven aan dat hun woningen gebouwd zijn op staal en niet zijn onderheid. Hierdoor is de kans op schade/hinder/overlast bij grondwateronttrekkingen en heien volgens indieners aanzienlijk. Hiervoor zijn met name constructieberekeningen- en tekeningen en een bouwveiligheidsplan van belang. Een constructeur van de gemeente Utrecht heeft reeds het bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende constructieprincipe beoordeeld en dit is akkoord bevonden. Naar aanleiding van deze beoordeling zijn een voorschriften aan de vergunning verbonden (bijvoorbeeld de voorschriften over de damwanden, het palenplan en de bouwkuip) die nagekomen moeten worden. Uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden moeten er definitieve constructieberekeningen- en tekeningen worden ingediend. Deze worden wederom door een constructeur van de gemeente Utrecht beoordeeld. Voordat met de werkzaamheden gestart mag worden, moeten deze gegevens goedgekeurd zijn.

Het eventueel ontstaan van schade is een zaak die speelt tussen de partij die schade lijdt en de bouwer. Het betreft hier een privaatrechtelijke kwestie waarin de gemeente geen partij is. Mocht er schade ontstaan, dan kan deze mogelijk worden verhaald op de bouwer.

Voorts dient een bouwveiligheidsplan opgesteld te worden uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is reeds een bouwveiligheidsplan ingediend. Het bouwveiligheidsplan betreft echter een 'groeidocument' dat nog in overleg met een buiteninspecteur van de gemeente Utrecht kan worden aangepast. Ook deze eis is als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening wordt voldaan.

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt ingevolge artikel 2.10, eerste lid, sub d, van de Wabo geweigerd indien de aanvraag in strijd is met de redelijke eisen van welstand. De redelijke eisen van welstand in de gemeente Utrecht zijn vastgelegd in de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht'.

In de ontwerpomgevingsvergunning is vermeld dat de Commissie Welstand en Monumenten het bevoegd gezag positief heeft geadviseerd over de aanvraag. Het bouwplan is in zeven vergaderingen (21 maart 2017, 4 april 2017, 18 april 2017, 2 mei 2017, 13 juni, 25 juli 2017 en 3 augustus 2017) aan de orde geweest. Het bouwplan is hierin gemotiveerd behandeld. In de notulen van de vergadering van 13 juni 2017 wordt aangegeven dat het Bureau Commissie Welstand en Monumenten mandaat krijgt om de aanvraag op een aantal punten af te handelen. Vervolgens heeft het Bureau Commissie Welstand en Monumenten deze punten akkoord bevonden. Op de Planlijst van de Commissie Welstand en Monumenten van 3 augustus 2017 wordt aangegeven dat de Commissie opmerkingen zijn verwerkt en dat de Commissie akkoord is met het bouwplan. Het bouwplan is vanuit redelijke eisen van welstand dan ook voorzien van een positief advies.

Uit vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 30 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3023) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het bevoegd gezag, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis mag toekennen. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft dan in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het bevoegd gezag dit niet of zonder meer aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen. Hiervan is niet gebleken. Indieners hebben daarnaast geen deskundig tegenadvies ingediend en niet gemotiveerd aangegeven waarom het welstandsadvies in strijd is met de criteria uit de welstandsnota.

Los van het feit dat de notulen van de Commissie Welstand en Monumenten openbare stukken betreffen, die via www.welstandutrecht.nl digitaal te raadplegen zijn, worden de notulen van de Commissie Welstand en Monumenten alsnog bij het besluit om omgevingsvergunning gevoegd.

3.2.12. Activiteit 'vellen van houtopstanden'

De omgevingsvergunningaanvraag van 23 februari 2017 ziet tevens op het kappen van 20 bomen, waarvoor op grond van artikel 2.2, lid 1, sub g, Wabo juncto artikel 4:7 van de Algemene Plaatselijke Verordening Utrecht 2010 een omgevingsvergunning benodigd is. Op grond van artikel 4:10 APV Utrecht kan het college van B&W deze kapvergunning weigeren in het belang van ecologische, ruimtelijke en cultuurhistorische waarden en milieuwaarden. Gelet op de toelichting bij dit artikel in de APV Utrecht moet bij de toetsing aan deze waarden met diverse aspecten rekening worden gehouden, zoals nader in de APV (en aangehaald in de zienswijze) is aangegeven.

In de ontwerpomgevingsvergunning wordt overwogen dat alle bomen deze waarden bezitten. Echter, zonder enkele deugdelijke motivering wordt alsnog de kapvergunning verleend. Dit is voor indieners onbegrijpelijk en maakt dat de kapvergunning op onzorgvuldige wijze is voorbereid en in

strijd is met het motiveringsbeginsel. Door de kap van de bomen worden voornoemde waarden in onevenredige mate aangetast, waardoor eveneens het woongenot van indieners op onaanvaardbare wijze zal worden aangetast. Dit wordt als volgt toegelicht. Het vigerende groenbeleid, zoals de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030, de Evaluatie Bomenbeleid 2013-2016 en het Bomenbeleid Utrecht 2009, gaat -kort gezegd - uit van het doel om de samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. De gemeente zet dan ook sterk in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. De kap van 20 bomen in de Zeeheldenbuurt staat daarom haaks op de huidige groenvisie van de gemeente voor de stad.

In de ontwerpomgevingsvergunning wordt niet gemotiveerd waarom de kapvergunning verleend kan worden met het oog op het groenbeleid in de gemeente Utrecht. De enkele overweging dat bij verwijdering andere bomen in de directe omgeving de ecologische functie van de te kappen bomen over kunnen nemen, kan niet volstaan. Het is bovendien onduidelijk welke bomen het college van B&W bedoelt en of die bomen, net als de onderhavige, schuil- en broedgelegenheid kunnen bieden aan fauna (mede gelet op aanvliegroutes en drukte van de omgeving). Ieder onderzoek op dit punt ontbreekt immers, zodat op voorhand dergelijke conclusies niet kunnen worden getrokken. De kapvergunning kan dus niet verleend worden.

Voorts wordt met de kapvergunning de kap van de bomen gerechtvaardigd, omdat geen van de bomen bijzonder zou zijn qua soort en vorm. Echter, er moet niet alleen gekeken worden naar het formaat van de boom en/of de soort, maar ook naar de invloed van de bomen op wijkniveau. De bomen hebben in de wijk een ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de kwaliteit van de wijk en de leefomgeving. Het kappen van maar liefst 20 bomen en daarmee het aanzienlijk verdwijnen van de groenvoorzieningen om het Ooglijdersgasthuis, maakt dat de leefomgeving op directe wijze onaanvaardbaar word aangetast. Temeer er geen voorschrift in de ontwerpomgevingsvergunning is opgenomen, inhoudende dat eenzelfde aantal bomen moet worden herplant in het plangebied.

Overigens is het indieners ook onduidelijk in hoeverre de kap van de bomen een rol zal gaan spelen in de reeds aanwezige wateroverlast (bij hevige regenval) en de waterhuishouding. Immers, uit de toelichting (paragraaf 5.9) blijkt daar sprake van te zijn. Indieners kunnen zich voorstellen dat aan de bomen milieuwaarde toekomen, omdat de bomen thans een belangrijke rol spelen bij de tijdelijke berging van hemel- en grondwater. Voorts is niet onderzocht of de bomen milieuwaarde toekomen vanwege een dempende werking op hinderlijke geluiden, zoals het wegverkeer van de Sartreweg en de Oosterspoorbaan. Gelet op de toelichting bij artikel 4:10 APV kan een deugdelijke motivering op voorgaande aspecten in het kader van milieuwaarde - waarvan in de kapvergunning wordt vermeld dat de bomen die toekomt - niet ontbreken. Die motivering ontbreekt, zodat de vergunning in strijd is met de APV, het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Reactie
Allereerst merken wij op dat er ten onrechte in de ontwerp omgevingsvergunning is komen te staan dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen' op 20 bomen betrekking heeft. De omgevingsvergunning ziet op het kappen van 12 bomen. Voor de overige bomen is geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen' benodigd, omdat de dwarsdoorsnede van de stammen van deze bomen kleiner is dan 15 cm op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld. De twee Witte Paardenkastanjes (met boomnummers 17 en 18) worden daarnaast niet gekandelaberd (fors gesnoeid), aangezien enkel de kronen van de bomen wat wordt ingenomen. Voor dergelijke kroonreducties, waarbij de huidige kroonvorming zoveel mogelijk behouden blijft en de kroonreductie minder is dan 40%, is geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen' benodigd. Bomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, kunnen wij niet bij de beoordeling van de aanvraag betrekken. Dit betekent dat de beoordeling en afweging enkel op deze 12 bomen betrekking kunnen hebben. De omgevingsvergunning is op dit punt aangepast ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning. Voorts zijn de beoordeling en belangenafweging met betrekking tot de activiteit kappen naar aanleiding van de zienswijze nader gemotiveerd. Hiervoor verwijzen wij naar het aanhangsel van de omgevingsvergunning onder het kopje 'Activiteit Kap'.

Bomen zijn belangrijk voor de leefbaarheid in de stad voor mens en dier. Dit wordt tevens in het groenbeleid van de gemeente Utrecht uiteengezet. Daarom willen wij in principe zoveel mogelijk waardevolle bomen behouden. Er kunnen echter belangen aan een aanvraag ten grondslag liggen die zwaarder wegen dan het behoud van bomen. Dit is bij de herontwikkeling van de F.C. Dondersstraat 65 het geval. Deze afweging is opgenomen in het aanhangsel van de omgevingsvergunning onder het kopje 'Activiteit Kap'.
De bomen in het groenstrook voor het gebouw aan de Cornelis Evertsenstraat zijn wisselend van conditie, hebben geen betekenis op het niveau van de wijk, maken geen deel uit van de hoofdboomstructuur van de stad en staan op particulier terrein. Doordat ze op korte afstand van de bebouwing geplant zijn, staan er verschillende bomen scheef. In de Cornelis Evertsenstraat zullen nieuwe bomen worden geplant. De nieuwe bomen in de straat hebben door hun betere situering een hogere toekomstverwachting en dragen meer bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Op het binnenterrein wordt tevens één boom herplant. Daarmee wordt de kap van de bomen die nu op eigen terrein staan, gecompenseerd en blijven er mogelijkheden voor dieren om zich via de bomen te verplaatsen.

Naar aanleiding van de zienswijze is onderzoek uitgevoerd naar de ecologische waarde van de te kappen bomen. Uit de notitie blijkt dat de vergunningplichtige bomen langs de Cornelis Evertsenstraat (10x gewone acacia), Bleyenburgstraat (1x Hollandse linde) en de boom centraal op de planlocatie (hemelboom) op dit moment geen relevante functie hebben voor beschermde flora en fauna. Dit is aangevuld in de toelichting (paragraaf 5.12 Bomen).

Voor een nadere motivering verwijzen wij naar het aanhangsel van de omgevingsvergunning onder het kopje 'Activiteit Kap'.

3.2.13. Plan niet uitvoerbaar wegens strijd met het ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 7.5, sub a, onder 4 en 5, van het ontwerpbestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig voor 'het vellen of rooien van houtopstanden- of gewassen, anders dan bij wijze van verzorging' en 'het slopen van hoofdgebouwen voor zover zij gelegen zijn binnen het beschermd stadsgezicht'. Dit is slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

De ontwerpomgevingsvergunning voorziet niet in een aanvraag omgevingsvergunning voor voornoemde werken/werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.5 sub a, zodat het bouwplan - ook bij definitieve verlening van de huidige ontwerpomgevingsvergunning - niet uitvoerbaar is. Het uitvoeren van de werken/werkzaamheden zonder omgevingsvergunning levert strijd met het ontwerpbestemmingsplan op. Overigens zijn indieners van mening dat, na uitvoering van het bouwplan, sprake zal zijn van een onevenredige afbreuk van de cultuurhistorische waarden en dat daarmee op onaanvaardbare wijze het huidige woon- en leefklimaat zal worden aangetast. Immers, de monumentale waarde van het rijksmonument zal met de herontwikkeling ernstig worden aangetast. Ten onrechte is dan ook een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'wijzingen van het rijksmonument' zonder enige toetsing aan de redengevende omschrijving. Althans, in de ontwerpomgevingsvergunning ontbreekt iedere motivering op dat punt, hetgeen in strijd is met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel. Kortom, nu geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5 sub a van het ontwerpbestemmingsplan is aangevraagd en op voorhand gesteld moet worden dat een dergelijke vergunning niet verleend kan worden, is de herontwikkeling niet uitvoerbaar en tevens in strijd met het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie
In het gehele planproces zijn de afdelingen Erfgoed en Stedenbouw van de gemeente Utrecht, de commissie Welstand en Monumenten (CWM) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) vanaf de start betrokken. Dit om de belangen van het monument en het beschermd stadsgezicht direct onderdeel te laten zijn van de planvorming. De monumentale waarden van het Rijksmonument zijn beschreven in het bouwhistorisch onderzoek van het bureau Bouwhistorie Veerman. De uitkomsten zijn samengevat in zowel de bouwenvelop als in het bestemmingsplan.

In het planvormingsproces worden juist in de initiatieffase deze belangrijke cultuurhistorische aspecten meegenomen en niet achteraf. Om meer inzicht te geven in de overleggen met CWM is een overzicht gemaakt van de belangrijkste gesprekken die in dit kader heeft plaatsgevonden. Dit wordt als bijlage toegevoegd aan de omgevingsvergunning.

In de toelichting op het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht is terug te lezen dat bij de aanwijzing al kenbaar was dat het Ooglijdersgasthuis zal worden herbestemd (pag. 8). Voor de F.C. Dondersstraat zelf is terug te lezen dat de straat, op enkele invullingen na, gaaf is gebleven. Dit bepaalt mede de historische kwaliteit van de F.C. Dondersstraat.

Voor het beschermd stadsgezicht geldt, conform het aanwijzingsbesluit, dat deze van algemeen belang is vanwege de cultuurhistorische, stedenbouwkundige, architectonische en archeologische waarden. Voor de F.C. Dondersstraat is meer specifiek opgemerkt dat de te beschermen waarden worden gevormd door zijn typerende en uniforme bebouwing uit circa 1900 en het Ooglijdersgasthuis in de as van de straat vanwege de architectonische en stedenbouwkundige gaafheid van het geheel. Deze gaafheid komt voort uit het feit dan in de straat nagenoeg geen nieuwe toevoegingen zijn gedaan.

De cultuurhistorische, stedenbouwkundige, architectonische en archeologische waarden worden niet aangetast. De planontwikkeling heeft geen betrekking op de bebouwing aan weerszijden van de F.C. Dondersstraat. De ligging van het Ooglijdersgasthuis in de as van de straat verandert niet en het Rijksmonument blijft behouden. Op de het deel van het Rijksmonument uit de jaren 30 komt een bescheiden terugliggende opbouw. Het bestaande gebouw leent zich qua architectuur daarvoor. De opbouw is bescheiden van omvang en heeft een passende vormgeving. Dit is geen aantasting van het gebouw, het complex of de stedenbouwkundige context en is dus geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische kwaliteit.

De te slopen bebouwing aan de Cornelis Evertsenstraat heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde en is dus geen aantasting van het beschermd stadsgezicht. Bij de keuze voor het profiel en de architectuur van de nieuwbouw is daarentegen zorgvuldig rekening gehouden met het karakter en de stijl van de Zeeheldenbuurt. Een herontwikkeling van deze bebouwing is, bezien vanuit het aanwijzingsbesluit, dan ook een verbetering .

In het geldende bestemmingsplan is de regeling voor het beschermde stadsgezicht beperkt tot werkzaamheden in de bodem en het kappen van bomen. Daarnaast maakt de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat in het geldende bestemmingsplan geen onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. De te slopen bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden en de nieuwe invulling draagt bij aan de identiteit van de Zeeheldenbuurt.

Bij de planvorming zijn juist de aspecten beschouwd zoals deze zijn opgenomen in het aanwijzingsbesluit. Door onze medewerking aan de herontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden ook voor toekomstige generaties in stand gehouden. De herontwikkeling doet recht aan de monumentale waarde van het rijksmonument en blijft met het bouwplan in stand.
Naar aanleiding van de zienswijze is de regeling voor het beschermde stadsgezicht tegen het licht gehouden en beoordeeld aan de waarden zoals deze in het aanwijzingsbesluit zijn beschreven. Geconstateerd is dat de vergunningplicht die deze planregel in het leven roept voor het kappen van bomen en slopen van bebouwing niet in overeenstemming is met het aanwijzingsbesluit en de toelichting hierop, maar ook niet in lijn met de geldende bestemmingsregeling. Nu het concrete bouwplan voorziet in het op een zorgvuldige wijze respecteren van de cultuurhistorische en monumentale waarden die deze planregel beoogd te beschermen en juist deze aspecten in de planvorming zijn beoordeeld, bestaat er geen aanleiding om deze waarden in het kader van het bestemmingsplanartikel opnieuw te beschouwen. De planregel (artikel 7) wordt dan ook zodanig aangepast dat van een aanlegplicht voor de diverse werkzaamheden geen sprake meer is. Wel wordt in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan het wijzigen van het gevelaanzicht vergunningplichtig gemaakt in voorliggend bestemmingsplan met artikel 7.2 om de

architectonische kwaliteit van het gevelbeeld in stand te laten. Hierdoor wordt het bijvoorbeeld niet rechtstreeks mogelijk om het gevelbeeld met metselwerk te wijzigen in een gepleisterde gevel die een hele andere uitstraling heeft.

In het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is onder het kopje 'activiteit monument' op grond van de door de CWM en RCE uitgebrachte adviezen onderbouwd waarom uit oogpunt van monumentenzorg medewerking kan worden verleend aan de gevraagde omgevingsvergunning. Toetsing aan de redengevende omschrijving vindt niet plaats. De redengevende omschrijving geeft alleen aan welk monument beschermd is. De redengevende omschrijving is geen bouwhistorische-, cultuurhistorische opname en geen waardestelling. Ten behoeve van de planvorming is zoals aangegeven een uitgebreide bouwhistorische opname opgesteld. Om ook in het bestemmingsplan inzicht te geven in deze bouwhistorische opname, is deze rapportage toegevoegd aan de Bijlagen van de Toelichting. Daarnaast is aan paragraaf 3.4 van de toelichting (Historie en monumentale waarde) een verwijzing gemaakt naar deze rapportage.

Bij de advisering door zowel CWM en RCE is gebruik gemaakt van dit bouwhistorische rapport. Door indieners wordt niet onderbouwd welke monumentwaarden volgens hen in het geding zijn (en die niet zijn benoemd in de eerder genoemde bouwhistorische opname) die leiden tot een onaanvaardbare aantasting.

Aangezien artikel 7.2 wel behouden blijft en door de herontwikkeling de dakafdekking van de hoofdgebouwen en het gevelaanzicht van de hoofdgebouwen wordt gewijzigd, is ten behoeve van de herontwikkeling een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van de bestemming' benodigd. Artikel 7.4 sub a en b voorzien in binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, welke inhouden dat er van artikel 7.2 afgeweken kan worden voor het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw en voor het wijzigen van het gevelaanzicht van een hoofdgebouw, met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand dan wel met een ander gevelaanzicht dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast. De omgevingsvergunning is met betrekking tot deze activiteit aangepast waarbij voor de binnenplanse afwijking een motivering in de omgevingsvergunning is gegeven.

Voorts zijn wij van mening dat met een deugdelijke motivering een omgevingsvergunning voor de activiteit wijzigen van een monument wordt afgegeven.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze worden wijzigingen aangebracht in de regels, verbeelding en toelichting en die in hoofdstuk 2 zijn aangegeven.

Maliesingel 20
3581 BE Utrecht
Postbus 354
3500 AJ Utrecht
T +31 (0)30 23 20 800

WYN STAEL
ADVOCATEN

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Afd.: Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.
20 OKT 2017

Utrecht, 19 oktober 2017

advocaat : [redacted]
doorkiesnr. : [redacted]
e-mail [redacted]
dossier : 53819/SZ/SZ/(1510715)
inzake : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat en mee gecoördineerde besluiten

Geachte leden van de gemeenteraad van Utrecht,

Namens cliënten:

- [redacted]

Falk Courier B.V. Soest, The Netherlands Tel: +31 (0)30 699 13 88 .... Fax: +31 (0)30 699 13 68 E-mail: info@falkcourier.nl

FALKPOST

0065803460 53

Print vrachtbrief 1 keer
Volgende zending
Home

BILL OF LADING NUMBER
0065 - 80346053

Consignor / from	Consignee / to
Account number: 128624 FALK COURIER BV SOEST [redacted] CE REFERENCE: REFERENCE: wyn stael Utrecht [redacted] ckup date: 19-10-2017 ckup time: 09:00 / 16:00 ual Pickup: Shippers Signature Print Name	De gemeenteraad van Utrecht Stadsplateau 1 3500CE Utrecht Netherlands E-mail: Attention of / Tel. number Mob. number / Fax. number Received in good order by Handtekening Print Surname Date/Time

Service Required	Insurance		# Pcs.	Total Weight	
Normal Service [X] Special Service [--]	NO	*0065803460 53*	1	Weight in kg 1	grams 000
			All weights subject to correction		

Full description of goods	Customs value	Special Instructions / Third Party Pick-up
Commercial invoice required for all non-document shipments outside the EU Documents	EUR 0,00	

Thank you for shipping with:

FALKPOST

Falk Courier B.V.
Zuidergracht 15
3763 LS Soest

Tel: +31 (0)30 - 699 13 88
Fax: +31 (0)30 - 699 13 68
E-mail: info@falkcourier.nl

0065 - 80346053 *0065803460 53*

Copyright ©

Ingekomen PLC d.d.
20 OKT 2017

Maliesingel 20
3581 BE Utrecht
Postbus 354
3500 AJ Utrecht
T +31 (0)30 23 20 800

WYN STAEL
ADVOCATEN

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Afd.: Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 19 oktober 2017

advocaat :[redacted]
doorkiesnr. :[redacted]
e-mail :[redacted]
dossier : 53819/SZ/SZ/(1510715)
inzake : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat [redacted]

Geachte leden van de gemeenteraad van Utrecht,

Namens cliënten:

- [redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

hierna gezamenlijk te noemen als "**omwonenden**" van de Zeeheldenbuurt (bijlage 1), dien ik hierbij een zienswijze in aangaande:

- het ontwerpbestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat ("**het ontwerpbestemmingsplan**");
- het ontwerpbesluit hogere waarden (HW1138) tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld op grond van de Wet geluidhinder ("**het ontwerpbesluit hogere waarden**"); en,
- de ontwerpomgevingsvergunning met registratienummer HZ_WABO-17-06028 voor het uitbreiden en verbouwen van het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijgebouwen tot 55 woningen en het kappen van 20 bomen ten behoeve van het herinrichten van het terrein ("**de ontwerpomgevingsvergunning**"),

hierna ook samen te noemen als "**de ontwerpbesluiten**". De ontwerpbesluiten zijn gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt. De publicatie ter zake van de ontwerpbesluiten is bijgevoegd als bijlage 2.

1. INLEIDING

1.1. Het doel van de ontwerpbesluiten is het ruimtelijk mogelijk maken van de herontwikkeling door projectontwikkelaar Driestar B.V. ("**Driestar**") van het Rijksmonument aan de F.C. Dondersstraat 65 (het Ooglijdersgasthuis) naar een woonfunctie en nieuwbouw van woningen aan de Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat ("**de herontwikkeling**"). Het betreft de realisatie van maar liefst 55 woningen in een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen.

1.2. Het plangebied bestaat uit het monumentale Ooglijdersgasthuis (met bijbehorende gebouwen en omliggend erf) en de Cornelis Evertsenstraat, en wordt begrensd door de Bleyenburgstraat, de F.C. Donderstraat en de achterzijde van de percelen aan de Alexander Numankade.

1.3. Cliënten zijn allen woonachtig in (de directe omgeving van) het plangebied en hebben zicht op de herontwikkeling die de ontwerpbesluiten mogelijk maakt. Zij worden aldus door de ontwerpbesluiten rechtstreeks in hun belangen geraakt.

1.4. De omwonenden hebben er groot belang bij dat het woon- en leefklimaat in de Zeeheldenbuurt niet in onevenredige mate wordt aangetast. Dat is met de ontwerpbesluiten echter niet het geval. Sterker nog, de belangen van cliënten worden met voeten getreden. Meer dan honderd verontruste buurtbewoners

hebben in een gezamenlijke brief van 6 juni 2016 aan het college van B&W hun zorgen over diverse (ruimtelijke) aspecten van de herontwikkeling kenbaar gemaakt. Voorts is bij brief van 28 jun 2016 (bijlage 3) namens omwonenden een reactie gegeven op de "Bouwenvelop F.C. Dondersstraat 65 (voormalig Ooglijdersgasthuis)", die is vastgesteld door het college van B&W op 10 januari 2017 ("**de Bouwenvelop**").

1.5. Ten onrechte is met de zorgen c.q. bezwaren van de omwonenden nauwelijks rekening gehouden bij de vaststelling van de ontwerpbesluiten. Cliënten voelen zich niet gehoord en begrepen. Zij zijn van mening dat er weinig tot geen bewonersparticipatie en inspraak heeft plaatsgevonden. Er is slechts een tweetal 'keukentafelgesprekken' door Driestar georganiseerd. Dit terwijl cliënten geconfronteerd worden met een serieuze herontwikkeling; letterlijk in de voor- en/of achtertuin. Het is duidelijk dat de gemeente geen gehoor geeft aan de belangen van haar eigen bewoners. Dat is uiteraard niet alleen de wereld op zijn kop, maar geeft ook aan dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur voor uw gemeente kennelijk niet gelden.

1.6. De bezwaren van cliënten in het voortraject hebben ten onrechte niet geleid tot een substantiële aanpassing van de plannen voor de voorgenomen herontwikkeling. Nu onvoldoende rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van cliënten, zien zij zich genoodzaakt de onderhavige zienswijze naar voren te brengen.

2. ZIENSWIJZE

2.1 Cliënten kunnen zich met het ontwerpbestemmingsplan (in al zijn onderdelen: verbeelding, regels en toelichting inclusief bijlagen) en alle daarmee samenhangende ruimtelijke gevolgen niet verenigen. Dit geldt evenzo voor de totstandkoming van de mee gecoördineerde ontwerpbesluiten: de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden. De herontwikkeling is in strijd met het recht, een goede ruimtelijke ordening en de geschreven en ongeschreven algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit wordt als volgt per ontwerpbesluit toegelicht.

Ontwerpbestemmingsplan

2.2 Het ontwerpbestemmingsplan maakt - kort samengevat - de realisatie van een uitgebreid woonprogramma mogelijk, bestaande uit de nieuwbouw van elf woningen aan de Cornelis Evertsenstraat met een hoogte van 10 meter en de transformatie van het bestaande monumentale Ooglijdersgasthuis naar 40 woningen met een maximale hoogte variërend van 13 tot maar liefst 35 meter. Op het binnenterrein worden in het bestaande paviljoen vier woningen gerealiseerd met een maximale hoogte van 5 meter. Dit betekent dat de herontwikkeling ziet op de bouw van 55 woningen (grondgebonden en appartementen).

2.3 Voorts worden binnen het plangebied ook de functies aan-huis-verbonden bedrijf en bed & breakfast mogelijk gemaakt. De vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf is gemaximeerd tot 60 m^2 en uitsluitend zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven 'functiemenging'. Tot slot maakt het ontwerpbestemmingsplan een ondergrondse parkeergarage mogelijk.

2.4 Ten opzichte van de huidige bebouwing en het huidige gebruik in het plangebied maakt het ontwerpbestemmingsplan aldus een aanzienlijk groter functieprogramma met meer volume mogelijk. Dit brengt logischerwijs aanzienlijke - ruimtelijke - impact en gevolgen mee voor de omgeving en haar bewoners. Dat vertaalt zich kort gezegd in het feit dat er onder meer sprake zal zijn van vermindering van daglichttoetreding c.q. schaduwwerking, verkeer- en parkeerhinder en een aantasting van bestaande groenvoorzieningen. Kortom, een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de Zeeheldenbuurt. Stuitend daarbij is ook dat niet is aangetoond, bijvoorbeeld bij wijze van onderzoek, dat er een behoefte bestaat naar de functies die in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan financieel niet uitvoerbaar. Zoals al gezegd, zwicht uw gemeente voor de wensen van een ontwikkelaar[1] zonder zich te bekommeren om de gerechtvaardigde belangen en rechten van de omwonenden. Hieronder zullen voornoemde bezwaren van de omwonenden bij het ontwerpbestemmingsplan worden toegelicht.

Strijd met het vigerende hoogbouwbeleid

2.5 Op basis van de vigerende Hoogbouwvisie Utrecht, zoals vastgesteld op 13 januari 2005 (**"de Hoogbouwvisie"**, bijlage 4), wordt woningbouw van in ieder geval 30 meter of hoger tot de definitie van hoogbouw gerekend.[2] Verder wordt onder hoogbouw verstaan: gebouwen die hoger zijn dan 1,5 maal de gemiddelde omgeving. Volgens de Hoogbouwvisie kunnen gebouwen die lager zijn dan 30 meter ook tot hoogbouw worden gerekend.[3]

2.6 Als gezegd maakt het ontwerpbestemmingsplan, in tegenstelling tot de huidige situatie, gebouwen (behalve het paviljoen) mogelijk met een hoogte variërend van 10 tot en met 35 meter (zie **afbeelding**). Immers, uit de plantoelichting (paragraaf 4.2) valt af te leiden dat het Ooglijdersgasthuis een opbouw krijgt van 17 meter hoog en dat er een woontoren (hoek Cornelis Evertsenstraat en Bleyenburgstraat) zal worden gerealiseerd van 13 meter hoog. Overigens valt van de planverbeelding af te lezen dat het ontwerpbestemmingsplan, in tegenstelling tot wat in de toelichting vermeld staat, een maximale bouwhoogte in voornoemde gevallen toestaat van respectievelijk 18 en 14 meter (zie **afbeelding**).

[1] Cliënten hebben bijvoorbeeld - mede gelet op duurzaamheid - minder ingrijpende alternatieven voorgesteld, zoals het vinden van een maatschappelijke bestemming voor de bestaande bebouwing, zonder dat er gesloopt hoeft te worden en zonder dat er aanzienlijk meer bouwvolume wordt toegevoegd.
[2] Hoogbouwvisie, p. 7.
[3] Hoogbouwvisie, p. 7.

Afbeelding: maximum bouwhoogte

Planverbeelding oude situatie

Planverbeelding nieuwe situatie

2.7 Het is cliënten onduidelijk waarom het ontwerpbestemmingsplan niet aan de Hoogbouwvisie is getoetst. Immers, het plangebied is gelegen in het door de Hoogbouwvisie aangewezen gebied 'binnentuinen'.[4] Dit gebied kenmerkt zich op grond van de Hoogbouwvisie als volgt:

> "laag" met een basis van 9 meter, "hoog" met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte. In enkele binnentuinen kan een buurt voorkomen waarvan de gemiddelde bouwhoogte de 15 meter overstijgt (bijvoorbeeld delen van Overvecht). In die gevallen worden de accenten aan dat hogere gemiddelde gerelateerd (dus als vuistregel: twee maal het gemiddelde). Zij kunnen daar dus hoger dan 30 meter worden.[5]

De gemiddelde bebouwingshoogte rondom het plangebied is lager dan 15 meter, zodat de herontwikkeling als hoogbouw in de zin van de Hoogbouwvisie moet worden aangemerkt. Het vestigen van hoogbouw in een 'binnentuin-gebied' is in strijd met het uitgangspunt dat geldt op grond van de Hoogbouwvisie, namelijk vasthouden aan de bestaande gemiddelde hoogte van de individuele wijk. Bovendien is de F.C. Dondersstraat in de Hoogbouwvisie aangewezen als een zogenoemde 'No Go Area for Highrise', zodat eventueel maatwerk als uitzondering op voornoemd uitgangspunt niet mogelijk is in de onderhavige situatie.[6] Kortom, hoogbouw is niet toegestaan.

[4] Hoogbouwvisie, p. 14.
[5] Hoogbouwvisie, p. 15.
[6] Hoogbouwvisie, p. 20.

2.8 Nu het ontwerpbestemmingsplan niet aan de Hoogbouwvisie is getoetst, is er sprake van strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. Indien uw raad de toets wel had uitgevoerd, had u tot de conclusie moeten komen dat de herontwikkeling - nu het ontwerpbestemmingsplan bebouwing toestaat van boven de 10,5 meter (lees: hoogbouw) - in strijd is met de Hoogbouwvisie en een goede ruimtelijke ordening.

Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: schaduwwerking

2.9 Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("**de Afdeling**") blijkt echter dat dit niet wegneemt dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van cliënten bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.[7] Het woon- en leefklimaat kan onaanvaardbaar worden aangetast als gevolg van schaduwwerking. Dit is in onderhavige situatie het geval, hetgeen als volgt wordt toegelicht.

a) Geen onderbouwing bezonningssituatie

2.10 Ten onrechte is in het ontwerpbestemmingsplan niet toereikend onderbouwd wat de gevolgen van de herontwikkeling voor de bezonningsituatie zal zijn. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan valt enkel te lezen (paragraaf 4.2):

> De nieuwe bebouwing wordt zodanig ingepast dat er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor bewoners ten aanzien van privacy en bezonning.

Dit is uiteraard te summier. Het had op zijn minst op de weg van uw raad gelegen een bezonningsonderzoek uit te (laten) voeren en dat onderzoek met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Nu dat is nagelaten, is het ontwerpbestemmingsplan op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen en bovendien ondeugdelijk gemotiveerd.

2.11 Overigens is in het kader van de vaststelling van de Bouwenvelop in opdracht van Driestar door Buro SRO in oktober 2016 een bezonningsonderzoek gedaan. Het bezonningsonderzoek maakt echter enkel als bijlage deel uit van de Bouwenvelop en is niet bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Voor zover al enige waarde moet worden gehecht aan het bezonningsonderzoek, blijven cliënten bij hun bezwaren die zij reeds naar voren hebben gebracht in hun reactie van 28 juni 2016 op de Bouwenvelop. Die bezwaren zien onder meer op het hanteren van verkeerde uitgangspunten in het onderzoek, het niet meenemen van de gevolgen van schaduwwerking voor de bewoners aan de Buys-Ballotstraat (nu die straat in het geheel niet is meegenomen in het onderzoek) en de onaanvaardbare gevolgen van schaduwwerking voor de bewoners aan de Cornelis Evertsenstraat en de Alexander Numankade door realisatie van de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat en de opbouw op het Ooglijdersgasthuis. Ook zal de lichtinval

[7] ABRvS 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:500.

verslechteren doordat het bouwvolume dermate wordt vergroot, bijvoorbeeld omdat de voorgevelrooilijn ten opzichte van de huidige bebouwing naar voren wordt verplaatst. De bezwaren dienen hier als woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd (bijlage 3).

b) Ten onrechte niet getoetst aan de eisen van schaduwwerking uit de Hoogbouwvisie Utrecht

2.12 Binnen de gemeente Utrecht is in de Hoogbouwvisie Utrecht van 13 januari 2005 vastgelegd dat de schaduwwerking van hoogbouw inzichtelijk moet worden gemaakt voor de data 21 maart en 21 september, op de tijdstippen 10.30 uur en 15.30 uur. Dit zijn volgens de Hoogbouwvisie uren waarbij de zon niet extreem hoog staat met korte schaduwen zoals in de zomer, of met lange schaduwen zoals in de winter.

2.13 Zoals hiervoor onder 2.5-2.7 is vastgesteld, is er met de herontwikkeling sprake van hoogbouw als bedoeld in de Hoogbouwvisie. Er is ten onrechte op geen enkele wijze met het ontwerpbestemmingsplan gemotiveerd en op juiste wijze inzichtelijk gemaakt dat de herontwikkeling is getoetst op de effecten van schaduwwerking zoals de Hoogbouwvisie voorschrijft.

Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: privacy en uitzicht

2.14 Gelijk aan de vrees van cliënten voor een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van schaduwwerking, vrezen zij voor verlies aan privacy en uitzicht, en zodoende een verlies aan woongenot. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en uit zich met name in het navolgende.

2.15 Het feit dat het bouwvolume aanzienlijk wordt vergroot (zie ook hiervoor onder 2.4), zowel in de hoogte als ten gevolge van de verplaatsing van de rooilijnen, en aan de voorzijde van de nieuwbouw balkons worden gesitueerd, zorgt voor een onevenredige aantasting van de privacy en uitzicht van omwonenden. Temeer nu de afstand tussen de percelen aan de Cornelis Evertsenstraat en de voorgevels van de nieuwbouw slechts 13 meter bedraagt en de afstand tussen de percelen aan de Alexander Numankade en de achterzijde van de nieuwbouw gemiddeld 7 meter bedraagt. Bovendien zorgt de kap van twintig bomen en het kandelaberen van de monumentale kastanjes ook voor een aanzienlijke vermindering van het uitzicht en privacy, en daarmee een onevenredige aantasting van het woongenot van cliënten.

2.16 Op voorhand kan daardoor niet worden uitgesloten dat het plan niet uitvoerbaar is binnen de planperiode wegens een evidente belemmering op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Ook had het in het kader van een goede ruimtelijke ordening op zijn minst op de weg van uw raad gelegen om in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen teneinde de privacy van omwonenden voldoende te waarborgen.

2.17 Zo is bijvoorbeeld door Driestar toegezegd om de tuinmuur tussen de woningen aan de Alexander Numankade (nummers 5 tot en met 15) en de nieuwbouw op te trekken tot 2,5 meter boven maaiveld. Ook is toegezegd om aan de achterzijde van de nieuwbouw geen balkons en dakterrassen te bouwen. Voornoemde toezeggingen zien cliënten niet terug in de plannen van Driestar, zodat een voorwaardelijke verplichting in dit verband nog meer op zijn plaats zou zijn geweest. Temeer nu de gemeente geen eigenaar is van de gronden in het plangebied en het dus niet in de macht van uw raad ligt om zelf de noodzakelijke maatregelen hieromtrent te treffen. Nu het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een dergelijke voorwaardelijke verplichting is het niet alleen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, maar is het ook zonder de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen.[8]

Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: parkeerhinder

2.18 In artikel 9.3 van het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met als doel dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto.[9]

2.19 Ten behoeve van de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan is door Goudappel Coffeng (**"Goudappel"**) in 2015 een rapportage opgesteld waarin de parkeerbehoefte in beeld is gebracht. Voorts is in 2017 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Op basis van deze rapportages wordt in de plantoelichting geconcludeerd dat er na functiewijziging een acceptabele parkeersituatie zal zijn en dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein hoeven te worden gerealiseerd. Cliënten kunnen zich met de inhoud van die onderzoeken en de conclusies niet verenigen, hetgeen als volgt wordt toegelicht.

2.20 Goudappel gaat ten onrechte uit van het feit dat het plangebied thans door de Hogeschool van Utrecht wordt gebruikt en er derhalve in de huidige situatie een parkeerbehoefte zou bestaan van 135 parkeerplaatsen. Dit is feitelijk onjuist. Het plangebied en daarop aanwezige bebouwing staat al sinds 2015 leeg. De conclusie van de parkeerbehoefteberekening van Goudappel dat de parkeerbehoefte zal dalen bij de functiewijziging naar 55 woningen is dan ook gebaseerd op een onjuist uitgangspunt. Bovendien betekent leegstand over een langere periode dat saldering van de huidige parkeerbehoefte met de nieuwe parkeerbehoefte niet is toegestaan. Gelet op de lange periode van leegstand moet de parkeerbehoefte op nul worden bepaald. Ten onrechte concludeert Goudappel aldus dat het vanwege een daling in parkeerbehoefte niet noodzakelijk is om op eigen terrein parkeervoorzieningen te realiseren.

[8] ABRvS 30 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:4052.
[9] Bijlage 1 bij de Nota Stallen en Parkeren 2013.

2.21 Het ontwerpbestemmingsplan maakt in de planregels geen onderscheid in het type woning (>130 m^2, 80-130 m^2 en 55-80 m^2), zoals dat in de geldende parkeernormen wel wordt gemaakt. Er ligt geen enkel parkeeronderzoek met berekening ten grondslag aan het ontwerpbestemmingsplan waaruit volgt dat met een maximale invulling van de gebruiksmogelijkheden kan worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. De parkeeronderzoeken van Goudappel zijn daarmee onvolledig en niet toereikend om als onderbouwing te gelden voor het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom tot stand gekomen in strijd met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

2.22 Gelet op de geldende parkeernormen, waarnaar in de artikel 9.3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen, dienen er - in tegenstelling tot hetgeen Goudappel in haar onderzoeken concludeert - minimaal 61 parkeerplaatsen (55*1,11) op eigen terrein te worden gerealiseerd. Uit de plantoelichting valt op te maken dat Driestar voornemens is een ondergrondse parkeergarage te realiseren van twee verdiepingen, zodat in parkeervoorzieningen op eigen terrein wordt voorzien. Echter, in de plantoelichting (paragraaf 5.9) staat dat de parkeergarage zal worden gebouwd in het grondwaterregime en dat er naar de consequenties van de bouw van de parkeergarage voor de waterhuishouding nog onderzoeken worden verricht. Het is dus zeer onzeker of de parkeergarage, en daarmee de 61 parkeerplaatsen op eigen terrein, ook daadwerkelijk kan worden gebouwd, temeer nu er bovendien reeds sprake is van wateroverlast in het plangebied en de directe omgeving.

2.23 Kortom, nu het onzeker is of de parkeergarage kan worden gebouwd en het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd met onjuiste parkeeronderzoeken, is er een terechte vrees dat er een parkeertekort zal ontstaan van 61 parkeerplaatsen. Gelet op het feit dat de huidige parkeerdruk in de Zeeheldenbuurt hoog is, vrezen cliënten voor de aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van de voorziene parkeerhinder. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en - gelet op de onderbouwing en de voorliggende onjuiste onderzoeken - in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

<u>Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: verkeerhinder</u>

2.24 Volgens de plantoelichting (paragraaf 3.2) is het plangebied alleen bereikbaar vanaf de Biltstraat via de F.C. Dondersstraat. De Alexander Numankade en de Cornelis Evertsenstraat zijn eenrichtingverkeer. Door de afsluitingen tussen wijkdelen zijn doorgaande autobewegingen niet mogelijk en heeft de woonwijk een autoluw karakter en een snelheidsregime van 30 kilometer per uur.

2.25 Het is voor cliënten onbegrijpelijk dat er geen enkel verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd naar de verkeer aantrekkende werking van de 55 woningen. Bovendien is niet onderzocht hoe het verkeer wordt afgewikkeld op omliggende wegen. Temeer nu het Ooglijdersgasthuis circa twee jaar leegstaat en het Ooglijdersgasthuis in de huidige situatie dus geen verkeer aantrekt, had op het op

de weg van uw raad gelegen om de te verwachten verkeershinder in de Zeeheldenbuurt te onderzoeken. Cliënten sluiten niet uit dat door de komst van 55 extra woningen (met een vergelijkbaar aantal auto's) er opstoppingen in de wijken zullen ontstaan bij het in en uitrijden van de wijk. Cliënten vrezen voor een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat als gevolg van een toename van de parkeerdruk - waarvan Goudappel in haar parkeeronderzoek (p. 4) vaststelt dat deze hoog is (80%) - en een toename van hinder van verkeer. Het ontwerpbestemmingsplan is aldus vastgesteld in strijd met de goede ruimtelijke ordening en, nu iedere onderbouwing op dit punt ontbreekt, het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Onaanvaardbare aantasting woon- en leefklimaat: geluidhinder

2.26 Tot slot vrezen cliënten voor een aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van (te verwachten) onaanvaardbare geluidhinder, nu het ontwerpbestemmingsplan de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat mogelijk maakt. Hierdoor wordt wederom een afgesloten "binnenruimte" gehandhaafd, dat wil zeggen: de open ruimte tussen de huizen aan de Alexander Numankade, het paviljoen, de nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat en het Ooglijdersgasthuis.

2.27 Ten onrechte is bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan door uw raad niet onderzocht wat de herontwikkeling voor gevolgen heeft voor de akoestiek. Temeer nu cliënten reeds geluidhinder hebben ervaren ten tijde van het gebruik van de bestaande bebouwing in het plangebied door de Hogeschool Utrecht. Het geluid in de voornoemde binnenruimte wordt weerkaatst en daarmee verstrekt, zodat onderzocht had moeten worden of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. In het geval dat dat zo is, had uw raad een voorwaardelijke verplichting in de planregels moeten opnemen teneinde de maatregelen tegen geluidsoverlast voor de omwonenden te waarborgen. Nu geen akoestisch onderzoek op dit punt is uitgevoerd en daar wel aanleiding toe is, is het ontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen in strijd met de vereiste zorgvuldigheid en een goede ruimtelijke ordening. Bovendien ontbreekt in de plantoelichting een deugdelijke motivering, zodat het ontwerpbestemmingsplan tevens in strijd is met het motiveringsbeginsel.

Strijdigheid met artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening

2.28 Ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i, Besluit ruimtelijke ordening ("**Bro**") wordt in het Bro onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het staat vast dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op artikel 3.1.6, lid 2 en lid 3, Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voldoen aan de zogenoemde "ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling". De ladder voor duurzame verstedelijking stelt - kort gezegd - eisen aan ruimtelijke plannen,

zoals het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Het doorlopen van de ladder moet daarmee leiden tot een zorgvuldig en transparant besluitvormingstraject dat leidt tot een duurzame verstedelijking.

2.29 Aangezien met het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet de plantoelichting een beschrijving bevatten van de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten op het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De behoefte moet worden onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en de omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook moeten zijn opgenomen in de plantoelichting.[10]

2.30 Gelet op paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting, waarin een summiere onderbouwing op de ladder wordt gegeven, blijkt dat de ladder niet zorgvuldig is doorlopen. In de plantoelichting is namelijk niet onderbouwd hoe het verzorgingsgebied is bepaald. Die onderbouwing is dus van belang (zie hiervoor onder 2.24), omdat de behoefte naar de ontwikkeling hierop wordt gebaseerd. Kortom, met het ontwerpbestemmingsplan is niet, althans op onjuiste en onvoldoende wijze, aangetoond dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is daarom tot stand gekomen in strijd met artikel 3.1.6 Bro.

Financieel-economische uitvoerbaarheid

2.31 Op grond van artikel 3.1.6, lid 1, onder f, Bro dient in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in onder meer de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan.

2.32 In de plantoelichting wordt verwezen naar een gesloten anterieure overeenkomst. Echter, de verplichte kennisgeving daarvan - conform artikel 6.2.12 Bro - ontbreekt. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en in strijd met de wet. Temeer nu niet kan worden beoordeeld in hoeverre de te verwachten kosten voor planschade worden gedekt. Bovendien had het in de rede gelegen een planschaderisicoanalyse te laten uitvoeren, nu op voorhand kan worden gesteld dat het bouwplan - gelet op de ruimtelijke negatieve gevolgen - ook tot waardevermindering van de omliggende bebouwing, zoals de woningen van cliënten, zal leiden. Overigens is het in dit verband opmerkelijk te noemen dat in de plantoelichting wordt gewezen op afspraken over verzoeken tot tegemoetkoming van planschade in de anterieure overeenkomst, terwijl van die overeenkomst geen openbaar kennis is gegeven. Dit levert naast strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel, ook strijdigheid met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel op.

[10] Stb. 2017, nr. 182, p. 5 (Nota van Toelichting bij het Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking).

2.33 Kortom, nu geen anterieure overeenkomst is gesloten (althans niet openbaar is gemaakt conform artikel 6.2.12 Bro) en er geen rekening is gehouden met de te verwachten kosten ten aanzien van planschade, staat op voorhand vast dat het plan financieel-economisch niet uitvoerbaar is binnen de planperiode. Bovendien wordt onvoldoende inzicht geboden in de uitvoerbaarheid van het plan als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 1, onder f, Bro. De plantoelichting is op dit punt ontoereikend. Het voorgaande brengt met zich dat het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld in strijd met het Bro, een goede ruimtelijke ordening en bovendien met het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Bodemverontreiniging

2.34 Uit de plantoelichting (paragraaf 5.7) volgt dat de bodem in het plangebied op basis van rapportage ouder dan 5 jaar als asbestverdacht moet worden aangemerkt en dat bovendien plaatselijk dieper dan een meter -mv een sterk verhoogd gehalte aan koper is aangetroffen.

2.35 Met de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte niet onderzocht wat voor gevolgen de herontwikkeling heeft op de (zeer waarschijnlijk) aanwezige bodemverontreiniging. Immers, van sanering spreekt de plantoelichting niet. Indien Driestar (diep) gaat roeren in de grond, bijvoorbeeld bij de bouw van de ondergrondse parkeergarage, vrezen cliënten voor verplaatsing van de verontreiniging via het grondwater naar hun percelen. Zodoende zullen zij niet alleen schade lijden, maar ook worden aangetast in hun woon- en leefklimaat. Althans, niet zeker is of dit een gevaar oplevert voor de gezondheid.

2.36 Nu ieder onderzoek en onderbouwing op dit punt ontbreekt, is het ontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen in strijd met de goede ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Ontwerpomgevingsvergunning

2.37 Op 23 februari 2017 is door Driestar een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de herontwikkeling, die ziet op de activiteiten bouwen (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo), wijzigen van een monument (artikel 2.1, lid 1, sub f, Wabo), maken van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, sub e, Wabo) en vellen van houtopstanden (artikel 2.2, lid 1, sub g, Wabo).

2.38 Blijkens het ontwerpbesluit is het college voornemens de omgevingsvergunning te verlenen voor de voornoemde activiteiten. Dit wordt nader uiteengezet in het Aanhangsel behorende bij de ontwerpomgevingsvergunning (**"Aanhangsel"**). Cliënten kunnen zich met de ontwerpomgevingsvergunning in al haar onderdelen niet verenigen. De ontwerpomgevingsvergunning geeft namelijk onvoldoende blijk van een zorgvuldige voorbereiding, deugdelijke motivering en evenredige

belangenafweging. De ontwerpomgevingsvergunning is bovendien tot stand gekomen in strijd met de Wabo. Dit wordt als volgt toegelicht.

Activiteit 'bouwen' (artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo)

2.39 Als gezegd is Driestar voornemens het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijgebouwen uit te breiden en te verbouwen tot 55 woningen (grondgebonden en appartementen). Blijkens de aanvraag van 23 februari 2017 zal de omgevingsvergunning voor bouwen zien op zes delen:

- Bouwdeel I+II: woningen in monument
- Bouwdeel III: woningen in bestaand gebouw
- Bouwdeel IV: nieuwbouw eensgezinswoningen
- Bouwdeel V: woongebouw
- Bouwdeel VI: ondergrondse parkeergarage

2.40 Op grond van artikel 2.10 Wabo moet een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit 'bouwen' worden geweigerd voor zover het bouwplan niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, de bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening, het ontwerpbestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

2.41 De ontwerpomgevingsvergunning is, zoals blijkt uit het Aanhangsel, voor de activiteit bouwen omdat aannemelijk is dat aan alle relevante toetsingskaders wordt voldaan. Een motivering ontbreekt. Het Aanhangsel bevat in dit verband enkel een toets aan de technische bouw - en brandveiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit 2012.

2.42 Aan de overige weigeringsgronden van artikel 2.10 Wabo is dus niet getoetst, althans daarvan ontbreekt iedere overweging. Ten onrechte voorziet de ontwerpomgevingsvergunning dan ook in geen enkele motivering over de wijze waarop het bouwplan voldoet aan de relevante bepalingen uit de Bouwverordening gemeente Utrecht ("**Bouwverordening**"). Hoewel het college van B&W enige beoordelingsvrijheid toekomt, is het enkele algemene voorschrift in de ontwerpomgevingsvergunning dat de bouwwerkzaamheden overeenkomstig de Bouwverordening moeten worden uitgevoerd uiteraard onvoldoende. Zo is het cliënten bijvoorbeeld niet duidelijk in hoeverre is getoetst aan artikel 7.3.2 van de Bouwverordening, zodat de werkzaamheden geen hinder/overlast veroorzaken voor de omwonenden. Hierbij moet onder meer in ogenschouw worden genomen dat de woningen van cliënten zijn gebouwd op staal (dat wil zeggen: niet zijn onderheid), zodat de kans op schade/hinder/overlast bij grondwateronttrekkingen en heien aanzienlijk is. Kortom, de ontwerpomgevingsvergunning geeft op geen enkele wijze inzicht of en op welke wijze is getoetst aan de voorschriften uit de Bouwverordening. De ontwerpomgevingsvergunning is daardoor in strijd met artikel 2.10 Wabo, alsook het rechtszekerheids-, motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

2.43 Voorts ontbreekt iedere overweging van het college van B&W ten aanzien van het voldoen van het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand zoals die volgen uit de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht'. De enkele zin dat de Commissie Welstand en Monumenten positief heeft geadviseerd, kan niet volstaan. Het had op zijn minst op de weg van de gemeente gelegen om het advies bij de ontwerpomgevingsvergunning aan te hechten, zodat de inhoud daarvan door cliënten getoetst kan worden. Dit maakt dat de ontwerpomgevingsvergunning niet alleen op dit punt ook in strijd is met artikel 2.10 Wabo, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, maar ook met het rechtszekerheidsbeginsel.

Activiteit 'vellen van houtopstanden'

2.44 De omgevingsvergunningaanvraag van 23 februari 2017 ziet als gezegd tevens op het kappen van 20 bomen, waarvoor op grond van artikel 2.2, lid 1, sub g, Wabo juncto artikel 4:7 van de Algemene Plaatselijke Verordening Utrecht 2010 ("**APV Utrecht**") een omgevingsvergunning benodigd is ("**kapvergunning**").

2.45 Op grond van artikel 4:10 APV Utrecht kan het college van B&W de kapvergunning weigeren in het belang van ecologische, ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, en milieuwaarden. Gelet op de toelichting bij dit artikel in de APV Utrecht moet bij de toetsing aan deze waarden met de volgende aspecten rekening worden gehouden:

Artikel 4:10, eerste lid

Het aantal beoordelingscriteria in artikel 4:10 is vier. Voor het maken van een bestuurlijke afweging wordt niet alleen gebruik gemaakt van de beschrijving van de boom, maar ook van andere relevante gegevens(bronnen) die een aanwijzing kunnen vormen voor de waarde van een boom.

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 kan 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. Vanuit ecologisch oogpunt is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen wordt uitgegaan van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter als een praktijkgegeven.
Voorbeelden:

- 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 buurtniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende grasveld vormt.

Ruimtelijke waarde:

Ruimtelijke waarde hebben bomen 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 wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad doordat het de relatie weergeeft met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht, of met de functie of gebruik.

Voorbeelden:

- de boom heeft duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau;
- de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat;
- de boom zorgt voor herkenbaarheid in de wijk;
- de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom, of
- 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;
- door het verwijderen van de boom resteert alleen een kale vlakte.

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:

- 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 met het verdwijnen resteert er alleen nog het grasveld met omliggende heesters.

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:

- 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 hetgeen bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners.

2.46 In de ontwerpomgevingsvergunning wordt terecht overwogen dat alle bomen deze waarden bezitten. Echter, zonder enkele deugdelijke motivering wordt alsnog de kapvergunning verleend. Dit is voor cliënten onbegrijpelijk en maakt dat de kapvergunning op onzorgvuldige wijze is voorbereid en in strijd is met het motiveringsbeginsel. Door de kap van de bomen worden voornoemde waarden in onevenredige mate aangetast, waardoor eveneens het woongenot van cliënten op onaanvaardbare wijze zal worden aangetast. Dit wordt als volgt toegelicht.

2.47 Het vigerende groenbeleid, zoals de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030, de Evaluatie Bomenbeleid 2013-2016 en het Bomenbeleid Utrecht 2009, gaat - kort gezegd - uit van het doel om de samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. De gemeente zet dan ook sterk in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. De kap van 20 bomen in de Zeeheldenbuurt staat daarom haaks op de huidige groenvisie van de gemeente voor de stad.

2.48 In de ontwerpomgevingsvergunning wordt niet gemotiveerd waarom de kapvergunning verleend kan worden met het oog op het groenbeleid in de gemeente Utrecht. De enkele overweging dat bij verwijdering andere bomen in de directe omgeving de ecologische functie van de te kappen bomen over kunnen nemen, kan niet volstaan. Het is bovendien onduidelijk welke bomen het college B&W bedoelt en of die bomen, net als de onderhavige, schuil- en broedgelegenheid kunnen bieden aan fauna (mede gelet op aanvliegroutes en drukte van de omgeving). Ieder onderzoek op dit punt ontbreekt immers, zodat op voorhand dergelijke conclusies niet kunnen worden getrokken. De kapvergunning kan dus niet verleend worden.

2.49 Voorts wordt met de kapvergunning de kap van de bomen gerechtvaardigd, omdat geen van de bomen bijzonder zou zijn qua soort en vorm. Echter, er moet niet alleen gekeken worden naar het formaat van de boom en/of de soort, maar ook naar de invloed van de bomen op wijkniveau (zie hierboven onder 2.36). De bomen hebben in de wijk een ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de kwaliteit van de wijk en de leefomgeving. Het kappen van maar liefst 20 bomen en daarmee het aanzienlijk verdwijnen van de groenvoorzieningen om het Ooglijdersgasthuis, maakt dat de leefomgeving op directe wijze onaanvaardbaar word aangetast. Temeer er geen voorschrift in de ontwerpomgevingsvergunning is opgenomen, inhoudende dat eenzelfde aantal bomen moet worden herplant in het plangebied.

2.50 Overigens is het cliënten ook onduidelijk in hoeverre de kap van de bomen een rol zal gaan spelen in de reeds aanwezige wateroverlast (bij hevige regenval) en de waterhuishouding.[11] Immers, uit de plantoelichting (paragraaf 5.9) blijkt daar sprake van te zijn. Cliënten kunnen zich voorstellen dat aan de bomen milieuwaarde toekomen, omdat de bomen thans een belangrijke rol spelen bij de tijdelijke berging van hemel- en grondwater. Voorts is niet onderzocht of de

[11] De wateroverlast is bij uw gemeente bekend onder het project "Wateroverlast in Lombok en Zeeheldenbuurt".

bomen milieuwaarde toekomen vanwege een dempende werking op hinderlijke geluiden, zoals het wegverkeer van de Sartreweg en de Oosterspoorbaan. Gelet op de toelichting bij artikel 4:10 APV Utrecht kan een deugdelijke motivering op voorgaande aspecten in het kader van de milieuwaarde - waarvan in de kapvergunning wordt vermeld dat de bomen die toekomt - niet ontbreken. Die motivering ontbreekt echter, zodat de kapvergunning in strijd is met de APV Utrecht, het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Plan niet uitvoerbaar wegens strijd met het ontwerpbestemmingsplan

2.51 Tot slot wijzen cliënten u nog het op het volgende. Het Ooglijdersgasthuis en bijbehorende bebouwing is gelegen in het Rijksbeschermd Stadsgezicht Utrecht Oost, zodat de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' (artikel 7 van het ontwerpbestemmingsplan) van toepassing is op het plangebied. Op grond van artikel 7.5, sub a, onder 4 en 5, van het ontwerpbestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig voor 'het vellen of rooien van houtopstanden- of gewassen, anders dan bij wijze van verzorging' en 'het slopen van hoofdgebouwen voor zover zij gelegen zijn binnen het beschermd stadsgezicht'. Dit is slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

2.52 De ontwerpomgevingsvergunning voorziet niet in een aanvraag omgevingsvergunning voor voornoemde werken/werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.5 sub a, zodat het bouwplan - ook bij definitieve verlening van de huidige ontwerpomgevingsvergunning - niet uitvoerbaar is. Het uitvoeren van de werken/werkzaamheden zonder omgevingsvergunning levert strijd met het ontwerpbestemmingsplan op. Overigens zijn cliënten van mening dat, na uitvoering van het bouwplan, sprake zal zijn van een onevenredige afbreuk van de cultuurhistorische waarden en dat daarmee op onaanvaardbare wijze het huidige woon- en leefklimaat zal worden aangetast. Immers, de monumentale waarde van het rijksmonument zal met de herontwikkeling ernstig worden aangetast. Ten onrechte is in dat verband dan ook een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'wijzingen van het rijksmonument' zonder enige toetsing aan de redengevende omschrijving. Althans, in de ontwerpomgevingsvergunning ontbreekt iedere motivering op dat punt, hetgeen in strijd is met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

2.53 Kortom, nu geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5 sub a van het ontwerpbestemmingsplan is aangevraagd en op voorhand gesteld moet worden dat een dergelijke vergunning niet verleend kan worden, is de herontwikkeling niet uitvoerbaar en tevens in strijd met ontwerpbestemmingsplan.

3. CONCLUSIE

3.1 Gelet op het voorgaande concludeer ik namens cliënten tot gegrondverklaring van de zienswijze en tot aanpassing van de ontwerpbesluiten, in die zin dat wordt tegemoetgekomen aan hetgeen door de omwonenden in deze zienswijze naar voren is gebracht.

WYN STAEL
ADVOCATEN

MACHTIGING

WYN STAEL
ADVOCATEN

Ondergetekenden verlenen hierbij aan Wijn&Stael Advocaten N.V. de machtiging om namens hen een zienswijze op te stellen en in te dienen inzake de herontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis (een en ander zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 6 september 2017, nr. 49886).

Aldus getekend te Utrecht d.d. 18 september 2017:

[redacted]

WYN STAEL
ADVOCATEN

MACHTIGING

Ondergetekenden verlenen hierbij aan Wijn&Stael Advocaten N.V. de machtiging om namens hen een zienswijze op te stellen en in te dienen inzake de herontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis (een en ander zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 6 september 2017, nr. 49886).

6 oktober

[redacted]

3.		Straat: Postcode:	
4.		Straat: Postcode:	
5.		Straat: Postcode:	
6.		Straat: Postcode:	
7.		Straat: Postcode:	
8.		Straat: Postcode:	
9.		Straat: Postcode:	
10.		Straat: Postcode:	
11.		Straat: Postcode:	

WYN STAEL
ADVOCATEN

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 49886

6 september 2017

Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat en bijbehorende ontwerpbesluiten (omgevingsvergunning en besluit hogere waarden)

Gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van Utrecht maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van vrijdag 8 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage liggen:

- het ontwerpbestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDONDERSSTRAAT-ON01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BP-DONDERSSTRAAT-ON01.dgn;

- het ontwerpbesluit hogere waarden (HW1138) tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld op grond van de Wet geluidhinder (de voorkeursgrenswaarde wordt vanwege railverkeer over de Oosterspoorbaan overschreden);

- het ontwerp van de omgevingsvergunning met registratienummer HZ_WABO-17-06028 voor het uitbreiden en verbouwen van het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijgebouwen tot 54 woningen en het kappen van 20 bomen ten behoeve van het herinrichten van het terrein, betrekking hebbend op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

- Wijzigen van een monument (artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wabo)

- Vellen van een houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g van de Wabo)

- Aanleggen of wijzigen uitrit (artikel 2.2 lid 1 sub e van de Wabo).

Plangebied en doelstelling

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het Rijksmonument aan de F.C. Dondersstraat 65 naar een woonfunctie en nieuwbouw van woningen aan de Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat. Het betreft het realiseren van 54 woningen in een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. Het plangebied bestaat uit het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijbehorende gebouwen en omliggend erf. De Cornelis Evertsenstraat waar een herinrichting is voorzien, maakt ook onderdeel uit van het plangebied. Het plangebied wordt daarmee begrensd door de Cornelis Evertsenstraat, Bleyenburgstraat, F.C. Dondersstraat en de achterzijde van de percelen aan de Alexander Numankade.

Coördinatie

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Coördinatieverordening maken het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. Op verzoek van de aanvrager wordt de voorbereiding en bekendmaking van de hierboven genoemde ontwerpbesluiten tegelijk behandeld.

Inzien

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden liggen ter inzage van vrijdag 8 september 2017 gedurende zes weken, dus tot en met donderdag 19 oktober 2017 in het Stadskantoor, Stadsplateau 1, 5° verdieping, 3521 AZ Utrecht.

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar:

- via de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl; (deze versie is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies)

- via de gemeentelijke website utrecht.nl/bestemmingsplannen waar men kan doorklikken naar het desbetreffende plan. Op de gemeentelijke website staan ook het ontwerpbesluit hogere waarde en de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Gedurende de bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de mee gecoördineerde ontwerpbesluiten indienen bij:

De gemeenteraad van Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

T.a.v. Omgevingsrecht

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Onder vermelding van: zienswijze ontwerpbestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat en mee gecoördineerde besluiten.

Voor het mondeling indienen van zienswijzen kunt u tijdens werkdagen telefonisch (op nummer 030-2860226 b.g.g. 2860229) een afspraak maken tot drie werkdagen vóór de afloop van de termijn van terinzagelegging. U kunt een zienswijze niet via e-mail of anderszins digitaal indienen.

WYN STAEL
ADVOCATEN

Gemeente Utrecht
Ruimtelijke Economische Ontwikkeling
Project(groep) Voormalig Ooglijdersgasthuis
T.a.v. [redacted]
fcdondersstraat@utrecht.nl

Betreft: reactie op concept bouwenvelop
Datum: 28 juni 2016

Geachte [redacted]

Via deze weg wordt door bewoners van de Zeeheldenbuurt (hierna: 'omwonenden') gereageerd op het concept van de bouwenvelop (juni 2016) mbt de voorgenomen herontwikkeling van het voormalig Ooglijdersgasthuis te Utrecht. Vanuit de buurt is veel weerstand tegen de voorgenomen ontwikkeling, hetgeen geleid heeft tot de oprichting van het buurtcommité 'Ooglijdersgasthuis'. Meer dan honderd verontruste buurtbewoners hebben in een gezamenlijk schrijven (waaronder een brief dd 06-06-2016) aan B&W hun zorgen tegen diverse aspecten van deze herontwikkeling reeds kenbaar gemaakt. Relevante correspondentie is als **bijlage 1** aangehecht. De weerstand tegen het concept van de bouwenvelop heeft betrekking op een aantal inhoudelijke en procedurele zaken die hieronder – kort, maar niet uitputtend – uiteengezet zullen worden.

1. Traject

In hoofdstuk 7 van de bouwenvelop schetst de gemeente het gevolgde proces. De omwonenden hechten eraan mbt dit proces de volgende kritische opmerking te plaatsen.

Vanaf het begin is duidelijk dat er – tussen Driestar en de gemeente afgestemde - plannen liggen die linksom of rechtsom gerealiseerd dienen te worden. Over de inhoud van de plannen werd op cruciale punten geen of te beperkte informatie verschaft. Er wordt geschermd met inspraak via 'participatieavonden', maar deze bijeenkomsten zijn een wassen neus gebleken. Er hebben verschillende (drie) participatieavonden en een aantal 'keukentafelgesprekken' plaatsgevonden, maar met de input door de omwonenden (participatie) is in zijn algemeenheid nauwelijks en op wezenlijke punten niets gedaan. De omwonenden worden volstrekt niet serieus genomen door de gemeente en Driestar en hebben deze bijeenkomsten ervaren als zonde van hun tijd en moeite. Duidelijk is dat er van meet af aan een trein rijdt die niet door participatie kan worden bijgestuurd. Op dit punt wordt gerefereerd aan de eerder genoemde brief van het buurtcomité.

2. Inhoudelijk

Zoals aangegeven bestaan er ook de nodige inhoudelijke bezwaren, waaronder de hierna volgende.

Uitgangspunten
Allereerst geldt dat in de bouwenvelop – en dus bij de 'basis van de plannen' - feitelijk onjuiste uitgangspunten worden geschetst. Hieronder een aantal voorbeelden:

- Op pagina 8 van de bouwenvelop staat vermeld: '*De openbare ruimte in de Zeeheldenbuurt heeft een stedelijk karakter met smalle straten*'. Dit is feitelijk onjuist. Anders dan veel andere vooroorlogse wijken, zoals bijvoorbeeld de Wittevrouwen en de Vogelenbuurt, die bekend staan om hun smalle straatjes, is de Zeeheldenbuurt juist ruim opgezet; brede, lommerrijke straten, waarbij men met name in het Zuidelijke deel van de buurt waar de herontwikkeling gepland is regelmatig vrij uitzicht heeft vanwege het ontbreken van overburen. Opvallend is dat in de bouwenvelop een aantal smallere straten als referentie wordt gebruikt, waaronder een aantal straten aan de Noordzijde van de Zeeheldenbuurt. Deze zijn echter niet representatief voor de wijk, en dan met name het deel waar de herontwikkeling plaatsvindt: in het boek 'De Utrechtse wijken', deel Noordoost, staat op pagina 141 dat de huizen aan de zuidzijde van de Zeeheldenbuurt, aan de kant van de Biltstraat, luxueuzer zijn dan die in het Noorden. Dit verschil tussen Noord- en Zuidzijde van de Zeeheldenbuurt ziet men bijvoorbeeld ook terug in het feit dat de huizen in het zuidelijke deel, zonder uitzondering een voortuin hebben, daar waar dit in het noordelijke deel niet het geval is. Als **bijlage 2** is een kopie van pagina 141 bijgevoegd.

- En dan het volgende citaat uit de bouwenvelop (eveneens pagina 8): '*Doordat de parkeerplaatsen in de Cornelis Evertsenstraat smal zijn wordt schuin op de stoep geparkeerd. Dit belemmert de doorgang voor voetgangers en beperkt de verblijfskwaliteit.* Het is juist dat deels op de stoep geparkeerd wordt (overigens niet schuin), maar de stoep is dermate breed dat voetgangers niet in het minste worden belemmerd. Van beperking van de verblijfskwaliteit is überhaupt geen sprake. Dit blijkt alleen al uit het feit dat deze brief (mede) is ondertekend door de 'verblijvers' van de Cornelis Evertsenstraat: zij ondervinden géén hinder.

- Vervolgens staat op pag. 24 ten aanzien van de bezonning dat de huidige bewoners van de Cornelis Evertsenstraat in hun achtertuinen het hele jaar zon zouden hebben. Ook dit is pertinente onzin: de achtertuinen liggen op het Noorden en mede door de hoogte van de woningen is er slechts gedurende ongeveer de helft van het jaar zon in de tuin. De bewoners van de Cornelis Evertsenstraat zijn voor de zon grotendeels afhankelijk van de voorkant. Om die reden hebben vrijwel alle bewoners een bankje aan de voorzijde geplaatst **bijlage 3**. Dit is anders in bijvoorbeeld de M.H. Trompstraat; met hun

achtertuinen op het Zuiden hebben die bewoners geen/minder behoefte aan een bankje aan de voorzijde **bijlage 4**.

- Overigens zijn ook bij de bezonningsstudie uit de bouwenvelop, verkeerde uitgangspunten gehanteerd Zo is bijvoorbeeld als maatgevende datum 21 maart als 'korte dag' aangehouden, terwijl dit normaal gesproken 19 februari is. Het hanteren van een foutieve datum leidt in dit geval – dus ten onrechte – tot een positiever beeld dan wanneer de juiste datum gehanteerd zou zijn. Hetzelfde geldt voor de gehanteerde tijdstippen (08:00 uur en 12:00 uur). Daarnaast zijn de gevolgen voor de Buys-Ballotstraat – volstrekt ten onrechte – niet meegenomen in de bezonningsstudie en laten sommige plaatjes een rooskleuriger beeld zien (met name van het effect van de woontoren) dan in werkelijkheid het geval zal zijn. Voor de Alexander Numankade geldt dat bij realisatie van woontoren, opbouw op het rijksmonument en verhoging van de Cornelis Everstenstraat i) de ochtendzon volledig zal worden geblokkeerd voor beletage en souterrain en voor een deel van de huizen ook de verdieping erboven en ii) het uitzicht op lucht voor sommige bewoners volledig zal worden ontnomen.

- Op pagina 20 van de bouwenvelop staat dat typerend voor de Zeeheldenbuurt zou zijn dat hoekbebouwing soms afwijkt in architectuur. Vervolgens laat een aantal nogal suggestieve foto's op pagina 19 hoekpanden zien die – volstrekt ten onrechte – hoger lijken dan de andere panden in de straat. 'Lijken', want de foto's zijn van onderen genomen en de werkelijkheid is dat deze hoekpanden weliswaar afwijkend in architectuur zijn, maar niet hoger dan de naastgelegen woningen. In de bouwenvelop wordt een onjuist/vertekend beeld van de wijk geschetst en daarmee tracht men de buitenproportioneel hoge woontoren die gepland staat op de hoek Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat, te rechtvaardigen. Een juiste en volledige weergave van de feiten laat echter zien dat verreweg de meeste straten in de Zeeheldenbuurt eindigen op een eindwoning die zowel qua architectuur als qua grootte identiek is aan de andere woningen in de straat (zie **bijlage 5**).

Het is evident dat de geciteerde passages zijn opgenomen om een voorgenomen versmalling van de Cornelis Evertsenstraat c.q. vergroting van het bouwvolume te rechtvaardigen. Echter, een reële weergave van de feiten laat zien dat in de feitelijke situatie zo'n rechtvaardiging niet kan worden gevonden.

Voorgaande laat zien dat sprake is van een doelredenering: er worden onjuiste feiten/uitgangspunten geschetst die de plannen moeten ondersteunen. Echter, de basis rammelt en op een wankele basis kunnen geen juiste/deugdelijke besluiten worden genomen.

Voor de in de bouwenvelop opgenomen foto's valt sowieso op dat er een selectie is gemaakt die de herontwikkelaar goed uitkomt. Evengoed had een andere selectie gemaakt kunnen worden die een heel ander beeld geeft van de huidige situatie van de Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat en kenschets van de Zeeheldenbuurt. Een ander beeld dat veel beter past in de beleving van de huidige bewoners van de Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat/Alexander

Numankade, namelijk het open en lichte karakter van de Cornelis Evertsenstraat, een straat waar veel Utrechters vanwege het prettige karakter ervan graag en veel doorheen fietsen en genietend van een ijsje van Roberto's doorheen wandelen (dit laatste ook veel op de stoep aan de kant waar de nieuwbouw gepland is en waarvan in de bouwenvelop ten onrechte de indruk wordt gewekt dat het geen prettige verblijfsruimte zou zijn).

Bestemming
Het plan past niet in de huidige bestemming: 'Maatschappelijke doeleinden'. Een wijziging van het bestemmingsplan – van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' – is noodzakelijk. Driestar geeft aan dat zij genoodzaakt zou zijn om de switch van maatschappelijk naar wonen te maken, omdat maatschappelijke functie niet realiseerbaar zou zijn, hetgeen door de gemeente wordt onderschreven. Omwonenden plaatsen grote vraagtekens bij deze stelling. Meerdere malen is gevraagd om – onderbouwd – inzichtelijk te maken welke pogingen zijn ondernomen om een ontwikkeling (of eenvoudige verhuur) binnen de bestaande bestemming te realiseren. Driestar geeft aan met verschillende partijen te hebben gesproken, maar daarbij blijft onduidelijk de voorwaarden waartegen het Ooglijdersgasthuis is 'aangeboden' bij maatschappelijke instellingen.

Van verschillende kanten hebben omwonenden vernomen dat Driestar het Ooglijdersgasthuis indertijd heeft verkregen tegen een koopsom die dermate hoog ligt (zie bijvoorbeeld **bijlage 6**, pagina 3 en 4) dat exploitatie binnen een maatschappelijke bestemming minder rendabel is.[1] Bij de ontwikkeling van woningen kan een vele malen beter rendement worden gerealiseerd.

Dit betekent dat i) Driestar bij aankoop wist of had moeten weten dat exploitatie binnen de bestaande bestemming minder rendabel zou zijn en ii) de gemeente – door mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging - Driestar helpt een probleem op te lossen, waarvan omwonenden zich sterk afvragen of dit de taak van de lokale overheid is. Daar komt bij dat het voorgenomen bouwvolume – afgezet tegen de huidige bouw – dermate toeneemt (waarover hieronder meer) dat Driestar feitelijk twee – enorme – voordelen bij deze ontwikkeling heeft: 1. de switch van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming (en dus toename rendement) en 2. toename bouwvolume (nogmaals toename rendement). Het is om die reden dat omwonenden bij gemeente en Driestar hebben aangedrongen/aangegeven: kan het niet ietsje minder? Daarbij wordt verwezen naar de gemarkeerde passage in bijlage 6, waarin wordt vermeld dat bij realisering van woningen tot 170 m2 met een waarde van € 500.000 per woning, sprake zou moeten zijn van een renderende ontwikkeling. Volgens de bouwenvelop wordt ingezet op veel grotere woningen en Driestar heeft aangegeven dat de woningen ieder ca € 1 mio zouden moeten opleveren. Dat Driestar streeft naar winstmaximalisatie is haar goed recht, maar niet wanneer dat te veel ten koste gaat van de omwonenden.

De omwonenden hebben vernomen dat de gemeente graag/liever woningbouw ziet dan ontwikkeling binnen de bestaande bestemming. Wat daar ook van zij: de

[1] Bijlage 6 is een verslag Utrecht Development Board bijeenkomst Leegstand 1/2/2012, waarin ten aanzien van het Ooglijdersgasthuis een aantal scenario's wordt geschetst

voordelen van Driestar (verhoogd rendement) zijn onevenredig groot als deze worden afgezet tegen de nadelen van de omwonenden.

Bouwvolume
Op basis van de huidige plannen zal het bouwvolume van de 'nieuwbouw' van het project fors toenemen, vergeleken met de omvang van de huidige bebouwing. De voorgenomen toename is gefaseerd gebracht (salamitactiek?):

- eerst werd aangegeven dat het te realiseren bouwvolume aansloot bij de 'bestaande' bouw;

- later werd duidelijk dat – anders dan de omwonenden terecht hadden begrepen – met 'bestaande' bouw werd bedoeld de oorspronkelijke woningen aan de Cornelis Evertsenstraat (gelegen tegenover de geplande grondgebonden woningen) in plaats van de aanzienlijk lagere huidige bebouwing uit de jaren '90 aan de Cornelis Evertsenstraat;

- weer later werd duidelijk dat het de bedoeling is de huidige rooilijn aan de voorzijde van de grondgebonden woningen aanzienlijk naar voren te verplaatsen. Aan de achterzijde wordt de rooilijn voor de benedenverdieping ook opgeschoven richting de erfgrens van de aanliggende tuinen van de Alexander Numankade. Voorts is de voorziene hoogte bepaald op 11 meter. Dat betekent voor velen een verhoging van maar liefst 4 m en voor bewoners van de C. Evertsenstraat een verlies van het zicht op het zo geliefde Ooglijdersgasthuis. Bewoners aan de Alexander Numankade worden geconfronteerd met een nog hogere wand direct tegenover hun achtergevel met als gevolg: verlies van veel daglicht in de huizen en van zicht op open lucht. Door het vergrote bouwvolume zullen ook de kruinen van de 2 monumentale kastanjebomen drastisch ingesnoeid moeten worden. Deze bomen dienen ook in de optiek van de gemeente te worden gespaard;

- Opvallend in het proces naar de bouwenvelop is dat tijdens drie participatieavonden en 2 keukentafelgesprekken Driestar desgevraagd niet kon/wilde komen met de oppervlaktematen en situering van de geplande nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat, -maar slechts kwam met cijfers waar het ging om bouwvolume (kubieke meters) en dan ook nog van het paviljoen en de nieuwbouw tezamen- en een mailtje nadien aan de betrokken ambtenaar nodig was om de huidige bewoners hierin inzicht te geven. Kennelijk houdt Driestar – die middels participatieavonden en keukentafel naar buiten de indruk wekt omwonenden te betrekken - de omwonenden liefst zo lang mogelijk onwetend;

- In keukentafelgesprekken met de bewoners gaf Driestar in het bijzijn van de gemeente aanvankelijk aan dat de huizen zo groot moesten worden omdat men technisch gezien aangewezen was op de buitenmaten van de ondergelegen parkeergarage. Pas later, nadat enkele bewoners elders technische informatie hadden ingewonnen, gaf Driestar toe dat het technisch heel goed mogelijk is om te bouwen zonder gebruik te maken van de onderliggende balken van de parkeergarage maar dat dit duurder is. Het gaat

dus om een – economische – keuze die ten koste gaat van de huidige bewoners daar waar het ook heel goed anders (minder!) kan.

De omwonenden maken uit de bouwenvelop op dat de woningen op de begane grond maar liefst 16 m diep moeten worden en 13.50 m diep op de eerste en tweede verdieping. In de bouwenvelop wordt aangegeven dat de beoogde nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat zich in hoogte en bouwmassa verhoudt tot die van de woningen aan de overzijde. Echter, geen enkele woning in de Cornelis Evertsenstraat – en de rest van de Zeeheldenbuurt - heeft een begane grond c.q. eerste verdieping van resp. 16 m en 13.50 m lang. De huidige woningen in dit deel van de Zeeheldenbuurt zijn oorspronkelijk krap 10 m diep, en soms - alleen op de begane grond- uitgebouwd tot 12 m diep. De enige reden waarom de geplande nieuwbouw zo diep moet worden en de huidige rooilijn daardoor naar voren en naar achteren moet worden geschoven, is dat de beoogde woningen erg smal zijn (5.10 m hart op hart). Ook het bouwen van dergelijke smalle woningen, waarvan er meer gebouwd kunnen worden, berust op een – economische - keuze van de projectontwikkelaar. De huizen aan de overzijde van de Cornelis Evertsenstraat zijn op zijn smalst 6.50 m breed – juist die breedte is kenmerkend voor de huizen in de straat - en als daadwerkelijk beoogd wordt te spiegelen dan kunnen de nieuw te bouwen woningen iets breder worden gemaakt waardoor handhaving van de huidige rooilijn geen probleem is. Daardoor kan wellicht 1 woning minder worden gerealiseerd, maar daar staat tegenover dat dan wel aansluiting wordt gezocht bij het karakter van de straat. Bovendien levert dit veel meer draagvlak onder de omwonenden op. Mede indachtig de enorme stijging van de woningprijzen de laatste tijd zal dit Driestar de kop niet kosten.

Een apart hoofdstuk betreft de voorgenomen woontoren op de hoek Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat. Het plan is om dit gebouw 8 meter (!) hoger te maken dan het gebouw dat er nu staat (nu: 7 m, in plan: 15 m). Een dergelijke woontoren past in het geheel niet in het karakter van de Zeeheldenbuurt en in het straatbeeld. Opvallend is overigens dat in de bouwenvelop op pagina 22 in de doorsnede van het plangebied men "vergeten" is om in de nieuwe situatie de woontoren in te tekenen. Een tekening die de juiste weergave (ongeveer/geschat) weergeeft is als **bijlage 7** bijgevoegd.

Op pag. 20/21 van de bouwenvelop staat dat na de geplande nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat "als geheel een straatbeeld ontstaat met ruimte voor verblijf, waarbij openbare ruimte en hoogte en massa in balans zijn. Het hoekgebouw aan de Cornelis Evertsenstraat-Bleyenburgstraat rondt straks het bouwblok af". Ook hier is er weer sprake van doelredenering. Immers, de indruk wordt gewekt dat een woontoren op de hoek voor de hand ligt en past in het straatbeeld en/of de buurt, terwijl het tegendeel waar is: in de Zeeheldenbuurt zijn geen woontorens, en uitgaande van het karakter van de buurt, moet dit ook zo blijven. In de huidige situatie is de (lagere) bebouwing vanuit de Cornelis Evertsenstraat doorgetrokken tot de Bleyenburgstraat. Dat dit qua straatbeeld ook zo bedoeld is, komt naar voren uit het feit dat de zijgevel van het rijksmonument aan de Bleyenburgstraat is ontworpen als "eindgevel" (zie **bijlage 8**, pagina 14 van de bouwenvelop).

Een opbouw op het Rijksmonument aan de Bleyenburgstraat past evenmin in het straatbeeld en het karakter van de wijk. Anders dan de bouwenvelop wil doen geloven, wordt in de plannen niet met respect omgegaan met een rijksmonument. Het Ooglijdersgasthuis is er als beeldbepalend rijksmonument voor alle bewoners van de Zeeheldenbuurt en de stad Utrecht. Blijkens pagina 20 van de bouwenvelop zou herontwikkeling van het voormalig Ooglijdersgasthuis moeten dienen als een duurzame impuls voor behoud van de rijksmonumenten. Daarmee blijven ze, zo valt te lezen, behouden en dragen ze blijven bij aan de identiteit van de Zeeheldenbuurt. De nieuwbouw aan de Cornelis Evertsenstraat, in het bijzonder de geplande woontoren op de hoek Cornelis Evertsenstraat/Bleyenburgstraat, en de opbouw op het rijksmonument aan de Bleyenburgstraat heeft echter tot gevolg dat waar er vanuit de Zeeheldenbuurt thans van drie kanten open zicht is op het Ooglijdersgasthuis, dit na de herontwikkeling alleen nog vanuit de FC Donderstraat het geval zal zijn. Dit betekent dus dat het Ooglijdersgasthuis voor een groot deel aan het zicht van de huidige bewoners en de vele Utrechters die met veel plezier door de wijk fietsen en wandelen wordt onttrokken.

Uit alles blijkt dat koste wat kost een maximaal bouwvolume moet worden gerealiseerd.

Het moge duidelijk zijn dat de bewoners van de Cornelis Evertsenstraat, de Alexander Numankade de Bleyenburgstraat, alsmede de overige leden van het buurtcomité Ooglijdersgasthuis (zacht uitgedrukt) niet gelukkig zijn met de voorgenomen toename van het bouwvolume. Velen gaan er ernstig op achteruit, onder meer waar het gaat om uitzicht op het Ooglijdersgasthuis, zonlicht, geluidsoverlast en privacy. Er is sprake van een onevenredig nadeel. Dit terwijl een lager/kleiner bouwvolume ook tot een voor Driestar aanvaardbaar resultaat zou moeten kunnen leiden en voor de gemeente in dezelfde mate bijdraagt aan het streven van stedelijke verdichting. De omwonenden zijn van oordeel dat een belangenafweging op dit punt minder nadelig voor hen zou moeten uitvallen. Nogmaals: kan het niet ietsje minder?

Parkeren

Op pagina 16 van de bouwenvelop staan de uitgangspunten voor het parkeren vermeld. Naar de omwonenden begrijpen, wordt bij de vaststelling van de 'parkeerdruk' de Zeeheldenbuurt als één rayon gezien. Dit is echter niet terecht, omdat het vanwege de paaltjes die op verschillende plaatsen de noordkant van de wijk van de zuidkant scheiden, niet mogelijk is om met de auto rechtstreeks van Noord naar Zuid of andersom te rijden: is er in de Zuidzijde van de wijk geen parkeerplaats is, dan moet via de binnenring omgereden worden om de auto in het Noordelijk deel te parkeren. Dit is zeer omslachtig en onhandig en gebeurt om die reden ook niet. De beide delen van de wijk kunnen niet als één geheel (rayon) worden gezien.

Uit de bouwenvelop blijkt niet duidelijk (genoeg) wat de bedoeling is mbt parkeren van een tweede auto. Indien het de bedoeling cq een mogelijkheid is dat één auto in de te realiseren parkeergarage moet worden/wordt gestald en dat voor een tweede auto een vergunning kan worden aangevraagd, dan zal dit leiden tot een enorme – ontoelaatbare – toename van de parkeerdruk. Immers, mensen

die zich een woning kunnen veroorloven zoals deze bij de beoogde ontwikkeling zullen worden gerealiseerd, zullen doorgaans beschikken over een tweede auto. Dat betekent dat vele tientallen extra auto's op straat geparkeerd moeten worden. Dit past simpelweg niet, zeker niet nu volgens de bouwenvelop het aantal parkeerplaatsen aan de Cornelis Evertsenstraat zal afnemen. Dezelfde vraag leeft mbt bezoekers: dienen zij in de parkeergarage te parkeren of op straat?

Daarnaast geldt dat bij de omwonenden mbt de voorgenomen parkeergarage verschillende onzekerheden bestaan, waaronder i) de risico's op schade aan de bestaande bouw en de waarborgen die in dat kader zullen moeten worden afgegeven, ii) de gevolgen voor de (grond)waterhuishouding in de buurt (is thans al uiterst problematisch te noemen; men werkt er hard aan maar er is maar moeilijk greep op te krijgen).

Binnenruimte
Op pag. 16 van de bouwenvelop staat "De Ambitie voor het binnenterrein van het Ooglijdersgasthuis is het vergroenen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit". Tegelijkertijd wordt duidelijk uit de tekeningen - en dit werd bevestigd op de laatste participatieavond - dat er vanwege de tuinen die achter de grondgebonden woningen komen, bijna geen gezamenlijke openbare ruimte meer is. Daardoor is de mogelijkheid om te vergroenen zeer beperkt, zo niet afwezig. Daarbij komt dat het huidige binnenterrein feitelijk al fungeert als 'klankkast' en dat het voor de hand ligt (zeker is) dat bij verhoging van de omringende bebouwing, de geluidsoverlast oorverdovende proporties zal aannemen.

3. Tot slot

Het moge duidelijk zijn dat de voorgenomen ontwikkeling alsook het traject dat tot de ontwikkeling zou moeten leiden, grote zorg en onrust bij de omwonenden teweeg brengen. Ook de manier waarop Driestar en de gemeente communiceren en de indruk wekken dat i) de herontwikkeling "passend" in de wijk zou zijn en ii) geen onevenredig nadeel voor de huidige bewoners oplevert, maakt dat de huidige bewoners zich op geen enkele wijze gehoord en/of vertegenwoordigd voelen. Het is dan ook de verwachting/overtuiging dat uitvoering van de huidige plannen zal leiden tot verzet door omwonenden.

Mocht dit schrijven niet leiden tot een voor omwonenden acceptabele aanpassing van het huidige concept van de bouwenvelop – mede indachtig het adagium van de gemeente Utrecht "Samen bouwen we de Stad" -, dan wordt ervan uitgegaan dat dit schrijven (als bijlage) zal worden gehecht aan de versie van de bouwenvelop die aan het college van B & W wordt gezonden, zodat zij kennis kunnen nemen van de bezwaren uit de buurt.

Overigens wordt met dit schrijven niet beoogd een volledige weergave van alle bezwaren te schetsen. Omwille van de overzichtelijkheid is voor een samenvatting van een aantal in het oog springende onderwerpen gekozen. Eventuele andere bezwaren zullen – in het onverhoopte niet tot een voor omwonenden acceptabele aanpassing van de bouwenvelop wordt gekomen – in het vervolg van het traject

aan de orde worden gesteld. Op dit punt worden derhalve alle rechten voorbehouden.

Voor overleg zijn wij beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Bijlage 1

Aan het college van burgemeester en wethouders
Stadsplateau 1
Utrecht

Utrecht, 5 juni 2016

Geacht college,

Als bewoners in de omgeving van het voormalige Ooglijdersgasthuis zijn we ongerust en verbaasd. Wij voelen ons over de herontwikkelingsplannen van dit terrein niet gehoord en begrepen. En de daartoe benodigde wijziging van het bestemmingsplan kan thans op begrip noch instemming rekenen. Dat zal u uit de rapportages van uw betrokken medewerkers niet ontgaan zijn. We hebben ons inmiddels verenigd in het Buurtcomité Ooglijdersgasthuis. We spreken de gemeente aan op behoorlijk bestuur, waarbij voorzien is in volwaardige vormen van raadpleging, inspraak en participatie.

Graag delen we met u onze inzichten en vragen op korte termijn overleg met de verantwoordelijke bestuurder. Alleen daarna kan van een zinvolle participatiebijeenkomst – voorzien op 8 juni - sprake zijn.

Wij willen vorm en inhoud geven aan uw uitgangspunt 'De stad bouwen we samen'. Eenzijdig doorduwen en – erger! - onverschilligheid van bestuurders en ambtenaren past daar niet bij. Wij kunnen ons dan ook niet voorstellen dat de gang van zaken rond de bouwplannen op het Ooglijdersgasthuisterrein uw instemming hebben. We zouden het betreuren als we vanuit een houding van verzet tot acties en vertraging moeten besluiten. Ook wij willen graag een goede en leefbare inrichting van de buurt, waarbij wij denken uit te mogen gaan van beloften en geformuleerd beleid van u en uw voorgangers.

Onze bezwaren zijn van inhoudelijke en procedurele aard.
Wij vatten die voor u samen:

- Een door Driestar gewenste wijziging van het bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd.
- Er is niet aangetoond dat gehele of gedeeltelijke maatschappelijk bestemming niet te realiseren is: er is geweigerd ons inzicht te geven in inspanningen en (financiele) afwegingen. De kale mededeling dat het niet haalbaar is, volstaat niet en we kunnen ons ook niet voorstellen dat u daarin meegaat.
- Op geen enkele manier is ons helder gemaakt hoe de voorgenomen plannen, afbraak van op zichzelf bruikbare en niet verouderde gebouwen, strookt met de uitgangspunten van een Duurzame Domstad.
- De publieke belofte (DUIC 2 november 2015) was: 'Bij de herontwikkeling wordt onderzocht hoe een groene en aantrekkelijke buitenruimte kan worden gerecreëerd en hoe de openbare ruimte kan worden ingezet voor ontmoeting.' Daarvan zien we niets terug.
- Er zijn voldoende aanwijzingen dat Driestar van meet af gekoerst heeft op voor haar financieel aantrekkelijke woningbouw. Volgzaamheid past een gemeentebestuur in deze niet, een kritische houding wèl.
- Wij zijn niet tegen enige vorm van woningbouw, zelfs niet tegen enige verdichting. Maar winstmaximalisatie door een projectontwikkelaar kan nooit een doorslaggevend argument zijn.

- Voor zover we ons een oordeel hebben kunnen vormen over de plannen, zijn deze strijdig met het door u geformuleerde karakter van de wijk, in de vigerende welstandsnota en het bestemmingsplan wordt gesproken van een parkachtig karakter en, gezien de hoge woningdichtheid, terughoudendheid bij het vergroten van woningen en andere gebouwen.
- De omwonenden mogen uitgaan van volume en ligging van de bestaande bebouwing als een maximum. Daarvan zijn ze, soms na raadpleging van de gemeente, bij hun woningkeuze van uit gegaan. Uitbreiding van het aantal woningen en verandering van bestemming leiden voor hen tot verlies aan woongenot, privacy en waarde.
- Toename van woningen leidt onherroepelijk tot een vergroting van de verkeersintensiteit, hetgeen de hele buurt treft. Gevaar voor nieuw sluipverkeer ligt bovendien op de loer.
- De risico's voor waardevolle bomen, grondwaterhuishouding en geluidsoverlast zijn onvoldoende in kaart gebracht en gedeeld met de bewoners. U zult daar ongetwijfeld alsnog op toezien en verantwoordelijkheid willen dragen voor nadelige gevolgen in de toekomst. Graag hebben wij garanties.
- In uitingen en optreden richting de buurt zijn Driestar en uw gemeentelijk apparaat één en ondeelbaar. We kunnen ons niet voorstellen dat dit uw goedkeuring draagt.
- Van participatie is ons niets gebleken: bijeenkomsten zonder behoorlijke agenda en onderliggende stukken, cherry picking uit beleidslijnen en regelgeving, weigering om stellingnamen te onderbouwen, vaagheid troef, gelegenheidsargumenten en ander voor bewoners hinderlijk gedrag.
- Goed bestuur vraagt om een transparante afweging van belangen. Mochten burgers alsnog getroffen worden door beleidskeuzes, dan vraagt dit om flankerende en compenserende maatregelen. Van het een noch het ander is tot dusver iets gebleken.

Wij gaan ervan uit dat u het bestuur van alle Utrechtse burgers bent. Ook van ons. Wij gaan er dan ook van uit dat u uiterst kritisch kijkt naar bouwenveloppe voor het Ooglijdersgasthuisterrein zoals die thans in voorbereiding lijkt. Immers, ook u zult hechten aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Wij verwachten dat u in uw besluitvorming tegemoet komt aan onze zorgen en bezwaren. Uiteraard zijn wij van harte bereid al onze punten toe te lichten en met u te bouwen aan onze stad. We zien uit naar een constructief overleg en verzoeken u gezien het voorziene tijdpad een reactie per omgaande.

Met vriendelijke groet,
namens Bewonerscomité Ooglijdersgasthuis

[redacted]

Bijlagen: Handtekeningenlijsten
N.B. Door tijdsdruk is slechts een deel van de buurtbewoners thuis getroffen en worden nog steeds handtekeningen verzameld en online geplaatst: www.ooglijdersgasthuis.info

Driestar B.V.
t.a.v. de [redacted]

Utrecht, 2 april 2016

Geachte [redacted]

Wij, bewoners van de Cornelis Evertsenstraat hebben de tweede participatie-avond inzake herontwikkeling en nieuwbouw Ooglijdersgasthuis van 22 maart jl. bezocht. U stelt ons tot 3 april a.s. in de gelegenheid te reageren op hetgeen tijdens deze avond aan de orde is geweest.

Wij vinden de termijn van twee weken veel te kort om heel inhoudelijk te reageren op uw plannen. We hebben jaren moeten wachten op meer duidelijkheid en nu moet alles in twee weken. Wel kunnen we zeggen dat de vragen en op-/aanmerkingen ten aanzien van de door u gepresenteerde - op hoofdlijnen uitgewerkte - plannen zeer omvangrijk zijn. De plannen lijken op uw website nog weer ingrijpender dan op 22 maart jl. gepresenteerd.

Allereerst zijn we het niet eens met de voorgenomen wijziging van de bestemming. Wij twijfelen aan uw vooronderzoek en kunnen ons niet voorstellen dat een (gedeeltelijke) maatschappelijke bestemming niet mogelijk is. Behalve één sheet tijdens de eerste participatiebijeenkomst hebben wij hier inhoudelijk niets over gehoord. En dat terwijl u ons indertijd hebt toegezegd ons hierin te betrekken. Een groot deel van de bewoners van onze straat was daarbij aanwezig.

Mocht u dan toch overgaan tot woningbouw, dan zijn wij het niet eens met het afwijken van de huidige afmetingen van de laagbouw aan de Cornelis Evertsenstraat. De bouwhoogte met 4 meter verhogen en het naar voren halen van de rooilijn is voor ons niet aanvaardbaar. Op basis van de lichtinval berekening merken wij op dat onze huizen in de winter een behoorlijke hoeveelheid licht gaan missen. Voor ons is belangrijk dat we ook 's winters zon houden. Verder zijn er nu bomen ingetekend in de straat: als die zo ver naar voren komen, nemen die nog meer licht weg en dat is nu juist ons grootste bezwaar. Wij willen dat de huidige bomen blijven staan.

Het bouwblok aan het einde van de straat is niet acceptabel; het is aan de straatzijde een verhoging van de bebouwing met 8 meter! En dat in een woonstraat. Het past niet in het karakter van de straat en stedenbouwkundig zijn er geen fatsoenlijk argumenten om dit zo te plannen. Aansluiting met de bestaande hogere bebouwing aan de Bleijenburgstraat is geen argument omdat het beeldbepalende zicht niet vanuit het spoor is, maar vanuit de Cornelis

Evertsenstraat zelf. De bebouwing aan de straatzijde loopt nu op dezelfde hoogte tot de hoek door, en dit moet wat ons betreft zo blijven.

Wij hebben onze woningen gekocht voor het totaalbeeld in de straat: het open en lichte karakter. Dit neemt u met uw plannen weg.

Daarnaast vinden wij dat er voor toekomstige bewoners geen eerste en/of tweede parkeervergunning in de wijk mag komen: u moet voor voldoende parkeerplek op het terrein zorgen of minder woningen bouwen. Tenslotte willen wij heel goede afspraken maken over woningschade en overlast tijdens en na het bouwproces.

Overigens moet ons van het hart dat u weliswaar de indruk wekt dat input door de buurt/omwonenden invloed heeft op uw planvorming, maar dat de punten die in eerdere bijeenkomsten naar voren (zijn ge)komen niet of nauwelijks zijn terug te vinden in de schets die nu voorligt. Voor ons is duidelijk dat uw plannen slechts uw (economische) belang dienen door zoveel mogelijk bouwinhoud te creëren. De financiële drijfveer van de projectontwikkelaar kan niet op deze manier op de direct omwonenden worden afgewenteld.

De periode van 2 weken is voor ons veel te kort om een alternatief te kunnen voordragen, dat wel een acceptabel bouwvolume geeft en aan onze voorwaarden voldoet. Hier hebben wij meer tijd voor nodig.
Wij willen graag met u persoonlijk in gesprek om onze pijnpunten nogmaals met u te bespreken. Wanneer heeft u hiervoor tijd?

Met vriendelijke groet,

Betreft: voorgenomen wijziging bestemmingsplan Ooglijdersgasthuis

18 februari 2016

Geachte raadsleden,

Het college heeft in november 2015 positief besloten over de startnotitie voor de herontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis, FC Donderstraat 65.
Wij, bewoners van de Cornelis Evertsenstraat, willen graag uw aandacht vestigen op een aantal zorgen die wij hierover hebben. De Cornelis Evertsenstraat ligt direct aan de nieuwbouw van het Ooglijdersgasthuis . Driestar, de nieuwe eigenaar, wil deze nieuwbouw slopen voor de bouw van een parkeergarage, woningen en appartementen.

Graag delen we met u aandachtspunten die wij drie jaar geleden al met Driestar en de buurtvertegenwoordiger van het wijkbureau hebben besproken en recent hebben benoemd tijdens de bewonersavond. Wij hopen dat u over deze punten, die bijval vonden van andere buurtbewoners, met het college in gesprek wilt gaan om de plannen zoals die er op dit moment zijn te heroverwegen.

1. "Wij bouwen samen aan de stad"

Drie jaar geleden hebben wij contact gezocht met Driestar om in goede samenspraak te komen tot herbestemming van de panden. De nieuwbouw aan onze straat is 25 jaar geleden (vrij recent dus) met zorg en aandacht ontwikkeld, mede door de actieve inzet van de bewoners van onze straat. Dat past bij wat de gemeente Utrecht voorstaat: "Wij bouwen samen de stad". Wij menen dat Utrecht - en onze buurt in het bijzonder - gebaat is bij een hernieuwde maatschappelijke bestemming, al dan niet in combinatie met woningen in het monumentale gedeelte van het Ooglijdersgasthuis. Wij hebben daarvoor diverse ideeën aangeleverd, zoals inschrijving bij Makelpunt, wat Driestar ook heeft gedaan.

Na een aantal constructieve gesprekken beloofden Driestar en het wijkbureau ons op de hoogte te houden als er ontwikkelingen waren; wij hoorden echter niks. Na drie jaar stilte ontvingen wij in oktober 2015 een uitnodiging voor de buurtbijeenkomst en bleken er al vergaande plannen te zijn voor de ontwikkeling. Het plan werd gepresenteerd als zijnde besloten en het startpunt van het plan (woningbouw) was niet bespreekbaar. Dit roept natuurlijk allereerst vragen op over het proces en de invloed die wij als omwonenden hebben.

Op een aantal essentiële zorgen/vragen van ons (zie ook hieronder) is zeer afhoudend gereageerd en voelen we ons niet serieus genomen. De panden krijgen puur een woonbestemming, de nieuwbouw wordt gesloopt en er wordt een drie etages diepe parkeergarage gebouwd. Wij kunnen ons niet goed voorstellen dat er geen haalbare combinaties van wonen met een maatschappelijke voorziening mogelijk zijn (bijvoorbeeld wonen in het oude gebouw en maatschappelijke activiteiten in de vrij

2. Utrecht als duurzame stad

Het slopen van het recent duurzaam gebouwde gebouw aan de Cornelis Evertsenstraat past niet in het huidige idee van duurzaamheid, zou kapitaalvernietiging zijn en staat haaks op het beleid van Utrecht als Duurzame stad.

3. Utrechts grondwater, veen, graven en het gezamenlijke effect op de woningen

Voor bewoners van nieuwe woningen zullen er meer parkeerplekken komen. Het plan is nu om een parkeergarage van drie etages diep te graven. Tijdens de bouw daarvan zullen grote hoeveelheden grondwater onttrokken worden aan de wijk en zal er geheid moeten worden. Wij maken ons grote zorgen over het effect hiervan op onze huizen. Onze huizen zijn gebouwd op veen en het onttrekken van grondwater kan permanente schade aan onze huizen veroorzaken. Onze zorg wordt versterkt door de recente problemen met de waterhuishouding in de wijk.

4. Utrecht als autoluwe stad

Het is de vraag of bouwen van een parkeergarage met een afschrijftermijn van 50 jaar nog wel van deze tijd is. De trend is dat autobezit van stadsbewoners afneemt, autodelen sterk zal toenemen en de toekomstige zelfrijdende auto's zullen naar verwachting een enorme invloed hebben op het autobezit. In steeds meer steden worden chique nieuwbouwcomplexen zonder parkeerplaatsen verkocht aan de moderne stedeling. Hierbij speelt het klimaatakkoord van Parijs 2015 een rol.

Tijdens de bewonersavonden zijn drie concrete oplossingen genoemd voor het parkeerprobleem:

- parkeren op c.q. naast het spoor;
- parkeren in het huidige gebouw aan de C. Evertsenstraat;
- deelauto's aanbieden in plaats van parkeerplaatsen.

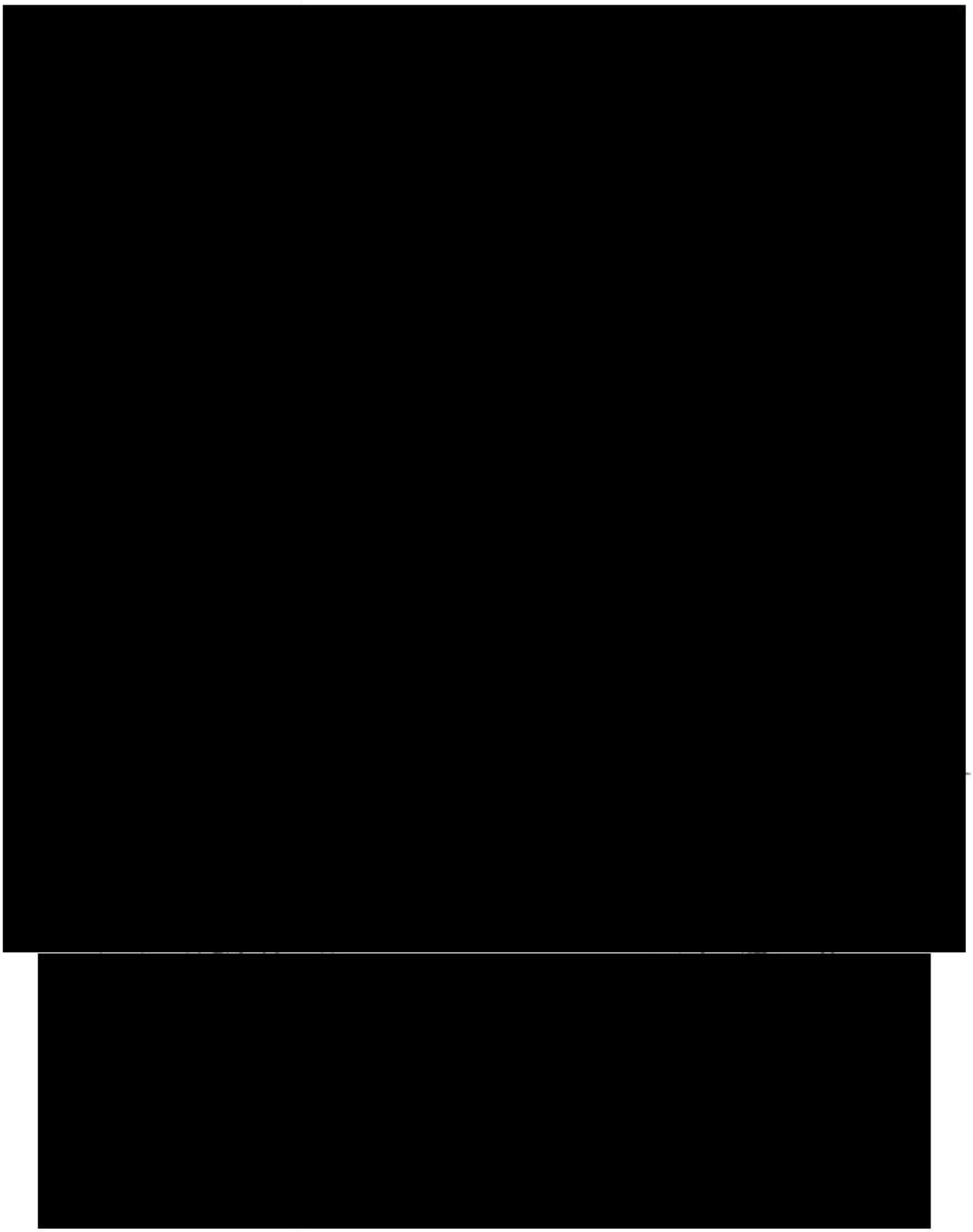
We doen een beroep op u als volksvertegenwoordiger om het belang van de direct omwonenden mee te nemen in de ontwikkeling van het Ooglijdersgasthuis.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]



Bijlage 2

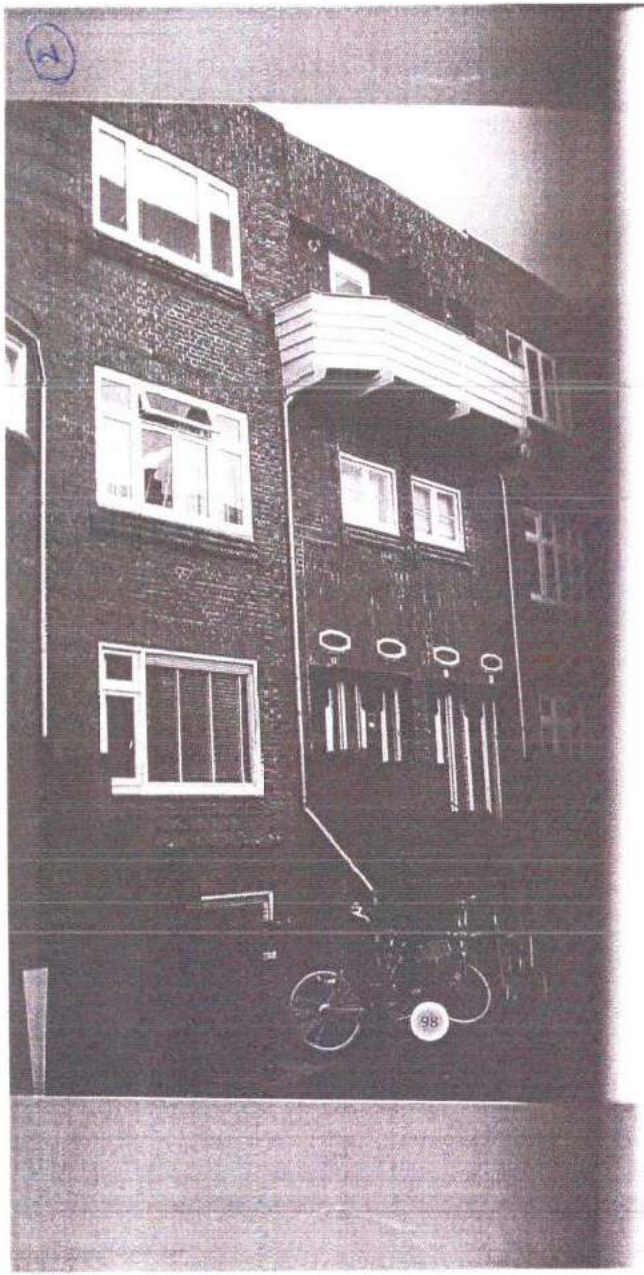
Wonen in de Zeeheldenbuurt

In de Zeeheldenbuurt, die gebouwd was tussen de Biltse Grift en de Ezelsdijk, vestigden zich vooral mensen uit de gegoede stand: (hogere) militairen en ambtenaren, van wie een aantal hier van hun pensioen kwamen genieten. In de Admiraal van Gentstraat woonden rond 1900 bijvoorbeeld een te luitenant veldartillerie, te luitenant-ingenieur en een gepensioneerde onderofficier. Verder waren er een bouwkundige, werktuigkundige, gepensioneerde rijksontvanger, gepensioneerde ambtenaar uit Nederlands Oost-Indië, gemeenteraadslid en een uitgever. Daarnaast waren er ambachtslieden als een behanger, kleermaker en een letterzetter. In de Trompstraat, waar toen alleen nog maar huizen aan de even kant stonden, was het al niet veel anders. Ook hier diverse militairen (een te luitenant veldartillerie en een kapitein der genie) en witteboordenberoepen: een hoofdcommies der posterijen, een hoofdagent en een inspecteur van een verzekeringsmaatschappij, een schoolopziener, een oud-hoogleraar, een uitgever en een ingenieur. Daarnaast woonden er verschillende weduwen en andere mensen zonder beroep.[52]

Twintig jaar later was er aan de bevolkingssamenstelling van de buurt weinig veranderd. In de Admiraal van Gentstraat woonden nog altijd diverse (oud-)militairen en hoger kantoorpersoneel, zoals een hoofdinspecteur van de Raiffeissen Bank, de directeur van het Meteorologisch Instituut dr. J.P. van der Stok, een ambtenaar van de Raad van Arbeid te Amersfoort, twee ingenieurs en de directeur van het telegraafkantoor. Daarnaast waren verschillende bewoners werkzaam (geweest) in het onderwijs, zoals de twee hoogleraren en een oud-leraar van de HBS, en verdiende een aantal mensen zijn brood met handwerk, zoals een meubelmaker, timmerman, kleermaker en vergulder. Ten slotte woonden er nog een officier van het Leger des Heils, enkele spoorwegmensen (een hoofdwerktuigkundige en een stoker), een wijnhandelaar en een makelaar in huiden.[53]

De Zeeheldenbuurt werd doorsneden door de spoorlijn. Ten oosten van de spoorlijn lagen aanvankelijk alleen de Buys Ballotstraat, Willem Barentszstraat, Cornelis Houtmanstraat en de Heemskerkstraat. De Karel Doormanlaan is pas in de jaren zestig aangelegd. Rond 1920 verschilde de bevolkingssamenstelling niet veel van die aan de andere kant van het spoor. Zo woonden in de Willem Barentszstraat onder meer veel militairen, onderwijspersoneel (onder wie drie hoogleraren), twee predikanten, mensen die werkzaam waren bij de belastingen en verzekeringsmaatschappijen, ambtenaren, een paardenarts van de veeartsenijschool, werktuig- en bouwkundigen en enkele medewerkers van de spoorwegen. Met de Willem Barentszstraat hield de bebouwing op. Daarachter begonnen de weilanden en had voetbalvereniging DWSU haar velden. 's Winters werd er druk geschaatst op het Inundatiekanaal ten noorden van de Houtmanstraat. Aan de noordkant van het water liep de Ezelsdijk, waarlangs het heerlijk wandelen was. De huizen aan de zuidzijde van dit buurtje, aan de kant van de Biltstraat, waren wat luxueuzer dan die in het noorden. Dat bleek ook uit de mensen die er woonden. In het zuidelijke en rijkere deel waren dat in de jaren veertig hoogleraren, hogere ambtenaren en dominees. In de iets eenvoudigere huizen in het noordelijke gedeelte woonden leraren, onderwijzers, spoorwegmensen en verzekeringsagenten.[54]

Voor de boodschappen moesten de bewoners (of hun dienstboden) het spoor over naar het andere deel van de Zeeheldenbuurt. Daar waren destijds een kruidenier, slager, bakker, drogist, kapper, twee melkboeren en een garage te vinden. Kruidenier Jo van Schaik, die zijn zaak had op de hoek van de Bleijenburgstraat en de M.H. Trompstraat, had veel



98 De Trompstraat in de Zeeheldenbuurt (foto: vogelzang)

52 Adresboek Van de gemeente Utrecht (1900)

53 Adresboek Van de gemeente Utrecht (1920)

54 Dit en de volgende citaten: Jos van Beurden, *Oorlogsjaren in een buurt die stierf. Herinneringen uit vier straten, twee*

Bijlage 3

Bijlage 4

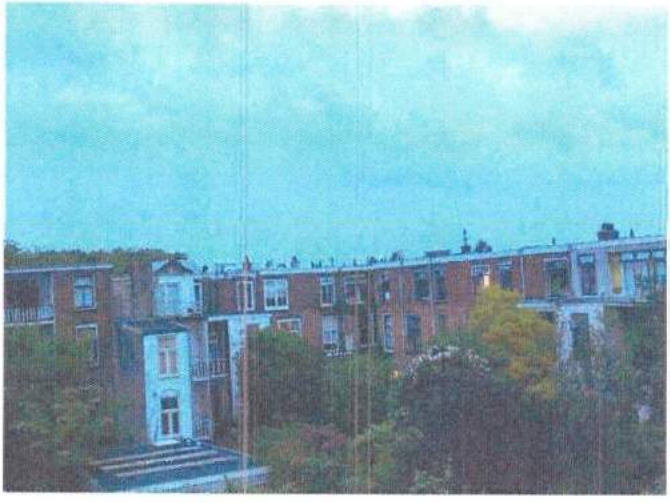
M.H. Trompstraat,
Utrecht

Bijlage 5

Bleyenbergstraat

Admir
Gent

M.H. Trompstraat
Bleyenburgstraat



Bijlage 6

utrecht
development
board

BIJLAGE RAPPORT

BIJ OPEN BRIEF LEEGSTAND

Ravellaan 96

F.C. Dondersstraat 65

Verslag UDB bijeenkomst Leegstand 1/2/2012

Datum: 1 februari 2012
Onderwerp: Expertmeeting Leegstand UDB
Aanwezig: zie bijlage deelnemerslijst

1 Opening en welkomstwoord door voorzitter [redacted]

Utrecht steekt gunstig af tegen andere steden in Nederland. De werkgelegenheid is ondanks de crisis gewoon doorgegroeid en de leegstand is al vele jaren lager dan in andere Steden. Toch zijn we allerminst tevreden. De verschillen per wijk zijn groot. In Kanaleneiland, Lage Weide, Rijnsweerd en op Papendorp is de leegstand wel degelijk te hoog. Het beeld in de omringende gemeenten is veel minder gunstig en voorkomen moet worden dat het probleem zich verder ontwikkelt in de regio. Het UDB is bijzonder verheugd met de inbreng van de alle Utrechtse deskundigen die hier vandaag een bijdrage aan willen leveren. Het onderwerp beperkt zich vandaag tot oplossingen voor bestaande gebouwen die leeg staan of leeg zullen komen. Er worden twee concrete casussen onder de loep genomen die nog niet eerder onderzocht zijn:

- Ravellaan 96: in eigendom en nog in gebruik door de gemeente komt leeg einde 2014
- FC Donderstraat 65, vm. Ooglijdersgasthuis, in gebruik bij de HU komt leeg in 2014

Op basis van de case studies worden een aantal algemene aanbevelingen gedaan.

Zie bijlage facts and figures leegstand

2a Presentatie gebied Ravellaan eo door [redacted] stedenbouwkundige GU)

Marjolein brengt de dynamiek, de kwaliteiten en de ruimtelijke opbouw van het gebied in beeld. Kenmerkende deelgebieden zijn:

- De groene kwaliteit en aansluiting bij de wijk Oog in Al
- Het lint langs de Leidsche Rijn
- Het bedrijven-erf aan de Ravellaan

Nadat de gemeente vertrekt naar het stadskantoor komen vier gebouwen leeg met een totaal van ca. 22.000 m2. De Ravellaan 96 is daarvan de grootste. Ook is er kans dat de ROC scholen leeg komen. Het bedrijventerrein is al grotendeels gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. De stedenbouwkundige visis is gericht op versterking van de groene campus, met daarin losstaande woonflats en kantoorgebouwen. Ravellaan 96 kan behouden blijven maar kan in die visie ook worden herontwikkeld

Zie bijlage presentatie [redacted]

3a Presentatie [redacted] Doglijdersgasthuis (OLGH)

Het OLGH ligt tussen Wittevrouwen en Zeeheldenbuurt in, buitengewoon levendige en zeer geliefde woonbuurten. De dichtheid is hoog maar het weinige groen is wel van hoge kwaliteit. Kenmerkend zijn De Biltse Grift, elementen van de Hollandse Waterlinie en de Oosterspoorbaan. In de omgeving wordt het Veemarktterrein herontwikkeld met woningbouw. De rijksweg A27 wordt verbreed en opgewaardeerd. Het OLGH past uitstekend in de bouwblokkenstructuur van de FC Donderstraat eo. Het OLGH is ca 10.000 m2 in omvang en bestaat uit 4 delen:

- Een monumentaal deel uit 1895,
- een monumentaal deel uit de jaren 30
- een jonger deel uit de jaren 90
- een laboratorium in een glazen gebouw op de binnenplaats.

Zie bijlage presenatie [redacted]

3b Presentatie Groep I, OLGH

De omgeving is zeer geliefd als woonomgeving bij gezinnen, yuppen en tweeverdieners. Kijk goed naar de kwaliteit van het gebouw zelf. Het gebouw heeft meer bouwstijlen, gezichten en entree's. Daardoor leent het zich voor een combinatie van meer functies zoals horeca, hotel en woningbouw. Het hoge aankoopbedrag beperkt de keuze in functies wel. Gestreefd zou moeten worden naar een openbaar karakter en publieke toegankelijkheid van het gebouw.

- Functies die ook voor de buurt toegankelijk zijn (horeca, restaurant, buurtkroeg etc.);
- Hotelfunctie (let op NIMBY houding uit de buurt);
- Hotelfunctie gericht op internationale bijscholing van hersenchirurgen op De Uithof;
- Complementaire functies aansluitend op opleiding hersenchirurgie;
- Doorstroming uit buurt voor bv alleenstaande werkende senioren;
- Luxe appartementen die een goed alternatief zijn voor het erg dure Wilhelminapark;
- Functies die splitsen in werkweek (voor business) en weekenden (voor omgeving);
- Geen short-stay facilities (niet succesvol?);
- Enkele loft-appartementen
- Zelfbouw appartementen: verkoop van casco units aan groep bewoners

Bij versterking van de publieksfunctie zou de toegankelijkheid van het gebied moeten worden verbeterd.

3c Presentatie Groep II, OLGH

Dit type bijzondere monumentale gebouwen verdient een zorgvuldige invulling. Gezocht wordt naar een balans tussen maatschappelijk rendement en financieel rendement.

- Meest voor de hand liggende functie is voortzetting van het gebruik als markant onderwijsgebouw. Bijvoorbeeld een prestigieuze business-school of een topinstituut. Er zijn ook talrijke private onderwijsinstituten verspreid over de stad die hier perfect op hun plek zouden zijn (synergie). Ook kan gedacht worden aan de Internationale School.
- Daarnaast luxe woonfuncties toevoegen, bijvoorbeeld doorstroom appartementen voor senioren uit de wijk. De combinatie van senioren met een gezondheidscentrum nieuwe stijl en met een hotel is uitstekend.

- Op de begane grond kan een publieksfunctie (horeca) gecombineerd worden met ontmoetingsruimte en werkruimte voor ZZP-ers. Hooghiemstra is geïnteresseerd maar de hoge aankoopkosten zijn een knelpunt voor de ZZP-functie
- Grote publiekstrekkers lijken te gevoelig in de wijk vanwege het woonmilieu en de beperkte infrastructuur, en beperkte parkeerruimte.
- Openbaar vervoer op deze locatie kan sterk verbeterd worden. Er zou een tramverbinding gelegd kunnen worden op de Oosterspoorbaan. Daarnaast zou de tram ook op de Biltstraat moeten rijden in plaats van de huidige busverbinding.

3d Presentatie [redacted]oglijdersgasthuis, obv voorstudie

JBB heeft een combinatie van functies in het OLGH onderzocht.

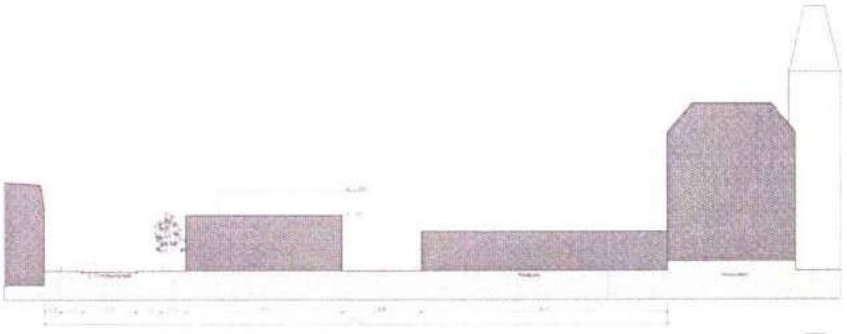
- Een hotelexploitatie zal moeilijk haalbaar zijn gezien het hoge aankoopbedrag.
- Een ZZP-centrum (maximaal 1500 m2) is haalbaar.
- Een kinderdagverblijf is haalbaar.
- Zeer grote woningen tot 170 m2 (prijsklasse 500.000,-) zijn haalbaar.
- Grondgebonden appartementen in het jonge gedeelte aan de straatzijde met een stramienmaat van slechts 3,60 m.
- Een parkeergarage is te kostbaar. Parkeren kan op het dak van het jonge gedeelte worden gerealiseerd. Daarvoor dient een autolift te worden aangebracht en moet het dak worden versterkt. Afzoomen met groen zodat de auto's niet zichtbaar zijn.
- Er is enige discussie over het dichtzetten van trappenhuizen in het monumentale gedeelte.
- Aan de achterzijde wordt een galerij gemaakt tbv de woningen.
- Het bestaande glazen gebouw op de binnenplaats kan gehandhaafd blijven.

Zie Bijlage [redacted]

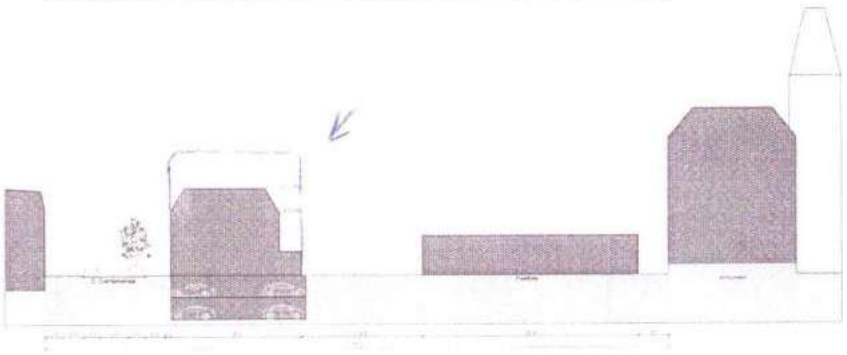
Bijlage 7

Doorsnede plantsoen
(Bron: SRO)

Huidige situatie



Nieuwe situatie



22 Nieuwbouwplan t.o. Oosterpoort - concept juni 2018

Bijlage 8

3 Uitgangspunten

3.1 Functies

De hoofdfunctie wordt wonen. Aanvullend zijn andere functies mogelijk passend in de regels voor beroep aan huis.

3.2 Ruimtelijk

Er wordt ingezet op een versterking van de ruimtelijke opzet van het bouwblok en aansluiting bij het monumentale karakter van de omgeving. De nieuwe bebouwing wordt zodanig ingepast dat er geen onevenredig nadelige gevolgen zijn voor bewoners ten aanzien van privacy en bezonning.

De nieuwe woningen aan de Cornelis Evertsenstraat en Bleyenburgstraat krijgen open en uitnodigende uitstraling en dragen daarmee bij aan een sociaal veilige straat. De monumentale panden blijven afzonderlijk herkenbaar. Het binnenterrein krijgt als open en groene ruimte betekenis voor alle toekomstige bewoners en is alleen voor hen toegankelijk.

Bebouwing

- De hoofdbebouwing is gesitueerd binnen de aangegeven bouwvlakken.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt en hebben een hoogte van maximaal 1 bouwlaag (vloerpeil eerste verdiepingsvloer).
- Overige bebouwing zoals bergingen is beperkt mogelijk en moet passen in de beeldkwaliteit voor het binnenterrein.

Ooglijdersgasthuis

- De monumentale bebouwing wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor wonen. Aanpassingen aan de binnen- en buitenzijde worden gedaan in overleg met de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht.
- Gebouwdeel 2 krijgt een opbouw (1 appartement). De totale bouwhoogte ter plaatse wordt maximaal circa 17 meter.
- Wanneer geen bouwhoogte is aangegeven, geldt de huidige hoogte of de hoogte die in het bestemmingsplan is toegestaan.
- De bestaande centrale toegangen aan de F.C. Dondersstraat en Bleyenburgstraat blijven behouden voor de toekomstige appartementen.
- Eventuele nieuwe erfscheidingen worden zorgvuldig ontworpen passend bij de karakteristiek van de monumentale bebouwing.
- De zijgevel van het rijksmonument aan de Bleyenburgstraat is ontworpen als 'eindgevel'. Om de monumentale waarden van het pand te behouden blijft het nieuwe hoekgebouw visueel 'los' van dit gebouw. Er mag wel een ondergeschikte en transparante 'tussenbouw' gerealiseerd worden tussen rijksmonument en hoekgebouw.
- De 'tussenbouw' ligt terug ten opzichte van de beide aangrenzende gebouwen. De maximale hoogte is die van het vloerpeil van de eerste verdieping (circa 6 meter).

Grondgebonden woningen (Cornelis Evertsenstraat)

- De eengezinswoningen krijgen een hoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap. De maximale goot- en nokhoogte zijn 8 en 11 meter, aansluitend bij de hoogte van de woningen aan de overkant. Afdekking met een kap is verplicht. Zie ook onder 'Beeldkwaliteit'.
- Aan de achter- en zijkant van de woningen zijn kleinschalige aanbouwen mogelijk. De hoogte is maximaal 1 bouwlaag (circa 3 meter).
- De overgang tussen prive- en openbaar gebied kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Zie voor suggesties pagina 21. Dit moet in samenhang met de nieuwe woningen en de herinrichting van de straat worden uitgewerkt.
- De invloed op privacy van omwonenden moet zo klein mogelijk zijn. De woningen hebben hun buitenruimte op begane grond en op de verdieping zijn geen balkons en dakterrassen toegestaan.

Hoekbebouwing (hoek Cornelis Evertsenstraat en Bleyenburgstraat)

- Uitgangspunt voor de hoekbebouwing is dat er zowel naar de Cornelis Evertsenstraat als naar de Bleyenburgstraat open en uitnodigende gevels aan de straatzijde komen.
- De maximale bouwhoogte is 4 bouwlagen met kap of teruggelegen 5e bouwlaag. De goothoogte is maximaal 12 meter.
- Het nutsgebouwtje aan de Bleyenburgstraat wordt verwijderd.
- De hoofdtoegang ligt op een zichtbare plaats aan de straat.
- De ingang naar de ondergrondse stallingsgarage moet bescheiden van omvang in het gevelontwerp worden ingepast.
- De stallingsgarage ligt royaal achter de voorgevelrooilijn zodat er op eigen terrein opstelruimte is voor voertuigen die de garage verlaten.

WYN STAEL
ADVOCATEN

HOOG BOUW VISIE

GEMEENTE UTRECHT

13 JANUARI 2005

Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling

HOOGBOUWVISIE

Gemeente Utrecht

13 januari 2005 (vaststelling gemeenteraad)

Een flankerende studie bij de Structuurvisie Utrecht

Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
Aanleiding, achtergrond en opgave 5
Doelstelling en afbakening van deze hoogbouwvisie: het mág, het móet niet! 5
1.3 Een stukje historie 5

2. Definitie en afbakening van het begrip hoogbouw 7

3. Het Utrechts belang bij hoogbouw ("Waarom") 8
3.1 Hoogbouw kan de belevingswaarde van de stad als geheel versterken 8
3.2 Hoogbouw als middel om de doelen van de stad te verwezenlijken 9

4. Het hoogbouwbeleid voor de gehele stad 12
4.1 Enkele achterliggende principes ("Hoe") 12
4.2 De hoogbouwvisie, een opbouw in drie soorten gebieden ("Waar") 15
4.3 De binnentuinen 15
4.4 De Centrale Zone 21
4.5 De brandpunten 24

5. Het hoogbouwbeleid op locatienieveau 28
5.1 Kosten en baten van hoogbouw 28
5.2 De uitvoering van het hoogbouwbeleid 28
5.3 De bouwplantoetsing 29
5.4 De welstandstoets 30
5.5. Zichtlijnen en panorama's 31

Bijlagen

1. De perspectieven van de Structuurvisie
2. Wonen & hoogbouw: de marktvraag
Straalpaden met maximum bouwhoogten
Zichtlijnen en panorama's
5. Kosten en baten van hoogbouw

1. Inleiding

1.1 Aanleiding, achtergrond en opgave

Vanuit de markt komen regelmatig initiatieven voor hoogbouw in Utrecht. Tot op heden ontbreekt een stedelijk beoordelingskader voor het al dan niet faciliteren van deze initiatieven. Met deze hoogbouwvisie wordt deze lacune gevuld. De hoogbouwvisie is een uitwerking van de recent vastgestelde Structuurvisie Utrecht en sluit nauw aan bij de uitgangspunten, principes en doelstellingen uit deze nota.

Kernvraag voor een hoogbouwvisie is: wat is het mogelijk belang van Utrecht bij hoogbouw? Wat zijn de positieve en de negatieve kanten van hoogbouw? Kan de stad er beter van worden? Wanneer is hoogbouw wenselijk en wanneer juist niet? Kan de stad hoogbouw inzetten als middel, als instrument, om de door haar zelf gestelde doelen te verwezenlijken?

In deze visie wordt gepoogd op deze vragen een antwoord te vinden, zodat bij toekomstige hoogbouwinitiatieven een visie klaarligt waar initiatieven aan getoetst kunnen worden. Een visie die niet de discussie per concrete aanvraag overbodig wil en kan maken, maar die deze discussie wel kan structureren.

1.2 Doelstelling en afbakening van deze hoogbouwvisie: het mág, het móet niet!

De doelstelling van de hoogbouwvisie luidt als volgt:
Het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste het nagaan 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.

Omdat het gaat om een toetsingskader is een visie opgesteld en nadrukkelijk geen (uitvoerings)plan!. Deze nota wil primair de discussie over hoogbouw structureren met als handvat de kwaliteiten van de stad Utrecht, zoals deze staan beschreven in de Structuurvisie Utrecht. De visie is géén juridisch kader waaraan bouwrecht kan worden ontleend. Dit neemt niet weg dat met deze visie de stad zich commiteert aan het hanteren van dit kader bij toekomstige hoogbouwinitiatieven. De keuzes in de visie zijn in die zin wel bindend.

1.3 Een stukje historie

Utrecht heeft in zijn grote bloeiperiode in de 13e en 14e eeuw bij uitstek hoogbouw gehad langs de belangrijkste economische ader: de Oudegracht. Daar verrezen huizen die al snel 5 maal zo hoog waren als de rest van de stedelijke bebouwing. De reden hiervoor waren dezelfde als vandaag: prestige en aanzien in het economisch hart van de stad. We weten nu door onderzoek van het bestaan van tenminste 36 van deze reuzen.

Dat Utrecht daarna een lage stad is geworden, heeft vooral te maken met het stagneren van de economische en politieke betekenis van de stad. Rond 1900 was er voor het eerst opnieuw een aanleiding om hoger te gaan bouwen, met name bij de bouw van arbeiderswijken aan de snel industrialiserende westkant van de stad. Maar het negatieve voorbeeld van Amsterdam met zijn woonkazernes (de Pijp) werkte voor B&W als afschrikwekkend voorbeeld en men stelde eisen aan de hoogte. De keuze voor betrekkelijke laagbouw in deze wijken kwam voort uit sociale motieven (niet van de ontwikkelaars overigens, maar van B&W), niet uit stedenbouwkundige. Niet voor niets waren er geen bezwaren tegen de relatief hogere bebouwing aan de Maliebaan en het Wilhelminapark: individuele rijkdom mocht zich tonen. De andere uitzondering vormde de binnenstad, die opnieuw een periode van economische bloei kende. Alleen was hier geen nieuwe hoogbouw nodig, omdat de restanten van de grote stadskastelen meer dan voldeden aan de vraag naar hoogbouw (ze werden in een aantal gevallen zelfs "afgetopt"!).

Overigens is in alle tijden wel steeds rekening gehouden met het zicht op de Domtoren. Denk aan de Vleutenseweg die ook bij de invulling in de 19e en 20e eeuw met bebouwing haar zicht op de toren behouden heeft. Maar ook tot in de omtrek van Utrecht heeft zicht op de Dom een rol gespeeld (van Amelisweerd tot Haarzuilens).

De eerstvolgende periode die vanuit economisch motieven hoogbouw voor de bestaande stad zou inluiden begon in de jaren '60 van de 20e eeuw. Maar nu ging dit echter tegelijkertijd gepaard met een omslag in de publieke opinie over hoogbouw. De Neudeflat vormt van beide de ultieme illustratie.

Een expliciet hoogbouwbeleid voor de gehele stad kent Utrecht tot op heden niet. Per aanvraag werd uiteraard wel zo zorgvuldig mogelijk de inpassing in de stad bekeken. Desalniettemin was eerder sprake van een reactief dan van een pro-actief hoogbouwbeleid.

Op bijgaande kaart wordt een schematisch overzicht gegeven van de bestaande bouwhoogten in Utrecht.

Impressie bestaande situatie

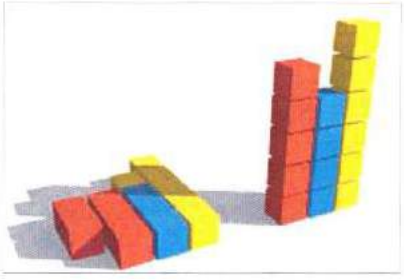
2. Het begrip hoogbouw

Wat verstaat men onder het begrip hoogbouw?
Hoogbouw is een verticale bouwvorm die ook horizontaal uitgevoerd kan worden. Met deze definitie worden kerktorens, schoorstenen, lichtmasten e.d. uitgesloten. Immers laatstgenoemde zijn niet in horizontale vorm te realiseren. Woningbouw, kantoren en bedrijfsgebouwen vallen wel onder deze definitie. Hoogbouw is verder sterk gerelateerd aan tijd en plaats, en is zeer divers in zijn verschijningsvorm.

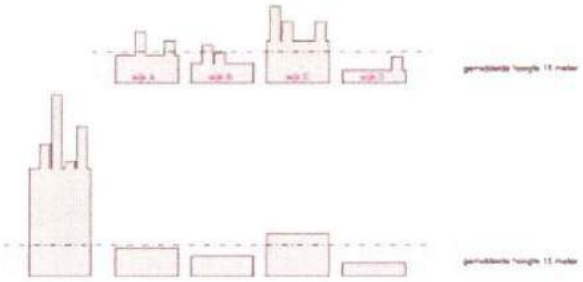
Voor de Utrechtse situatie zijn op voorhand twee hoogtes relevant in relatie tot hoogbouw. Ten eerste is dit de hoogte waarboven het in beeld brengen van allerlei effecten op de omgeving wenselijk gaat worden. Dit is in ieder geval van belang bij gebouwen van 30 meter of hoger. Dit is namelijk twee maal de gemiddelde Utrechtse context. Daarnaast is het van belang bij gebouwen die lager zijn dan 30 meter, echter die wel hoger zijn dan 1,5 maal hun gemiddelde omgeving. Ten tweede is hoogte bepalend voor het aanbrengen van stedelijke allure in de stad. Hiervoor wordt de maat 60 tot 80 meter gehanteerd.

Wat we verder in de Utrechtse situatie wel of niet onder hoogbouw verstaan heeft onder andere te maken met de verschillende rollen die Utrecht vervult als stad in de Deltametropool, in de regio en als samenstel van wijken. In de volgende hoofdstukken zal nader worden ingegaan op het hoe en waarom van deze gehanteerde maten en de definitie van hoogbouw in de Utrechtse context.

Hoogbouw is gestapeld programma



Utrechtse context



3. Het Utrechts belang bij hoogbouw
(het "waarom")

Een essentiële vraag in iedere visie op hoogbouw is de "waarom"-vraag: waarom zouden we hoogbouw toepassen in de stedelijke ontwikkeling van Utrecht?. Daaraan ten grondslag ligt de vraag waar men met de stad heen wil de komende tijd. Pas als helder voor ogen staat wat de stad Utrecht de komende decennia wil, kan de vraag worden beantwoord of hoogbouw wel of niet in dit beeld past, en hoe en waar hoogbouw een bijdrage kan leveren.

In dit hoofdstuk worden twee aspecten van de waarom-vraag toegelicht. Ten eerste de "algemene" voordelen van hoogbouw voor de belevingswaarde van de stad, ten tweede een gerichte koppeling met de visie op de toekomst van de stad, zoals die is verwoord in de structuurvisie.

3.1 Hoogbouw kan de belevingswaarde van de stad als geheel versterken

In het onderstaande wordt uiteengezet hoe hoogbouw kan bijdragen aan de totale belevingswaarde van de stad, zowel in de hoogstedelijke gebieden als daarbuiten.

Op het schaalniveau van het gebouw in zijn directe omgeving kan hoogbouw de volgende positieve effecten hebben:

a. Door hoogbouw kan de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren/ meer kwalitatief hoogwaardige open ruimten (mooi, levendig, sociaal veilig). Dit kan doordat hoogbouw het mogelijk maakt méér en een beter ingerichte openbare ruimte mogelijk te maken. Immers, door hoogbouw wordt een groter programma op een geringer grondoppervlak gerealiseerd.
De zogenaamde footprint van de gebouwen wordt kleiner, waardoor je als voetganger langs kortere en gevarieeRder bouwblokken loopt dan bijvoorbeeld thans aan de westzijde van het station/Jaarbeurszijde;

b. Hoogbouw is één van de manieren om, middels het intensiever gebruiken van gronden (dus meer programma per vierkante meter) voor een rendabeler grondexploitatie te zorgen. Overigens neemt dit niet weg dat er boven bepaalde hoogtes sprake kan zijn van een "onrendabele top" (in paragraaf 5.1. wordt hier nader op ingegaan). Omdat deze hoogbouwvisie wil aangeven dat hoogbouw mag, maar niet moet, is een eventuele onrendabele top volledig voor rekening van de ontwikkelaar. Deze kan hier toch voor kiezen, om andere motieven zoals identiteit, prestige en dergelijke.

c. Door hoogbouw kunnen interessante publieksfuncties op de begane grond worden gerealiseerd, doordat ze mede rendabel worden gemaakt door de gestapelde functies erboven;

d. Hoogbouw is één van de instrumenten om (hoog-) stedelijkheid te creëren, niet alleen in functies maar ook in sfeer.

Op een hoger schaalniveau zijn er de volgende positieve aspecten van hoogbouw:

a. Hoogbouw kan de structuur van de stad als geheel beter zichtbaar maken (nieuwe zichtlijnen, landmarks, oriëntatie, entrees markeren). Met name voor het verhogen van de orientatiemogelijkheden binnen de stad kan hoogbouw een belangrijke rol vervullen;

b. Hoogbouw levert interessante contrasten, de morfologie van de stad wordt meer divers;

c. Hoogbouw is één van de instrIlmenten waarmee, mits goed gekozen, identiteit en karakter kan worden gegeven aan een select aantal plekken (zoals onder a. omschreven). Eén van de symbolische werkingen die hoogbouw kan hebben is het uitstralen van economische kracht.

3.2 Hoogbouw als middel om de doelen van de stad te verwezenlijken

Utrecht heeft ten tijde van het ontwikkelen van deze hoogbouwvisie, juist de Structuurvisie Utrecht (en de er aan ten grondslag liggende nota´s zoals onder andere het Economisch Profiel Utrecht en de Visie Wonen 2030) vastgesteld. In dit document wordt de vraag "waar wil men met de stad heen" beantwoord. Er is daarom een nauwe relatie tussen deze hoogbouwvisie en de Structuurvisie.

In de Structuurvisie wordt een groot aantal sectorale wensbeelden en deelprojecten aaneengesmeed tot een samenhangende ruimtelijke visie voor de stad. Sectorale wensen komen niet altijd met elkaar overeen. Keuzes zijn onvermijdelijk. Er is echter wel een bepaalde gemeenschappelijkheid in de bouwstenen. Alle programma´s, visies en wensbeelden dragen bij aan de kernkwaliteiten van Utrecht, namelijk:

1. de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoog-stedelijke omgeving;
2. de stad als ontmoetingsplaats voor mensen die geïnteresseerd zijn in kunst, cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie;
3. de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken.

Utrecht kiest ervoor om deze drie kernkwaliteiten in combinatie met elkaar in stand te houden, te benutten en zo mogelijk uit te bouwen. De kernkwaliteiten worden meer zichtbaar en zullen de toekomstige ontwikkelingen gaan structureren door het gebruik van ontwikkelingsperspectieven. Voor elke kernkwaliteit wordt bekeken hoe deze het beste tot zijn recht kan komen. Zo ontstaan er drie ontwikkelingsperspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuin, elk gericht op één van de kernkwaliteiten. Tezamen bieden ze een compleet beeld van de stad. De ambitie en denkrichting van de perspectieven vormen het kader voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Als horizon voor de perspectieven wordt 2030 gehanteerd, niet als gefixeerd eindbeeld maar als wervend lange termijn perspectief.

In het onderstaande zal worden geschetst wat in Utrecht wel en niet gewenst is aan hoogbouw, waarbij steeds zal worden teruggegrepen op de doelen uit de Structuurvisie. Hoogbouw is hiermee een middel om deze doelen te verwezenlijken en geen doel op zich.

In bijlage 1 worden de perspectieven uit de structuurvisie nader toegelicht.

hoogbouw draagt bij aan het verwezenlijken van het "Markt"-perspectief
Het instrument hoogbouw kan op verschillende manieren bijdragen aan het versterken van het marktperspectief. Hoogbouw kan één van de instrumenten zijn om een hoogstedelijk milieu te ontwikkelen met veel verschillende functies op een klein oppervlak. Door een compact en geclusterd programma te realiseren ontstaat draagvlak voor een diversiteit aan voorzieningen en er ontstaat een levendig straatbeeld door de grote aantallen passanten. Dit milieu is vaak een belangrijke vestigingsfactor voor marktpartijen en voor de typische stadsbewoners (zie ook bijlage 2).

Ook is hoogbouw een uitstekend instrument om stedelijke dynamiek te bundelen. Hiermee wordt bedoeld dat een multiplier effect van private en publieke investeringen ontstaat door dit op een beperkt oppervlak samen te brengen.

Hoogbouw kan ook nog op een andere manier een belangrijke rol spelen in het aantrekken/vasthouden van marktpartijen. Hoogbouw komt tegemoet aan een behoefte van een deel van de kantorenmarkt. Deze marktpartijen willen zich vaak middels markante hoogbouw profileren. Hierbij gaat het om imago, identiteit.

hoogbouw kan een positieve bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van de stad.
Dit effect treedt op doordat hoogbouw het mogelijk maakt het vervoer naar, van en in de stad efficiënter te organiseren. Grote stromen verkeer kunnen met het collectief (openbaar) vervoer worden bediend, omdat er veel vierkante meters ruimtelijk geconcentreerd zijn.

middels hoogbouw kan aan een specifiek deel van de woningvraag tegemoet worden gekomen
Het vergroten van de woonmilieudifferentiatie is één van de speerpunten van het Grote Steden Beleid. Ook Utrecht wil meer midden en hogere inkomens aan zich binden om een evenwichtiger bevolkingsopbouw te creëren. Dit is een belangrijk punt uit de Visie Wonen 2030. Een deel van de vraag vanuit deze groepen spitst zich toe op hoogbouw. In bijlage 2 wordt het thema "Wonen & hoogbouw: de marktvraag" verder uitgewerkt.

Naast de klassieke kwaliteitsvraag op de woningmarkt (vrijstaande laagbouw, veel ruimte vragend, gericht op autogebruik en groene woonmilieus) is er ook een specifieke vraag naar stedelijke woonmilieus met veel comfort, voorzieningen en service aan huis. In ieder geval nemen begrippen als locatie, uitstraling, sfeer en bereikbaarheid in belang toe. Er worden ook hoge eisen gesteld aan flexibiliteit en diversiteit van de openbare ruimte.
Er is nog veel potentieel voor het met name binden van hogere inkomens aan de stad. Gestapelde woonvormen, mits aantrekkelijk vormgegeven, worden daarbij in de stad veel meer gevraagd dan daarbuiten. Ook bij bovenmodale huishoudens die een woning willen huren is ruim de helft op een stedelijk woonmilieu gericht, zij het minder op een hoogbouwmilieu. Net als bij andere huishoudens met een stedelijke oriëntatie spelen specifiek stedelijke voorzieningen daarbij een belangrijke rol.
Ook is hoogbouw een prima instrument om betekenis te geven aan bijzondere ruimtelijke elementen t.b.v. woonwensen, bijvoorbeeld wonen aan het water of aan andere fraaie uitzichtlocaties.

Woonvormen in hoge dichtheden met hoge kwaliteit zullen zoals gezegd naar verwachting in toenemende mate ook aantrekkelijker worden voor de hoger inkomensklassen, mits de privacy wordt gewaarborgd. Inspelen op die vraag zorgt voor een economische en sociale impuls voor de stad, één van de speerpunten van het Grote Steden Beleid. De hogere inkomensgroepen zijn vooral terug te vinden in de groep "gesettelde idealisten" en de "gehaaste middenklassers". Centrumstedelijk gestapeld wonen op knooppunten in de stad past ook uitstekend bij de "actieve individualisten". Deze laatstgenoemde groep wordt momenteel nog (te) weinig bediend, er is nog weinig aanbod voor ze.
De genoemde begrippen zijn afkomstig uit de zogenaamde Stedelijke Woonmilieukaart. Dit is een hulpmiddel om woonmilieus en hun gebruikers te duiden, los van de klassieke sociaal-economische kenmerken.

hoogbouw kan bijdragen aan de transformatie opgave
Het financiële resultaat (grondexploitatie) van gebiedsontwikkelingen waarin hoogbouw mogelijk wordt gemaakt zal aanmerkelijk positiever zijn dan wanneer geen hoogbouw kan plaatsvinden. Dit geldt uiteraard alleen tot aan het punt waar de kosten de opbrengsten gaan overschrijden. In paragraaf 5.1. wordt aandacht besteed aan dit fenomeen.

Dit inzetten van hoogbouw om het financiële resultaat positief te beïnvloeden geldt des te meer in transformatiegebieden omdat het daar, vanwege de hoge verwervingskosten per vierkante meter, uitermate moeilijk is toch nog budgettair neutrale respectievelijk positieve grondexploitatie te komen.

hoogbouw kan gebieden waar Utrecht zich wil profileren (behalve als economisch, ook als educatief, cultureel en recreatief hart), een duidelijke identiteit en karakter geven, en hiermee het perspectief "Podium" versterken
Door markante hoogbouw in bijzondere architectuur kan aan een gebied een duidelijke identiteit en karakter worden gegeven. Dit heeft zin als het een gebied betreft met een functie waarmee Utrecht zich graag aan de buitenwereld wil presenteren.
Eén van de manieren waarop de stad zich als ontmoetingsstad voor winkelen (Stationsgebied, Centrum Leidsche Rijn), cultuur en onderwijs (Uithof) kan presenteren aan burgers én bezoekers/passanten, is door de locaties waar deze functies zich bevinden te markeren met karakteristieke hoogbouw.

door het (selectief) inzetten van hoogbouw kunnen groen en landschap gespaard worden
Hoogbouw draagt bij aan het realiseren van een compacte stad. Daarmee is het een goed middel is om een verdichtingsslag te maken. De nog aanwezige ruimte in de stad wordt beter benut, zodat uitbreiding minder noodzakelijk wordt. In de nieuwe regionale en gemeentelijke plannen is een dermate groot bouwprogramma voorzien, dat - bij ongebreidelde uitbreiding - de kwaliteit van de stad in zijn landschap in gevaar kan komen.

Door verdichting (waar hoogbouw aan kan bijdragen) kunnen de belangrijke nationale en regionale groene podia van Utrecht gespaard blijven. Bedoeld worden zowel grootschalige eenheden, zoals:
- Vechtgebied;
- Plassengebied;
- Groene Hart;
- Heuvelrug.

als ook kleinschaliger groen dichter bij en in de stad, zoals:
- Landgoederen (o.a. Amelisweerd, Rhijnauwen, Haarzuilens).;
- stadsparken.

Door hoogbouw elders in de stad wordt het perspectief "De Binnentuin" behouden en geaccentueerd

De kracht van Utrecht is, zoals gezegd, terug te voeren op een aantal kernkwaliteiten, waarvan één is 'de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken' (de binnentuin).

Door in de binnentuin forse hoogbouw juist te vermijden, wordt het kleinschalige karakter ervan benadrukt. Het contrast met de gebieden (markt, podium) waar de stad zich door middel van hoogbouw juist wél wil laten zien, zorgt voor een diverser morfologie van de stad, interessanter en contrastrijker.

4. Het Hoogbouwbeleid voor de gehele stad

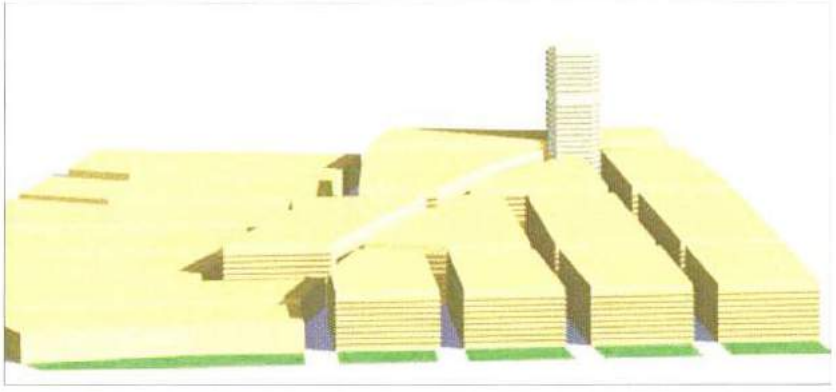
In dit hoofdstuk wordt de verschijningsvorm van hoogbouw nader onder de loep genomen en afgezet tegen de aanwezige en gewenste morfologie van de d. Deze exercitie resulteert in een zoneringskaart waarin voor de gehele stad hoogbouwvisie op hoofdlijnen haar weerslag vindt.

Hoogbouw heeft een behoorlijke impact op de stad. De skyline verandert. Er komen nieuwe stedelijke milieus binnen de stad. Om de discussie over hoogbouw te structureren en er voor te zorgen dat hoogbouw de kwaliteit van de stad verder versterkt is een goede begripsdefinitie en een aantal heldere keuzes noodzakelijk. De begripsdefinities plus de keuzes zijn zichtbaar gemaakt op de hoogbouwvisiekaart.

4.1 Enkele achterliggende principes (het "hoe")

Het principe van bundeling

De kwaliteit van een hoogbouwobject wordt mede bepaald door de context. Bij een solitair uitgevoerd gebouw is de kwaliteit sterk afhankelijk van de omgeving waarin het staat en de uitvoering van het gebouw zelf. Het risico bestaat dat hoogbouw in dat geval een incident wordt, een stedelijk accent dat moeilijk inpasbaar kan zijn. Een solitair hoog gebouw in een kleinschalige binnenwijkse context (waar mensen als het ware met een biertje voor hun deur zitten) wordt dan al gauw een fremdkörper in zijn context. Bovendien wordt door het oproepen van meer verkeersbewegingen de van oudsher kleinschalige verblijfsruimte minder aangenaam.



Solitair gebouw zonder context

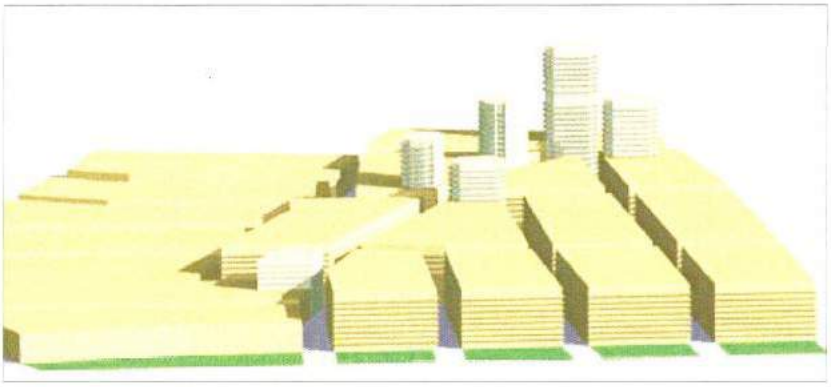
Daarentegen wordt de kwaliteit van een hoogbouwobject binnen een verzameling van hoge gebouwen vaak positief beïnvloed door de context waarin het is geplaatst. Een initiatief laat zich beter inpassen in een gebied of zone waarbij het geheel inclusief de openbare ruimte is afgestemd op hoogbouw. De bereikbaarheid is immers dan al afgestemd op hoogbouw. De verblijfswaarde wordt dan gekoppeld aan en afgestemd op hoogbouw. Kortom een gebied of zone faciliteert hoogbouwontwikkelingen zodat deze niet conflicteren maar complementair zijn.

Door hoogbouw gebundeld en geconcentreerd in te zetten werkt het niet alleen beter als identiteitsversterkend element, maar kan er bovendien sprake zijn van een multiplier-effect. Hiermee wordt bedoeld dat de groeikracht die Utrecht in een hoogstedelijk milieu wil realiseren, beter gedijt als zij op een beperkt aantal plekken wordt ingezet, die een exclusief en hoogwaardig karakter krijgen. Een te versnipperde aanpak zou een verzwakkend effect kunnen hebben.
Bovendien brengt het principe van bundeling met zich mee dat het vervoer efficiënter geregeld kan worden en dat investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur van een groter draagvlak kunnen worden voorzien.

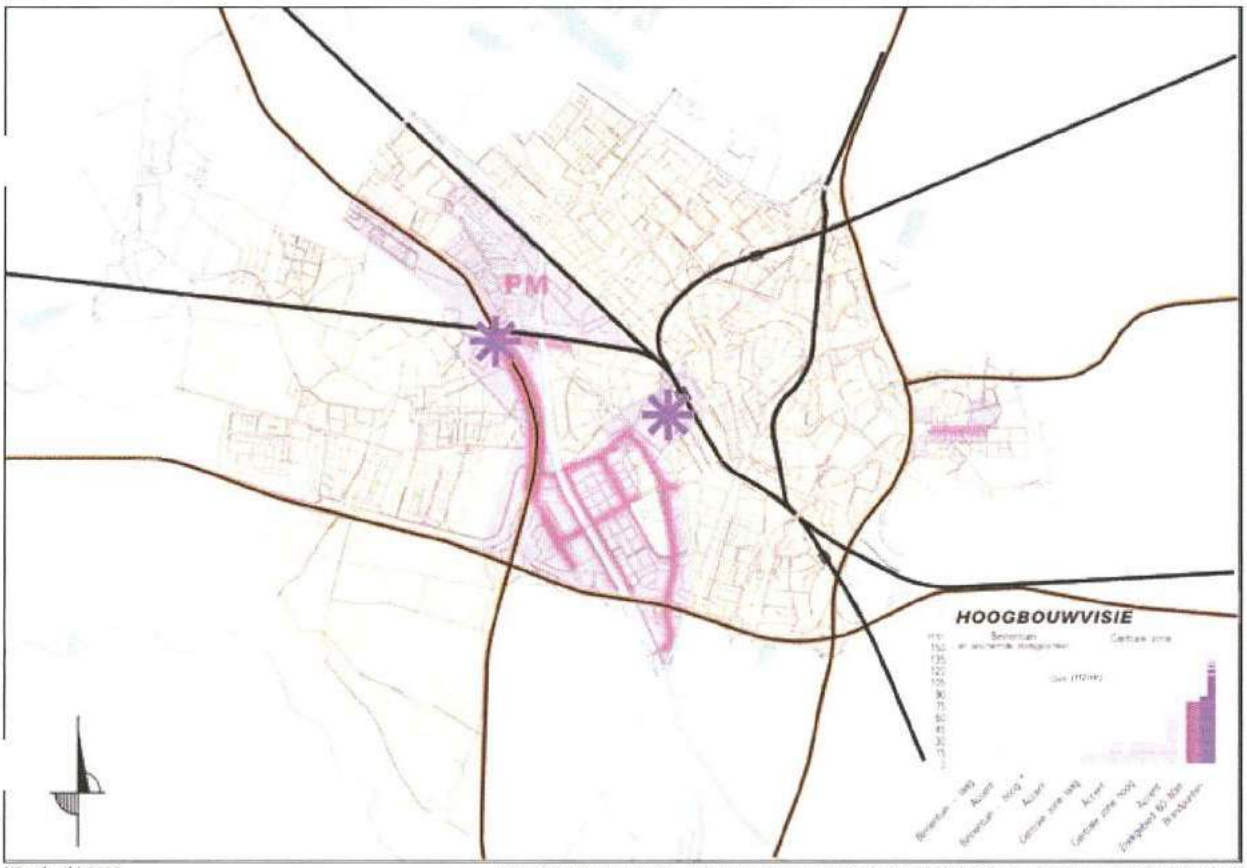
Overigens wil het principe van het werken met ensembles niet zeggen dat er - in gebieden waar een hoogstedelijk karakter nagestreefd wordt - geen solitaire 60 tot 80-meter gebouwen mogelijk zouden zijn. Deze tref je echter niet aan in woonwijken die een kleinschalig karakter hebben.

Het principe van hoogwaardige architectuur
Meer nog dan bij laagbouw, dient bij het beoordelen van hoogbouwprojecten hoge eisen te worden gesteld aan de kwaliteit van de architectuur. Immers, de impact op het stadsbeeld is groot en vanuit verschillende hoeken en voor veel inwoners en passanten beeldbepalend.

Het principe van het vermijden van plaatbouw
Plaatbouw zijn gebouwen met een zeer grote breedte ten opzichte van de diepte. Zogenaamde plaatbouw krijgt voor Utrecht niet de voorkeur. Dit heeft te maken met windhinder en schaduwwerking, die bij plaatbouw groter zijn dan bij bouw in bijvoorbeeld torens. Daarnaast is er de esthetische component: middels torens is makkelijker een goede skylinecompositie te maken en gewenste zichtlijnen te handhaven.



Ensemble creëert een eigen context



Wensbeeld 2030

** In enkele binnentuinen kan een buurt voorkomen waarvan de gemiddelde bouwhoogte de 15 meter overstijgt (bijvoorbeeld delen van Overvecht). In die gevallen worden de accenten aan dat hogere gemiddelde gerelateerd (dus als vuistregel: twee maal het gemiddelde). Zij kunnen daar dus hoger dan 30 meter worden.*

4.2 De hoogbouwvisie, een opbouw in drie soorten gebieden (het "waar")

Op bijgaand kaartbeeld is de stad opgedeeld in een drietal gebieden, die ieder hun eigen "hoogbouwregime" kennen. Dit is de kern van de hoogbouwvisie. Het gaat hierbij om de volgende *legenda-eenheden*, die nu eerst kort genoemd zullen worden en vervolgens één voor één uitgebreid verklaard en beschreven zullen worden:

1. ***de binnentuinen:*** "laag" met een basis van 9 meter, "hoog" met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte.In enkele binnentuinen kan een buurt voorkomen waarvan de gemiddelde bouwhoogte de 15 meter overstijgt (bijvoorbeeld delen van Overvecht). In die gevallen worden de accenten aan dat hogere gemiddelde gerelateerd (dus als vuistregel: twee maal het gemiddelde). Zij kunnen daar dus hoger dan 30 meter worden;

2. Men dient de Centrale Zone als volgt te "lezen": de basismaat bedraagt 15 of 30 meter. Er zijn (al dan niet gegroepeerde) accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. En in een beperkt ***zoekgebied***, op de kaart specifiek aangegeven, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst.

3. ***de brandpunten:*** tot 90 respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk Centrum Leidsche Rijn). Zij worden begeleid door een context van oplopende accenten, zoals onder 2. omschreven.
   In het noordelijk deel Kruisvaartkwartier bestaat alleen voor de locatie RABObank, de mogelijkheid tot het realiseren van een hoogte van maximaal 105 meter.

Op deze Hoogbouwvisiekaart worden deze drie categorieën onderscheiden die tesamen de hoogbouwvisie voor de gehele stad vormen. In het onderstaande worden de drie typen gebieden één voor één besproken.

4.3 De Binnentuinen

De Structuurvisie benoemt de Utrechtse kwaliteiten als instrument om de groei en de ontwikkeling van de stad te structureren. Een belangrijke kwaliteit ligt in de bestaande Utrechtse wijken ofwel de binnentuinen. In de binnentuinen vinden we de relatieve rust, kleinschaligheid en sociale cohesie binnen de dynamiek van de grote stad. De ontwikkelingsmogelijkheden in het algemeen en voor hoogbouw in het bijzonder worden in de binnentuinen bepaald door de maat, het karakter en de plek in de stad van de individuele wijken.

Hoogbouw is een relatief begrip. Een gebouw van een bepaalde hoogte kan in stad A als hoog wordt ervaren terwijl hetzelfde gebouw in stad B nauwelijks opvalt. Dat heeft alles te maken met de omgeving van het gebouw. Hoogbouw in Utrecht heeft daarom een specifieke context, zeker in de binnentuinen.
Utrecht bestaat uit een serie wijken met elk een eigen stedenbouwkundige setting. De stedenbouwkundige setting bepaalt de samenhang van de wijk, die zichtbaar is in architectuur, ruimtelijke opzet, bouwhoogtes en gebruik en inrichting van de openbare ruimte. De wijken bij elkaar vormen de specifieke Utrechtse context.
Om het begrip hoogbouw voor Utrecht te duiden maken we gebruik van de gemiddelde hoogte van de stad.
De gemiddelde hoogtes per wijk bij elkaar opgeteld, geeft een gemiddelde hoogte van de stad weer. Dit is de verhouding die specifiek is voor de stad Utrecht. Als we hieraan een getal koppelen gaat het voor de gehele stad om een maat van 15 meter. Individuele wijken en buurten kunnen uiteraard een andere gemiddelde bouwhoogte kennen.

Uitgangspunt voor hoogbouw in de binnentuinen is primair het vasthouden van de gemiddelde maat van de bebouwing van de betreffende wijk. Middels het verdubbelen van deze maat kunnen accenten in de wijken worden aangegeven. Let wel: het aanbrengen van accenten in de binnentuinen MAG en MOET NIET. Met andere woorden: het is niet zo dat om esthetische stedenbouwkundige redenen bewust wordt aangestuurd op het van een accent voorzien van een aantal plekken. Als er een bouwplan komt dat hoger is dan de gemiddelde omgeving, wordt er getoetst aan een aantal stedenbouwkundige principes of het zinvol is om die plek een accent te maken.

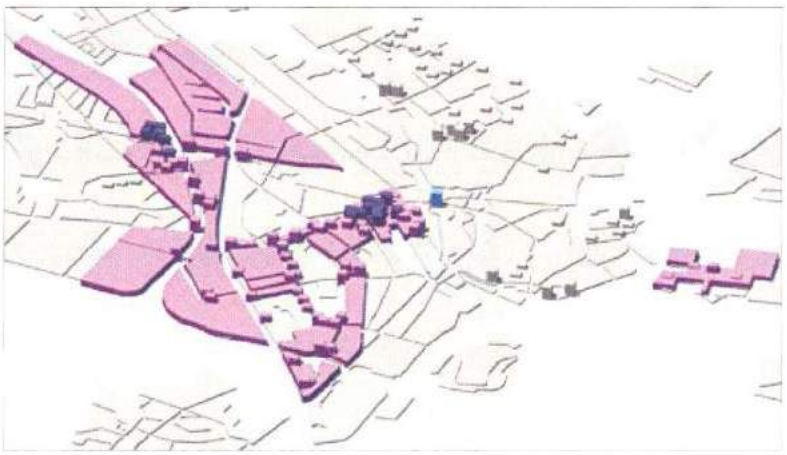
Maatwerk

De vraag waar accenten in de binnentuinen gezet kunnen worden blijft te allen tijde maatwerk. De accenten hebben alles te maken met de leesbaarheid van de stad. De vorm en de uitvoering van deze accenten zijn zó geënt op omliggende wijk, dat het plaatsgeven van deze accenten binnen de visies n de verschillende wijken thuishoort. Het exact aanduiden (met naam en toenaam) van alle mogelijke locaties voor de accenten binnen de wijken of de accenten die de grens tussen de wijken onderling duiden, valt NIET binnen deze hoogbouwvisie. Wel worden, om alvast een beeld te schetsen van het soort afweging dat dan gemaakt zal worden, een aantal van deze stedenbouwkundige principes voor accenten hier uiteengezet en geïllustreerd.

Accenten in de Binnentuin

Wat is precies een 'accent' in een binnentuin? Een accent kan een bijzondere functie zijn (een winkel of een theater), een gebouw met bijzondere architectuur of met een afwijkende bouwhoogte (dat kan zowel hoger of lager zijn). Een accent heeft tot doel een bijzondere plek in de wijk of buurt te markeren. Een accent vergroot de herkenbaarheid en de identiteit van een wijk of buurt. De wijze waarop een accent wordt vormgegeven is afhankelijk van de locatie en is per wijk of buurt verschillend.

Een accent is iets dat afwijkt van de rest en dus opvalt. In stedenbouwkundige begrippen is dat veelal een hogere of forsere bouwmassa. Het is evident dat in een relatief monotone omgeving een afwijking eerder opvalt dan in een diverse omgeving. Het is dus lastig om een eenduidige beschrijving te geven die voor een gehele stad opgaat. De principekeuze is een verdubbeling van de reguliere hoogte, als instrument dat gehanteerd kan worden. Voor een specifieke geval kan echter ook een afwijkende maat worden gehanteerd om hetzelfde effect te sorteren. De architectuur, kleurkeuze of vorm, kan het effect versterken. Daarnaast is het van belang of het accent een middel is om een woonstraat, een buurtstraat of een wijkstraat herkenbaarheid te geven.



Impressie hoogbouw

Een accent in de binnentuin vervult een rol op het niveau van de wijk of buurt en niet van de stad. Accenten moeten daarom altijd passen in de context van de wijk of buurt. Plekken voor accenten worden daarom opgenomen in bestemmingsplannen en niet in deze stedelijke visie.

Logische plekken voor het aanbrengen van een wijkaccent zijn bijvoorbeeld:

- bij de entree van een wijk;
- langs een invalsweg;
- om de grens tussen wijken aan te geven;
- op een zichtlijn of beter nog: daar waar zichtlijnen samenkomen;
- een bijzondere functie in de wijk die gemarkeerd kan worden;
- een plek met een bijzonder uitzicht;
- een plek die om verdichting vraagt (bv. een knooppunt van openbaar vervoer).

Het bepalen/beoordelen van de hoogte van een accent op een potentiële accentplek

Het uitgangspunt bij het bepalen van de hoogte van accenten in de binnentuinen, is dat een accent circa twee keer zo hoog mag zijn als de omliggende bebouwing. Dit is een ervaringsgegeven uit de stedenbouw: middels een verdubbeling blijkt in de praktijk een accent er doorgaans echt te stáán.

Echter, het verdubbelingsprincipe is geen wet van Meden en Perzen. Het vak Stedenbouw is een vak van maatwerk per geval, en laat zich niet één twee drie in een aantal vuistregels vangen. Of verdubbeling echt de juiste maat is, hangt af van een groot aantal factoren, zoals materiaal en kleur van het gebouw, uitvoering van de gevelwanden, de opzet en uitstraling van de openbare ruimte en het aantal accenten in de wijk.

Zoals gezegd is het bij het bepalen van de gewenste hoogte bijvoorbeeld van belang onderscheid te maken tussen accenten op het niveau van de wijk en accenten op het niveau van de buurt. Voor een accent dat de herkenbaarheid van de gehele wijk vergroot, is al snel een hoogte wenselijk van het dubbele of méér van de gemiddelde wijkhoogte. Daarentegen is binnen een uniform en laag woonbuurtje een verdubbeling al snel bijzonder aanwezig, en is zelfs een lager accent denkbaar. Een accent zou dan ook al kunnen worden aangebracht middels afwijkende architectuur, ander materiaal- en kleurgebruik en dergelijke.

Uit dit laatste blijkt dat ook de uitvoering van de gevelwanden van de omgeving invloed heeft op de gewenste accenthoogte. Binnen een rustig uitgevoerde omgeving is al snel van een accent sprake dan binnen een zeer diverse omgeving.
Hetzelfde geldt voor de schaal en uitvoering van de openbare ruimte: in het ene geval springt een iets hoger gebouw er al snel dominant uit, in het andere geval is een wat forser accent nodig om een accent in bijvoorbeeld een grote stenige verkeersruimte echt "aanwezig" te laten zijn.

Natuurlijk is het wel zo dat nu reeds kan worden vastgelegd dat het aantal accenten per definitie *gelimiteerd in aantal* dient te zijn (anders is het geen accent meer maar regel).

Samenvattend is het beleid voor de binnentuinen:

- ***vasthouden aan de bestaande gemiddelde hoogte van de individuele wijk***
- ***incidentele accenten toestaan van circa een verdubbeling van de gemiddelde hoogte***
- ***maatwerk leveren ten aanzien van locatie en exacte hoogte***

AFTOPPEN MAAKT SOMS MEER KAPOT DAN JE LIEF IS

Nogmaals dient bij het bepalen van de gewenste hoogte van een potentieel accent te worden gewezen op het belang van verhouding. Een gebouw dat vanaf een oorspronkelijk ontwerp (met de juiste hoogte om het daadwerkelijk een accent te laten zijn) later een paar verdiepingen lager moet uitvallen, kan net te plomp worden omdat de verhoudingen niet meer kloppen. Dit heeft uiteraard een averechts effect op de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van die plek.

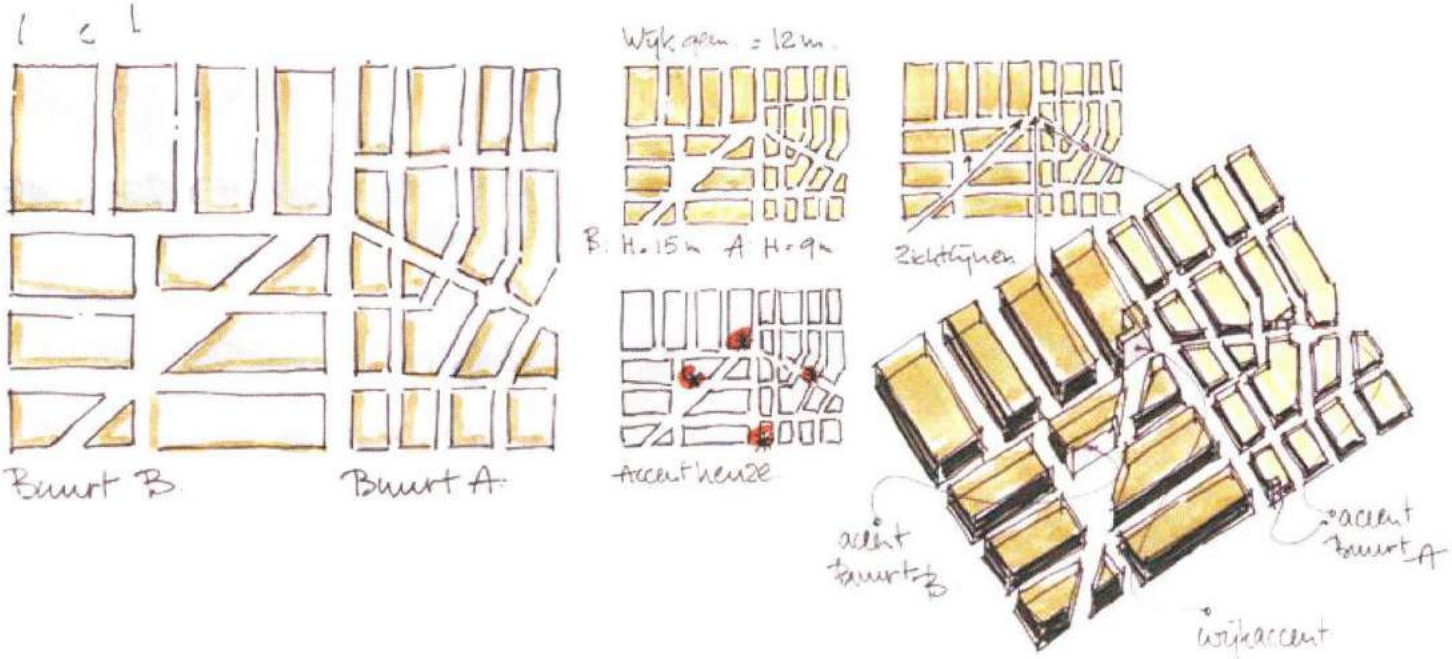
Een fictief voorbeeld voor de toepassing van accenten

Bijgaand getekend voorbeeld heeft tot doel het principe voor accenten te verduidelijken. Er is uitgegaan van een fictieve situatie omdat deze nota niet tot doel heeft een ontwerpblauwdruk te worden voor alle Utrechtse wijken.
De tekening laat de opbouw van een wijk (I), met twee delen (buurt A en buurt B) zien. De buurten bestaan uit diverse woonstraten.
Binnen de wijk zijn een paar plekken die vanuit diverse richtingen zichtbaar zijn. Dit zijn veelal lange lijnen. Binnen de buurt zijn er ook een paar plekken te benoemen. Deze zichtlijnen kunnen worden gebruikt om plekken te kiezen voor en accent.

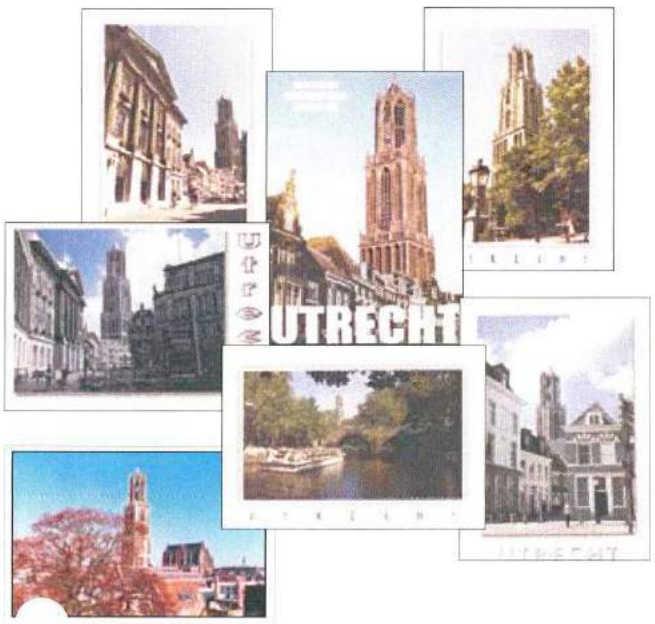
Op de specifieke plek in de wijk, waar een aantal zichtlijnen bijeenkomen, is het mogelijk een accent te realiseren die de herkenbaarheid van de wijk vergroot. Een bouwhoogte van ruim 2x de gemiddelde hoogte van de wijk is een goed middel om dit accent vorm te geven. Een lager accent komt te dicht bij de standaard hoogte van buurt B en kan dus geheel wegvallen en wordt niet meer als accent en oriëntatiepunt ervaren.

Binnen buurten A en B kan een accent in een woonstraat worden gemaakt van wat minder dan 2x de gemiddelde hoogte. In buurt A kan dat, omdat het accent in een woonbuurt ligt en de uitvoering van de gevelwanden relatief "rustig" van opbouw is.
In buurt B wordt ook terughoudend omgegaan met het toevoegen van hoogteaccenten, omdat het al de hoogste buurt binnen de wijk is. De hoogte van de wijk als geheel zou al snel worden overschreden, er zou dan worden geconcurreerd met het hiervoor beschreven wijkaccent. Een accent binnen buurt B zal meer moeten worden gezocht in bijzondere architectuur (kleur en materiaalgebruik) en\of functies (winkel of iets dergelijks).

Uit dit voorbeeld moet duidelijk worden dat het toepassen van accenten maatwerk is en dat moet ook zo blijven. Per ontwerp moet er worden afgewogen of een accent op zijn plaats is en welke instrumenten kunnen worden ingezet om het accent te duiden.


Wijk open = 12m.
B. H. 15m A: H=9m
Zichtlijnen
Buurt B
Buurt A
Accentheuze
accent buurt B
accent buurt A
wijkaccent

GROETEN UIT UTRECHT ANNO 2030



De cultuurhistorie en de "NO GO AREAS FOR HIGHRISE"

Hoewel er geen concrete cultuurhistorische aanleiding is om hoogbouw niet toe te staan in bijvoorbeeld de binnenstad - de economische betekenis zou juist in het verleden daar aanleiding toe gegeven hebben - staat daar tegenover dat de waardering voor het bijzondere karakter van dit soort gebieden geen grote verstoringen toelaat. Hetzelfde geldt voor die bijzondere gebieden uit de vooroorlogse periode die voorgesteld zijn om eveneens de status van beschermd gezicht te krijgen. Een ander gebied dat van internationale waarde wordt geacht is de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het voorstel is om in de volgende gebieden geen hoogbouw toe te staan (de zogenaamde "No Go Areas for Highrise"):

- de binnenstad tot en met de singelbebouwing, inclusief de voorgestelde uitbreiding van het beschermde gezicht met de Ooster- en Westerkade en de Bemuurde Weerd en de Lauwerecht (Vechtzone);
- de Maliebaan en het Wilhelminapark inclusief de Emmalaan, het Hogeland en park De Oorsprong, het Veeartsenijterrein en de FC Donderstraat;
- de tuindorpjes Elinkwijk en de Lessepsstraat e.o.;
- de historische dorpskommen van Vleuten en De Meern;
- het landgoed Haarzuilens;
- de Nieuw Hollandse Waterlinie, dat wil zeggen de directe omgeving van de forten en de Lunetten en de open schootsvelden - voor zover nog aanwezig!;
- de zichtlijnen op de Dom (zie de kaart in bijlage 3).

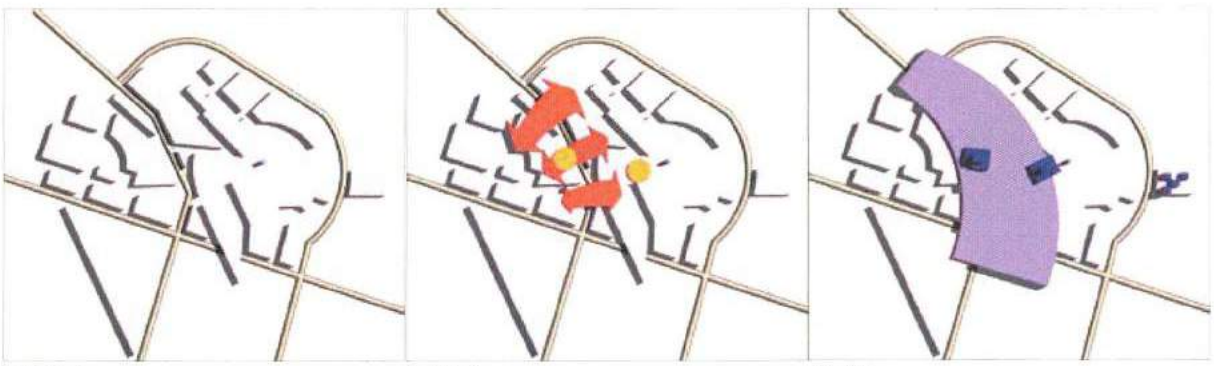
In hoeverre exact de grenzen van deze gebieden kunnen worden aangehouden, dan wel een ruimer gebied moet worden gehanteerd in verband met het verstoren van een aangezicht door hoogbouw die er achter op duikt ("ansichtkaarten van de stad handhaven"), dient van geval tot geval te worden bekeken.

4.4 De Centrale Zone

Utrecht staat voor een verstedelijkingsopgave. Met het gereedkomen van het gebied Leidsche Rijn veranderen de contouren van de stad. Het gebied dat in de Structuurvisie als Marktperspectief wordt aan gegeven, transformeert zich van stadsrandzone naar binnenstedelijk gebied. Verstedelijking zal vooral binnen deze zone plaatsvinden. Intensivering van ruimtegebruik, mengen van functies, verdichting, aanpassen van de inrichting van openbare ruimte en hoogbouw, zijn de instrumenten die kunnen worden ingezet. Hoogbouw is dus één van de instrumenten, die kunnen worden ingezet bij een verstedelijkingsopgave. Met deze verstedelijkingsopgave positioneert Utrecht zich als stad binnen de Deltametropool. Dit is een bewuste keuze. Hoogbouw maakt deze keuze manifest. De skyline van de stad verandert en hoogbouw werkt als blikvanger. Nieuwe zichtlijnen op de stad worden gemaakt. Met name zichtlijnen vanuit het omliggend gebied en vanaf de snelweg.

Het Amsterdam Rijnkanaal wordt van stadsrand een binnenstedelijk element, evenals de verlegde A2.
Het gebied tussen het Merwedekanaal en het Amsterdam Rijnkanaal en, aan de noordkant, het bedrijfsterrein Lage weide vormt de Centrale Zone. Binnen dit gebied worden de verbindende lijnen gerealiseerd tussen Leidsche Rijn en bestaande stad. Hoogbouw is dan ruimtelijk gezien een middel om de verbindende lijnen tussen op te spannen, zowel tussen de twee grote stadsdelen als geheel als tussen twee expliciet genoemde gebieden (Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier en Centrum Leidsche Rijn).

De Centrale Zone biedt de vereiste randvoorwaarden om een goed milieu voor hoogbouw te creëren. Immers, voorwaarde voor het marktperspectief is dat de locaties aansluiten bij de Randstad. De belangrijkste structurerende elementen in dit perspectief zijn de `snelle´ infrastructuur en haar knooppunten: Deltanet, het randstedelijk openbaar vervoernet, het stedelijk HOV net, de OV terminal Utrecht en de knooppunten in de stad. Dat zijn in ieder geval vanuit bereikbaarheidsoogpunt de meest aangewezen locaties voor ruimtelijk-functionele ontwikkelingen (zoals kantoren, kennisintensieve bedrijven en het duurdere hoogstedelijke segment van de woningmarkt).
Deze locaties zijn voornamelijk gelegen in de Centrale Zone en hier bevinden zich dan ook de plekken zijn waar het inzetten van hoogbouw zijn diensten kan bewijzen.



De stad nu... *De opgave...* *Een stad...*

De discussie over hoogbouw spitst zich zoals gezegd toe op de zone die de twee stadsdelen met elkaar verbindt en de twee toplocaties binnen deze zone (Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier en Centrum Leidsche Rijn). De visuele dynamiek van de stad verloopt in oost-westelijke richting, de economische dynamiek staat haaks hierop in noord-zuidelijke richting. Binnen dit spanningsveld vindt de ontwikkeling van de stad Utrecht plaats. Hierin kan hoogbouw een belangrijk middel zijn. Hoogbouw dient in de centrale noord-zuidzone hoogbouw zodanig te worden ingezet dat het verbindend gaat werken in oost-westelijke richting (zichtlijnen maken of versterken, plekken markeren etcetera).

Uitgangspunt voor hoogbouw in de Centrale Zone is het aanhouden van de Utrechtse standaard van 15 meter bouwhoogte. Echter de verdubbeling tot 30 meter (de accenthoogte van de binnentuinen) kan veelvuldiger worden gehanteerd zonder dat er sprake is van een 'echt' accent. Zo kunnen zelfs gebieden ontstaan waarbij 30 meter weer een nieuwe basishoogte wordt. In die gevallen is hierbinnen weer een incidenteel accent tot het dubbele van de omliggende bebouwing mogelijk. Accenten in de Centrale Zone kunnen, mede gezien de hoogte van reeds bestaande hoge gebouwen, dan aangebracht worden tot een hoogte van 60 tot 80 meter.

Accenten in de Centrale Zone

De accenten in de Centrale Zone dragen bij aan het profiel van Utrecht als economisch centrum binnen de Randstad. Deze hebben daarom een bovenstedelijke uitstraling. Ieder stadsdeel binnen de Centrale Zone heeft vanuit zijn ruimtelijke opbouw een eigen dynamiek, waarbij zal moeten worden aangesloten. Hoogbouwaccenten in de Centrale Zone moeten daarom passen in de context van de directe omgeving, maar voldoende uitstraling hebben om de (boven)stedelijke herkenbaarheid te vergroten en Utrecht 'smoel' te geven.

Bij het beoordelen van de wenselijkheid van een accent binnen de Centrale Zone, moeten drie vragen positief kunnen worden beantwoord:

1. Is er een wens (vanuit de visie op het gebied) om op die locatie een stedelijke sfeer te maken?
2. Is de bereikbaarheid gewaarborgd (is het op een knooppunt van vervoerssoorten)?
3. Wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke markering/de leesbaarheid van de stad?

Beeldbepalende hoogbouw

Uiteraard zijn - bij dit laatste punt - ook zaken als het openhouden van zichtlijnen en het werken aan fraaie skylines/panorama's van belang. Hier wordt verderop nog uitgebreider aandacht aan besteed.

Op de hoogbouwvisiekaart zijn, in tegenstelling tot de accenten in de binnentuinen, wel een aantal zoekgebieden aangegeven voor de accenten in de Centrale Zone. Deze keuze is gemaakt omdat deze accenten een stedelijk belang dienen. 60 tot 80 meter hoge gebouwen hebben eerder een wijkoverstijgend karakter en de impact op bijvoorbeeld de skyline is een stuk groter is dan de impact van een accent in een binnentuin.
Het is verder van belang om bij het bepalen van de plaats voor accenten, nadrukkelijk uit te gaan van een goede compositie gezien vanuit de belangrijkste infrastructuur. Immers, hiervandaan krijgen veel passanten een (eerste) indruk van de stad.

Voor delen van de Centrale Zone die pas op de langere termijn mogelijk voor een hoogstedelijke ontwikkeling in aanmerking komen (noordelijk deel A2 zone, Lage Weide en Cartesiusdriehoek) is het aangeven van zoekgebieden voor 60 tot 80 meter accenten minder zinvol, omdat over de toekomstige structuur/invulling van deze gebieden nog onvoldoende bekend is.

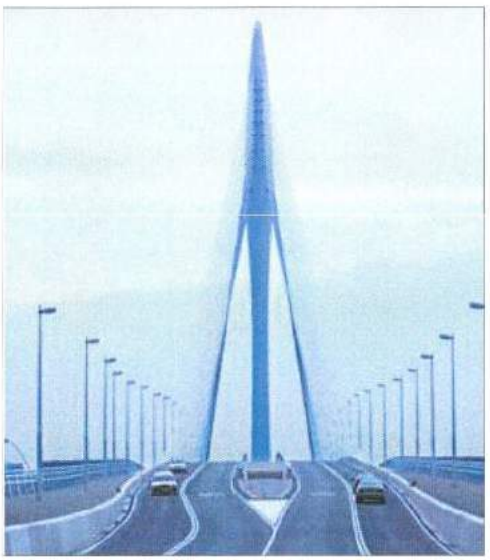
De verbinding tussen de stad en Leidsche Rijn is een belangrijke opgave waar de stad momenteel voor staat. Met name de belevingswaarde van deze verbinding is van belang. Zichtlijnen vanuit de diverse deelgebieden maakt, dat er een visuele (belevings) relatie ontstaat.

Aangegeven is welke plekken een bijzondere betekenis kunnen krijgen voor de stad. Hierbij is uitgegaan van de contouren van de nieuwe stad (dus inclusief Leidsche Rijn). De stroken langs bv. het Merwedekanaal, de Beneluxlaan, de Europalaan, de as Kanaleneiland en de Graadt van Roggeweg zijn de zoekgebieden waar accenten van 60 tot 80 meter mogelijk zijn.

Zo is de afstand Papendorp, Kanaleneiland via de Papendorpse brug is qua beleving maar kort. Deze beleving van een korte verbindingen is er noch bij de Meern noch bij de Vleutense brug. Het oriënteren van bebouwing op de ds. Martin Luther Kinglaan en de Vleutense weg in combinatie met het herinrichten van de wegprofielen, maakt dat de afstandbeleving geringer wordt. Het toepassen van grotere bouwmassa kan het effect van "dichtbij" nog eens versterken, zeker als er aan beide zijden van het kanaal accenten worden ingezet.

De Uithof

De Uithof ligt buiten de Centrale Zone maar is wel functioneel van bovenstedelijke betekenis. De Uithof maakt onderdeel uit van het Podiumperspectief (structuurvisie) en is het gebied in de stad met de meeste bestaande hoogbouw. Voor de Uithof wordt daarom een vergelijkbaar regime voorgesteld als voor de Centrale Zone. Ook op de Uithof is het toepassen van accenten van 60 tot 80 meter een geëigend middel om het bijzondere karakter van dit gebied te benadrukken.



4.5 De Brandpunten

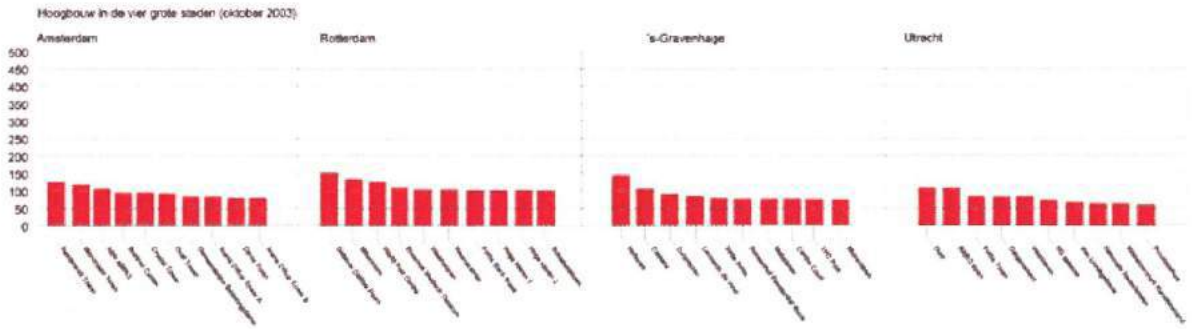
Tot slot zijn er - in de reeks hoogbouwcategorieën die voor Utrecht zijn te onderscheiden - nog de schaarse en exclusieve absolute pieken die slechts een zeer select aantal plekken in de stad voorkomen. In de structuurvisie vastgelegd dat 'Utrecht één stad ontwikkelt met twee complementaire centra (...)'. Deze centra zijn Utrechtse binnenstad met stationsomgeving en het nieuw te ontwikkelen Leidsche Rijn Centrum. Daarmee zijn dit de 'brandpunten' waarin het ambitieniveau van de stad tot uiting moet komen.

Het Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier is een knooppunt van vervoerssoorten en functioneel stedelijk middelpunt, het Centrum Leidsche Rijn wordt een complementair nieuw centrum voor een groot nieuw stadsgedeelte, dat als plek nog volledig op de kaart moet worden gezet en van een identiteit en karakter dient te worden voorzien. Het Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier en Leidsche Rijn Centrum zijn de potentiële gebieden waar brandpunten van hoogbouw kunnen worden gerealiseerd. In het Leidsche Rijn centrum kan dat met een enkele echt hoge piek(-en), die onderdeel van een ensemble/compositie zal (zullen) vormen. In de binnenstad/ stationsomgeving met wat lagere pieken die eveneens deel van een ensemble zullen uitmaken.

De redenen dat de pieken in het Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier lager zullen zijn dan die van Centrum Leidsche Rijn, zijn gelegen in:
- de nabijheid van de historische binnenstad;
- de rol van de Dom in de skyline, waarbij een beter samenspel in de skyline mogelijk is als er in het Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier geen hogere gebouwen staan;

Om een dergelijk samenspel mogelijk te maken, waarbinnen de Dom de hoofdrolspeler blijft, wordt voor het Stationsgebied gekozen voor een maximale hoogte van 90 meter. Aldus ontstaat de mogelijkheid de skyline van de gehele stad als één compositie vorm te geven met een tweetal hogere gebieden, waartussen zich een lagere zone bevindt.
Alleen in het noordelijk deel van het Kruisvaartkwartier voor de locatie RABO-bank bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een maximale bouwhoogte van 105 meter. De Ruimtelijke Visie Kruisvaartkwartier is vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 27 mei 2003. Op 9 september 2003 is deze visie besproken in de Raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling. In de Ruimtelijke Visie Kruisvaartkwartier wordt rekening gehouden met een hoogte van 105 meter voor de uitbreiding van de Rabo bank. Dit past binnen de in het betreffende stuk gehanteerde hoogte-indeling, en heeft daar de categorie "eXtraLarge" gekregen. Deze categorie laat vanuit ruimtelijke overwegingen incidenteel een hoogte toe groter dan 80 meter. Deze schaal heeft een betekenis voor de gehele stad; het volume krijgt de betekenis van een icoon voor Utrecht, een hoogteaccent op een bijzondere plek. Binnen het plangebied van het Kruisvaartkwartier komt dit alleen voor op het Rabokavel.
Het is belangrijk dat de écht hoge pieken gering blijven in aantal, zodat hun grote symbolische werking exclusief blijft. Het zijn slechts enkele plekken met een bijzondere betekenis, die op deze manier aangeduid kunnen worden.

Hoogbouw in de vier grote steden (oktober 2003)



Een zeer hoog gebouw kan alleen dan worden neergezet als ten eerste duidelijk is welke betekenis het voor de stad gaat krijgen en ten tweede, de plek het toelaat. Van de Domtoren is dit al eeuwenlang duidelijk. Van nieuwe zeer hoge gebouwen moet dit even duidelijk zijn.
De reden voor Utrecht om zulke gebouwen te willen is gelegen in het feit dat de stad ambieert zich binnen de Deltametropool te blijven profileren als medespeler. Daarvoor zijn enkele statements nodig die de schaal van de stad overschrijden en Utrecht als zodanig op de kaart zetten.

Hoe hoog maximaal?
Per aanvraag zal de discussie over het gewenste maximum afzonderlijk gevoerd dienen te worden. Er wordt in deze visie gekozen voor het niet vastleggen van een maximale bouwhoogte voor het brandpunt in Centrum Leidsche Rijn.

HOOGWAARDIG EN PUBLIEKSVRIENDELIJK

Op die plaatsen waar hoogbouw in ensembles wordt uitgevoerd (in ieder geval bij de brandpunten en rond de accenten in de Centrale Zone en op de Uithof) wordt de zogenaamde plint van de bebouwing essentieel voor het welslagen van de beleving van de hoogbouw.

Deze plinten moeten zodanig worden ingevuld, dat ze bijdragen aan de beleving van de stad vanaf het maaiveldniveau, dus vanuit de openbare ruimte. Dit betekent goed toegankelijk / helder ontwerpen, geen anonieme functies maar een duidelijk leesbaar programma.

Publieke functie in de plint
(Hermesgebouw, Enschede)

Een en ander ligt namelijk genuanceerder dan "wel of niet hoger dan de Dom" (112 meter). Veel belangrijker is de plaats en functie van het nieuwe gebouw, en de afstand tot de rest van de stad (waaronder de Dom). Anders gezegd: als we vlak rond de Dom allemaal gebouwen zouden toestaan die nét iets lager zouden zijn, zou de Dom zo goed als onzichtbaar zijn voor iedereen. Dat willen we dus niet.
Maar het dogma "nergens in Utrecht ooit hoger dan de Dom" overeind houden doet geen recht aan het feit dat we vandaag weer de geschiedenis van morgen moeten kunnen schrijven.
Utrecht vandaag (en morgen) is zowel één van de ankerpunten van de Deltametropool en het centrum van zakelijke dienstverlening, als een ontspannen woonstad en een fraaie cultuurhistorische binnenstad die we hun eigen karakter willen laten behouden.

PUBLIEK TOEGANKELIJK

Daarnaast biedt hoogbouw de mogelijkheid om op 80 meter hoogte een nieuw maaiveld te creëren in die zin dat het streven dient te zijn dat gebouwen van een dergelijke hoogte een publieke toegankelijkheid van de bovenste etage mogelijk dienen te maken. Op die manier kunnen de Utrechters hun stad op vele nieuwe manieren beleven en voegt hoogbouw een nieuwe dimensie toe, ook voor degenen die niet de reguliere gebruikers van het gebouw zijn.

Hierbij kan worden gedacht aan functies zoals:
- uitkijkplekken / belvederes;
- horeca met terras achter glas;
- restaurant.
Natuurlijk kan dit niet in alle gevallen, denk aan gebouwen die tot en met de bovenste etage particulier bewoond worden, of aan bedrijven die dit om veiligheidsredenen niet willen of kunnen waarmaken.

Het Daimler Chrysler gebouw in Papendorp is al een goed voorbeeld van hoe middels een afzonderlijke entree de top van het gebouw als uitzichtlocatie voor het publiek toegankelijk is gemaakt.

Dit zal wel betekenen dat de Dom in de skyline vanuit een aantal richtingen (met name vanuit het noordwesten en het zuidwesten komende) meer medespeler dan hoofdrolspeler zal worden. Dit is overigens nu ook al het geval als men de stad vanaf de westzijde benadert.
Vanuit het noordoosten en zuidoosten komende zal daarentegen de meer "klassieke" skyline van Utrecht behouden blijven, hoewel vanuit bepaalde optieken de 21e eeuwse skyline als achtergrond zal fungeren.

Omdat het ambiëren van een blijvende rol in de Deltametropool een belangrijk argument is voor het betekenis geven aan enkele hoge bouwpieken, ligt het voor de hand een snelle vergelijking te maken met wat de andere spelers in dit veld aanhouden als bovengrens. Overigens zijn er ook steden buiten de Randstad die als voorbeeld kunnen dienen, zo is in Tilburg de hoogste woontoren van Nederland verrezen: Westpoint 150 meter (voor de goede orde: de woontoren Montevideo in Rotterdam gaat nog net iets hoger worden).

In een stad als Amsterdam zijn in een aantal gebieden helemaal geen hoogtebeperkingen gesteld (een gebied aan weerszijden van de ring A10, ten noorden van de Lelylaan en een gebied ten zuiden van Station Bijlmer). Gebieden dus waarmee Amsterdam zich op de schaal van de Deltametropool wil profileren. Een overgangszone kent hoogten van 45 tot 145 meter.

In Den Haag vallen gebouwen tussen de 100 en de 140 meter in de 'buitencategorie', wat de hoogst toegestane categorie is.

In Rotterdam wordt in de hogere regionen hetzelfde principe gehanteerd als in Amsterdam: een specifieke zone (Weena/Coolsingel) kent geen hoogtebepaling, enkele andere zones kennen een maximum van 150 meter (o.a. Wilhelminapier, met het gebouw Montevideo 152 meter) en daartussen bevinden zich overgangsgebieden.

Gezien het feit dat we ambiëren om als medespeler in de Deltametropool op de kaart te blijven, is het aan te raden ook in Utrecht de mogelijkheid te bieden voor pieken van een hoogte zoals in de andere steden van de Deltametropool.
In de praktijk zal ten eerste blijken wat de markt aan bouwhoogte voor Leidsche Rijn Centrum ambieert en ten tweede zullen financieel-technische aspecten hierin een rol spelen. Zo moet rekening worden gehouden met het feit dat boven de 70 meter in een gebouw allerlei extra investeringen dienen te worden gedaan (constructietechnisch, veiligheidszaken zoals een sprinklerinstallatie etc.). Hierdoor is het weinig effectief nét iets boven die 70 meter te gaan zitten.

5. Het hoogbouwbeleid op locatieniveau

5.1 Kosten en baten van hoogbouw

Het voor de gemeente financieel aantrekkelijk om hoogbouw te realiseren? Een eenvoudig antwoord hierop is niet te geven. Er zijn aan hoogbouw verschillende bijzondere kostenposten verbonden. Daartegenover staat dat ook meer opbrengsten gegenereerd kunnen worden (OZB). Het financieel resultaat zal van geval tot geval verschillen en wordt beinvloed door o.a.:

- de grondeigendomssituatie
- de hoogte van het gebouw (kosten/baten verhouding fluctueert met de hoogte)
- eventuele aanwezigheid van parkeervoorzieningen
- maatschappelijke baten (draagvlak voorzieningen, waaronder OV, intensief ruimtegebruik, openbare ruimte)
- economische baten (binnenhalen grote economische spelers, stedelijk imago)

Bij ontwikkeling van hoogbouw moet in ieder geval rekening worden gehouden met extra kosten voor (het inhuren) van specifieke expertise aangaande bouwfysica en bouw- en woningtoezicht. Zo is boven de 30 meter een bouwfysisch onderzoek verplicht. Bovendien moet normen ontwikkeld worden voor het binnenmilieu, duurzaamheid van de gevel, etc..

Het streven is om bij woningbouwplannen op gemeentelijke grond, die reiken tot boven het punt waar de residuele grondwaarde negatief wordt, duidelijk af te spreken dat de ontwikkelaar de onrendabele top voor zijn rekening neemt.

5.2 De uitvoering van het hoogbouwbeleid

De volgende gevallen zijn - bij een concrete aanvraag voor een hoog gebouw denkbaar:

1. De aanvraag past niet in de hoogbouwvisie. In principe wordt hij afgewezen en wordt aanvrager geadviseerd of er binnen de wél passende zonering van de hoogbouwvisiekaart wellicht een locatie te vinden is. Zoniet, dan moeten er wel zéér zwaarwegende argumenten zijn dan wel een zeer zwaarwegend belang voor de gehele stad, om de aanvraag alsnog toe te staan;

2. De aanvraag past binnen de hoogbouwvisie, betreft het gebied aangeduid als "de Binnentuin" en blijft onder de basishoogte van de omringende bebouwing: geen hoogbouwaanvraag, normale bouwplantoetsing (bestemmingsplan, welstand etc.);

3. De aanvraag past binnen de hoogbouwvisie en de aanvraag betreft een accent (tot twee maal de hoogte van de omringende bebouwing) binnen de binnentuin, maar blijft onder de 30 meter én is niet hoger dan 1.5 maal de gemiddelde omliggende bebouwing: geen hoogbouwaanvraag, normale bouwplantoetsing (bestemmingsplan, welstand etc.);

4. De aanvraag past binnen de hoogbouwvisie en de aanvraag overschrijdt de 30 meter (of is minder dan 30 meter maar wél hoger dan 1.5 maal de gemiddelde omliggende bebouwing). Een eerste toets dient dan te zijn: past de aanvraag wel of niet binnen het bestemmingsplan. Past de aanvraag wel, dan kan worden doorgegaan met de bouwplantoetsing. Past de aanvraag niet, dan is een eerste vereiste een goede stedenbouwkundige onderbouwing waarom juist deze plek een accent dient te krijgen. Op grond van de validiteit van deze onderbouwing kan worden besloten tot hetzij een nieuw bestemmingsplan hetzij een artikel 19 procedure. In beide gevallen is inspraak mogelijk, zodat omwonenden en belanghebbenden invloed hebben op het proces. Uiteraard dient deze bestemmingsplanwijziging te sporen met de visie die de gemeente op het gebied heeft (wijkvisie). Voor alle plannen boven de 30 meter moet sowieso in de bouwplantoetsing extra aandacht worden besteed aan de specifieke hoogbouweffecten (wind, schaduw, extra veiligheids- en constructie-eisen en dergelijke). Hierover meer in de nu volgende paragraaf.

5.3 De bouwplantoetsing

Bouwplantoetsing is aan de orde nádat het inpassen van de aanvraag in de visie op de gehele stad - middels het toetsen aan de hoofdlijnen van de hoogbouwvisiekaart - als eerste stap is doorgelopen.

Het effectgebied (dit is het gebied met een omvang van 5 tot 10 maal de hoogte van een gebouw, waar effecten op het gebied van wind en schaduw merkbaar worden) bij gebouwen die hoger zijn dan anderhalf maal hun gemiddelde omgeving verdient extra aandacht. Dit omdat de klimaatgevolgen dan relatief sterk groter worden. Dit betekent niet dat dergelijke gebouwen niet wenselijk zouden zijn, echter er is wat meer specialistische aandacht nodig voor een inpassing.

Naast de reguliere bouwplantoetsing die voor elke bouwaanvraag wordt uitgevoerd, dient bij projecten boven de 30 meter aanvullend aandacht te worden besteed aan onderstaande punten.

Specifieke hoogbouw-aandachtspunten voor de bouwplantoetsing boven de 30 meter

- straalpaden en zendstations
- schaduwwerking
- privacy
- windhinder
- mobiliteitstoets (capaciteit versus vraag en bereikbaarheid)
- veiligheid bij calamiteiten

Straalpaden en zendstations

Straalpaden worden gebruikt voor telecommunicatieverbindingen. In de voor straalverbindingen gereserveerde zones gelden maximaal toegestane bebouwingshoogten. Bouwwerken en andere obstakels in deze zones dienen de toegestane bebouwingshoogten niet te overstijgen met het oog op het ongestoord laten verlopen van de verbindingen.

De op het in bijlage 4 opgenomen kaartmateriaal weergegeven beperkingen voor hoogbouw ten aanzien van straalpaden/zendstations van KPN zijn uitgangspunt voor alle hoogbouwinitiatieven. Defensie hanteert boven het grondgebied van de stad Utrecht sinds enige tijd geen straalverbindingen meer.

Effecten van schaduwwerking

De schaduwwerking van een hoogbouwplan wordt gemeten met behulp van een schaalmodel van het gebouw en de directe omgeving (of een computersimulatie daarvan). Onderzocht worden de effecten van de hoogbouw op de bezonning van de omliggende gebouwen en buitenruimten (al dan niet openbaar).
De metingen dienen te worden verricht voor 21 maart en 21 september om 10.30 en 15.30 uur en vervolgens op kaart inzichtelijk gemaakt. Dit zijn gemiddelde periodes waarbij de zon niet extreem hoog staat met korte schaduwen zoals in de zomer, of met lange schaduwen zoals in de winter.
Hoewel er voor het aantal uren bezonning voor bijvoorbeeld woningen, scholen en tuinen geen wettelijke normen zijn, zullen bij de afweging uiteraard de eventuele negatieve effecten van een hoogbouwplan op de bezonning moeten worden meegenomen.

Voor het meten en waarderen van de mate van bezonning zijn NEN normen in ontwikkeling. Het spreekt voor zich dat het hoogbouwbeleid van de gemeente Utrecht deze ontwikkeling volgt.

Uitzicht, privacy en sociale veiligheid
Inpassen van een hoog gebouw kan hinder voor omliggende bebouwing veroorzaken in de zin van verstoring van uitzicht en inbreuk op de privacy. Het ligt voor de hand dat van verstoring van uitzicht en privacy zo veel mogelijk wordt voorkomen.

In hoogbouwplannen komt het veelal voor dat de begane grond functies bergt als entrees, ontvangstruimten, lifthal, bergingen, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen (in/uitritten) etc. Hierdoor is er vanuit deze laag weinig sociale controle op de buitenruimte. Vanuit de erboven gelegen etages is er weinig of geen uitzicht op de buitenruimten direct grenzend aan het gebouw. Met name bij de entrees kunnen onaangename, afstandelijke en sociaal onveilige situaties ontstaan. In de voorkomende gevallen dienen deze aspecten en de genomen maatregelen in het belang van de sociale veiligheid, in de bouwplantoetsing beschreven te worden.

Windhinder
De normen-discussie in de commissie windhinder is ten tijde van het verschijnen van deze hoogbouwvisie nog niet afgerond. Wel kan alvast aangegeven worden dat er drie soorten activiteiten/ situaties worden onderscheiden, namelijk:
- gericht lopen/ bv. parkeerterrein;
- slenteren, zitten, staan/ bv. winkelcentrum, park;
- langdurig zitten/ bv. terras, bankje in park.

Elk van deze activiteiten/situaties is gerelateerd aan een drempelwindsnelheid (respectievelijk 7/ 5/ 3 m/sec) die gedurende enige tijd mag worden overschreden.
Bij het bepalen van de windhinder van een bouwaanvraag dient niet alleen naar het gebouw zelf te worden gekeken, maar dient een met de omgeving geïntegreerde afweging te worden verlangd. Immers, de inrichting van de totale omgeving bepaalt de mate van windhinder op het maaiveld.

betekent dat niet alleen het gebouw zelf maar ook het effectgebied (een oppervlakte rond het gebouw van 5 tot 10 maal de hoogte van het gebouw) in de windtunnel dient te worden getetst (of in plaats van in een windtunnel, in een computermodel).

Mobiliteitstoets
Mobiliteitstoets = capaciteit versus vraag en bereikbaarheid.

Bij het beoordelen van een hoogbouwaanvraag moet een mobiliteitstoets worden opgenomen:
- Hoe is de auto-ontsluiting van de locatie en welke parkeernorm op eigen terrein wordt toegepast? Is er betaald parkeren rond de locatie?
- Hoe is de doorstroming op de aanvoerroute naar de locatie door toevoeging van extra automobiliteit?
- Hoe is de ontsluiting met het openbaar vervoer? Is er een station of een halte dichtbij? Kunnen de trein- of buslijnen het extra reizigersaanbod verwerken of is een hogere frequentie of langere voertuigen nodig?
- Hoe is de ontsluiting op het fietspadennetwerk en welke stallingsnorm op eigen terrein wordt toegepast?
- Waar liggen de entrees van het gebouw ten opzichte van de fietsenstalling, de O.V. halte en de parkeerplaatsen?

5.4 De Welstandstoets

Over dit onderwerp is recent een gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Onnodig te zeggen dat met name aan de accenten in de Centrale Zone en aan de hieronder vermelde brandpunten extra aandacht aan de architectonische kwaliteit en de materiaalkeuze geschonken dient te worden.
In de welstandsnota, worden gebieden met een verschillende mate van regie onderscheiden. In hoogbouwgebieden dient een specifieke architectuurregie te worden gevoerd.

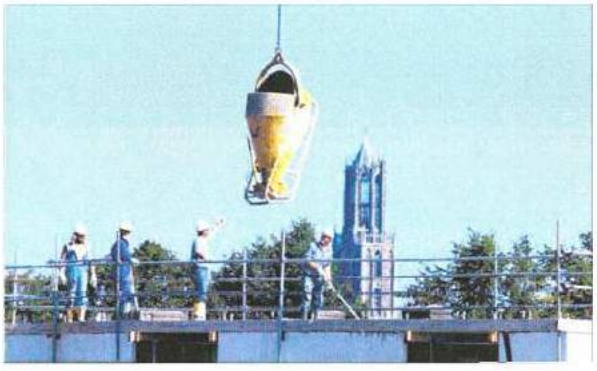
In ieder geval dient, naast uiteraard de stedelijke inpassing, aandacht te worden besteed aan:
- architectonische vormgeving;
- materiaalgebruik;
- kleurgebruik;
- dakopbouw;
- reclame-uitingen.

5.5 Zichtlijnen en panorama's

Eén van de criteria waarmee bij hoogbouw rekening moet worden gehouden, is de visuele impact op de rest van de stad en op het stadsbeeld als geheel.

Zichtlijnen en Panorama's
Gebouwen met een grote bouwhoogte hebben effect op wat je waarneemt in de stad. Een hoog gebouw maakt dat je je kunt oriënteren omdat de positie van dat gebouw in de stad bekend is.
Deze oriëntatie kent verschillende schaalniveaus. Bv de toren van de Domkerk is al van verre zichtbaar. Nog voor dat je je in de stad bevindt maakt het silhouet van de toren al duidelijk waar de stad ligt. Dat is iets anders dan dat je, vanaf de Kardinaal de Jongweg, weet dat je bij het belastingkantoor linksaf de Talmalaan in moet. Herkenbaarheid en oriëntatie kennen dus een zekere mate van gelaagdheid.

Zichtlijnen op de Domtoren.
De Domtoren bepaalt door zijn hoogte en vorm al op grote afstand het beeld en de positie van de stad. Reeds van verre is deze zichtbaar, terwijl de toren vanuit de stad maar op een paar plekken waarneembaar is.



Het is wel duidelijk, dat op het moment dat je de toren waarneemt, weet waar de binnenstad ligt. Dit gegeven plus de waardering voor de toren zelf maakt dat er zorgvuldig moet worden omgesprongen met de huidige zichtlijnen op de Domtoren. Zichtlijnen ontstaan vaak met de Domtoren als oriëntatiepunt, dienen voor het aanduiden van routes naar een plek van betekenis, of het betreft een lange lijn waarlangs de Dom min of meer het continue richtpunt is.

We onderscheiden een drietal invalshoeken.

1 De zichtlijnen vanaf de snelweg: Deze zichtrelatie levert een dynamisch beeld. Op sommige plekken is de toren zichtbaar en ogenschijnlijk beweegt de toren met je mee, terwijl je zeker weet dat hij stilstaat. Het toevoegen van bouwvolumes met een aanzienlijke bouwhoogte heeft effect op de toren. De nieuwe bouwvolumes zullen, mits slank uitgevoerd, in de toekomst samen met de Domtoren, ogenschijnlijk telkens van positie wisselen, waardoor een rondedans-effect zal gaan optreden. Het is dan ook niet wenselijk dat toekomstige bouwvolumes het zicht op de toren zelf geheel weg zullen nemen.
Naast zichtlijnen vanaf de snelweg, zijn er ook een aantal zeer karakteristieke zichtlijnen vanaf de aanvoerende provinciale wegen. Een goed voorbeeld hiervan is de Utrechtseweg vanuit de Bilt. Hierbij is de Dom bijna continu in beeld, als het ware als een richtpunt voor de route.
Vanuit de aanvoerende treinroutes is de Dom ook een aantal keren duidelijk in beeld. Uitgaande van het inzetten van slanke bouwvolumes, zal dit ook in de toekomst het geval blijven.

2 Zichtlijnen vanuit het omringend landschap. Deze zichtrelatie levert een statisch beeld. Het is een vaste plek vanuit het landschap met een waardevol (deels historisch en romantisch) beeld. Het toevoegen van hoge bouwvolumes kan deze zichtlijn aantasten. Het is van belang dat er voldoende afstand tot de Domtoren wordt genomen en er moet voorkomen worden dat de nieuwe volumes het beeld geheel wegnemen. Het werken met panorama's is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierbij wordt gekeken hoe de esthetische kwaliteit is van het hele stadsaanzicht van grotere afstand. Nieuwe hoge bouwplannen kunnen hier worden ingemonteerd, waardoor vooraf kan worden ingeschat of een mooi stadsaanzicht gewaarborgd blijft (of eventueel zelf wordt verbeterd).

3 Zichtlijnen binnen de stad. Deze (talrijke) zichtlijnen zijn op diverse plekken in de stad aan te geven. Het is niet mogelijk alle zichtlijnen te benoemen, maar er zijn wel een aantal karakteristieke plekken. Door deze zichtlijnen op kaart aan te geven kan worden voorkomen dat toekomstige hoogbouw, of accenten (in de binnentuinen) deze zichtlijnen blokkeren. Deze zichtlijnen binnen de stad zijn belangrijk niet alleen vanuit de auto, maar ook voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Ter illustratie hiervan zijn op de zichtlijnenkaart in de bijlage enkele markante zichtlijnen vanaf drukgebruikte fietsroutes aangegeven. Ook zijn een aantal voor voetgangers in de binnenstad markante "stadsgezichten" ter illustratie opgenomen in paragraaf 4.3. "De Binnentuinen". Deze laatstgenoemde stadsgezichten zullen sowieso niet door hoogbouw worden beïnvloed, omdat de binnenstad als beschermd stadsgezicht wordt gevrijwaard van hoogbouw.

Zoals gezegd zijn in bijlage 3 een aantal belangrijk geachte zichtlijnen in beeld gebracht. Het betreft hier een combinatie van de resultaten van eerdere inventarisaties (cultuurhistorische zichtlijnen), veldwerk en ervaringsinformatie.

Er is steeds wel getracht die zichtlijnen en panorama's in beeld te brengen die door aanzienlijke hoeveelheden mensen worden gezien. Dus zichtlijnen vanaf snelwegen, vanaf drukke aanvoerwegen, vanaf plekken waar veel mensen recreëren (bijvoorbeeld Amelisweerd).
Zichtlijnen op de Dom vanuit iedere privé-tuin of woning, hoe belangrijk voor betrokkene dan ook, zijn in dit verband toch van een andere orde.

Het is nadrukkelijk GEEN allesomvattend overzicht.. Wel is het een bloemlezing van zichtlijnen die op dit moment belangrijk zijn.

Per hoogbouwaanvraag zal maatwerk moeten worden geleverd wat het effect van het betreffende gebouw zal zijn op zowel de zichtlijnen op de Dom als op het panorama van de stad.

Nieuwe zichtlijnen
Net als bij de Domtoren, maakt hoogbouw het mogelijk dat Utrecht wordt voorzien van een aantal nieuwe zichtlijnen. De betekenis van deze nieuwe zichtlijnen is dat bijzondere plekken manifest worden. Voor de nieuwe zichtlijnen kunnen dezelfde invalshoeken worden gekozen. Met name bij het aan elkaar verbinden van de bestaande stad met Leidsche Rijn, zullen nieuwe zichtlijnen als instrument worden ingezet.

BIJLAGEN

Bijlage 1

De perspectieven van de Structuurvisie

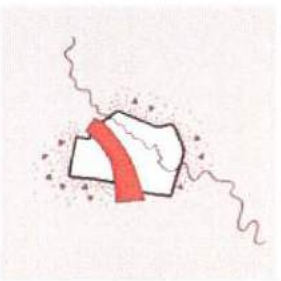
In de Structuurvisie wordt aangegeven dat de kracht van Utrecht nauw verbonden is met een aantal kernkwaliteiten. Eén daarvan is de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving. Dit is het perspectief de "markt".

De Markt

Naam:	de markt
Kernkwaliteit:	de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving
Doelstelling:	- het stimuleren van de economische vitaliteit in Utrecht in stedelijke, regionale en landelijke context - de herkenbaarheid van de kernkwaliteit vergroten door o.a. het ontwikkelen van een (bijbehorend) hoogstedelijk milieu

Het perspectief De Markt wil ruimte bieden aan die functies van de stad die bijdragen aan een typisch hoogstedelijk milieu en de economische vitaliteit van de stad. Aan de basis daarvan liggen de factoren die Utrecht nou eenmaal 'mee heeft', zoals de centrale ligging en de bijzondere geschiedenis. Door het optimaal vervullen van de randvoorwaarden kan deze kernkwaliteit worden uitgebouwd. Dat betekent dat we een aantrekkelijke partner moeten zijn voor marktpartijen, zowel bedrijven als ontwikkelaars en investeerders die ook vraag uitoefenen naar hoogbouw. De markt richt zich op economische groei.

Achtergrond: De markt is een belangrijk perspectief vanwege Utrechts positie in de Deltametropool



Utrecht maakt onderdeel uit van de Deltametropool. De stad, als knooppunt in het (inter)nationale infrastructuurnetwerk, is één van de toegangspoorten van het westelijk landsdeel. Utrecht Centraal Station bedient het gehele land en grote delen van Europa per trein. De stad ligt op een knooppunt van landelijke snelwegen en het Amsterdam-Rijnkanaal is het meest intensief bevaren kanaal van Nederland.
Utrecht is de 4e stad van Nederland, ankerpunt van de Deltametropool, en wil dat ook blijven. De economische groei van de stad is het laatste decennium ongeëvenaard en behoort tot de beste van Europa. De werkloosheid ligt onder het landelijk gemiddelde. Er is sprake van veel vernieuwende initiatieven.

Met de grootste Vinexlocatie van het land (in 15 á 20 jaar tijd zo'n 100.000 inwoners erbij) zorgen we voor een belangrijke bijdrage aan de landelijke en randstedelijke woningbouwopgave. Utrecht mag gezien worden als een belangrijke broedplaats voor kennis en informatietechnologie, motor van sterke economische bedrijvigheid (grootste ICT dichtheid van Nederland) en een toplocatie voor nationale en internationale hoofdkantoren.

Ten opzichte van 2000/2001 (economisch hoogtij) is op dit moment sprake van economische stagnatie. De verwachting van bijvoorbeeld het CPB (en het uitgangspunt - EPU2) is dat er over de langere termijn wel een doorgaande groei plaats zal vinden. De vraag van nieuwe vestigers naar kantoor- en bedrijfsruimte in Utrecht zal aanhouden. Daarnaast mag worden verwacht dat ook vanuit de zittende bedrijven vraag zal zijn naar ruimte bijvoorbeeld voor uitbreiding of verplaatsing. Immers, de kwaliteit en soms ook de situering van enkele bestaande (binnenstedelijke) bedrijventerreinen voldoet niet (meer) aan de vraag.

In dit perspectief kijkt Utrecht naar buiten, extern gericht. De randstad of Deltametropool is de maat en we spiegelen ons aan partners in dit gebied. Een voortdurende vinger aan de pols over onze positie ten opzichte van andere belangrijke knooppunten, over onze economische situatie en de stedelijke kwali-
t is nodig om de markt blijvend te kunnen bedienen.

De kracht van Utrecht is, zoals gezegd, terug te voeren op een drietal kernkwaliteiten. De eerste, het marktperspectief, is hiervóór al uitvoerig aan bod geweest. De tweede hiervan is de stad als ontmoetingsplaats voor mensen die geinteresseerd zijn in kunst, cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie. Ook hiermee wil Utrecht zich aan de buitenwereld presenteren.

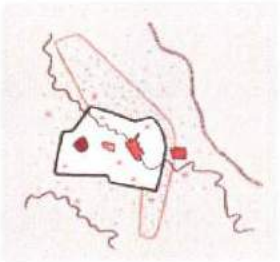
De Structuurvisie vat dit samen in het ontwikkelingsperspectief genaamd: "het podium".

Het Podium

Naam:	het podium
Kernkwaliteit:	de stad als ontmoetingsstad voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie
Doelstelling:	- het versterken van de landelijke identiteit van Utrecht als ontmoetingsstad - het bijdragen aan de culturele vitaliteit van de stad - het versterken van de functionele relatie van de stad met de regio op het gebied van cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie - het ontwikkelen van een (bijbehorend) uitnodigend stedelijk milieu

htergrond: Het Podium is belangrijk op nationaal niveau (positie in Delta-
etropool)

Eén van de kernkwaliteiten van de stad is het fungeren als ontmoetingplaats op regionaal én nationaal niveau. Utrecht biedt meer dan voldoende grond voor een bezoek aan de stad. De Dom, het Museumkwartier en de forten van de Hollandse Waterlinie zijn belangrijke imagobepalende trekkers met een landelijke betekenis. Utrecht is de 2e stad van Nederland als het gaat om het aantal Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.
Aanvullend hierop functioneert de stad ook als ontmoetingsplaats voor het zakelijk toerisme. De Jaarbeurs speelt hierin een grote rol. Voor beurzen, congressen en vergaderingen is Utrecht dé aangewezen stad.



Mensen komen ook naar Utrecht om te leren. In Nederland en in de regio heeft de stad een sterke positie op onderwijsgebied. Kenniscentrum Utrecht kent in de regio een groot aantal vooraanstaande kennisinstituten. De stad is bovendien een typische universiteitsstad. Mede als gevolg daarvan is de beroepsbevolking de hoogst opgeleide van Nederland. Vanuit de studentenpopulatie ontstaat ook een aanzienlijke vraag naar centrumstedelijke woonmilieus.

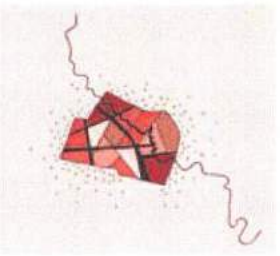
Achtergrond: het perspectief podium is voor Utrecht ook belangrijk gezien haar functie in de regio

De stad biedt een divers aanbod van voorzieningen dat specifiek op de regio is gericht. Utrecht is de sterkste speler in de regio als het gaat om het aanbieden van werkgelegenheid, culturele voorzieningen en detailhandel. Het culturele aanbod is een belangrijke factor in het aantrekken van bezoekers. Musea, theaters en muziekpodia, ondersteund door een uitgebreid horeca aanbod, maken onderdeel uit van een gezond klimaat voor allerlei kunst en cultuurvormen. Op het gebied van onderwijs neemt Utrecht ook voor de regio een belangrijke plaats in met de regionale opleidingscentra.
Ook deze kernkwaliteit wil Utrecht in haar Structuurvisie behouden/versterken. In hoeverre hoogbouw een instrument kan zijn voor dit doel, hangt zeer sterk af van de locatie van de regionale voorziening (wel of juist niet in een gebied waar een hoogstedelijk milieu wordt gemaakt) en uiteraard ook van het type voorziening.

De Structuurvisie kent het ontwikkelingsperspectief "de binnentuin".

De Binnentuin

Naam:	de binnentuin
Kernkwaliteit:	de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken
Doelstelling:	- het creëren van een veilige en leefbare woonomgeving - het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad - het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu



Achtergrond: het perspectief "De Binnentuin" (en het vrijwaren daarvan van hoge hoogbouw) is belangrijk voor het behoud van één van Utrechts gewaardeerde karaktertrekken

Naast de beperkte gebieden met een centrumstedelijk woonmilieu, hebben veel Utrechters een grote voorkeur voor de stad op menselijk formaat. Een grote stad is fijn, het biedt veel voorzieningen. De bewoners stellen tegelijkertijd kleinschaligheid op prijs. Het evenwicht daartussen is delicaat. Maar in dat evenwicht ligt juist één van de meest bijzondere kwaliteiten van de stad. En daarin onderscheidt Utrecht zich. In de stad bestaat een goede balans tussen groei en leefbaarheid. Een bloeiende economie kan samengaan met behoud van intimiteit, door hoogbouw op specifieke plekken te concentreren.

Bijlage 2

Wonen & hoogbouw: de marktvraag

"De vraag naar het wonen in centrum stedelijke milieus"

In de Hoogbouw nota is slechts beknopt aangegeven welke groepen belangstelling tonen voor wonen in hoogbouw en hoe groot de vraag is in dit segment van de markt. Zoals toegezegd bij de behandeling op 16 december 2003 in de Commissie stedelijke Ontwikkeling volgen onderstaand nadere gegevens betreffende de vraag naar appartementen in centrum stedelijke woonmilieus. Om te beginnen is ingegaan op het karakter van dergelijke woonmilieus en waarom dat zo aantrekkelijk is voor specifieke groepen.

1. De woning als uitvalsbasis, de locatie als de individuele woonexpressies van hoog mobiele inwoners

De stad geldt van oudsher als brandpunt van activiteiten, waar mensen met allerlei achtergronden en leefstijlen leven en elkaar ontmoeten. Het historisch centrum van Utrecht wordt daarbij een hoge graad van stedelijkheid toegedicht. Zo hebben we het over naar de stad gaan, zelfs als we zelf in die stad wonen. Het oudste stadshart is niet meer het enige brandpunt van stedelijke activiteit. De groei van de stad heeft nieuwe kernen van stedelijkheid opgeleverd. Het stationsgebied is daarvan een voorbeeld, maar ook wijkcentra van Overvecht en Kanaleneiland tonen een dergelijke ambitie. De uitbouw van de stad is zichtbaar in de karakterverschillen van de diverse wijken die zich als jaarringen laten lezen. De bonte verzameling van naoorlogse stedenbouwkundige uitdrukkingswijzen weerspiegelt de veranderingen in het denken over comfortabel wonen in een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving. Van licht, lucht en ruimte voor de moderne stadsbewoner verschoof de aandacht naar de geborgen woonterritoria voor welvarende en naar rust hunkerende stadsgewestbewoners en vervolgens naar de individuele woonexpressies van hoog mobiele inwoners. Die verschuivingen weerspiegelen de woonwensen van een steeds beter opgeleide en allengs welvarender, individualistischer stedeling. Voor deze stedeling fungeert de woning steeds meer als uitvalsbasis voor werken, stedelijke culturele voorzieningen en sociale contacten in een steeds wijdere omgeving.

De verleidingskracht van de stad

Er bestaat een spanning tussen wat velen beschouwen als stedelijke kwaliteit (diversiteit, levendigheid, drukte) en wat bewoners maar ook bedrijven zien als kwaliteiten van woon- of werkmilieus (homogeniteit rust, bereikbaarheid). Veel mensen voelen zich stedeling, zij komen graag in de stad, althans in bepaalde delen daarvan, om uit te gaan, te winkelen of zomaar wat rond te kijken. Die stad kan net zo goed Praag of Parijs als Rotterdam of Utrecht zijn. Maar in het stadscentrum wonen dat is een ander verhaal. Iets dergelijks kan ook worden gezegd voor de vestigingsvoorkeuren van bedrijven. Veel bedrijven kiezen voor de stadsrand, omdat daar de bereikbaarheid een stuk beter is en men verschoond blijft van de overlast die een binnenstedelijk milieu met zich meebrengt. Zo beschouwd lijkt de vraag naar de aantrekkelijkheid van stedelijke woon- en werkmilieus een vraag naar het realiteitsgehalte van de reclameleus wel de lusten maar niet de lasten van de stad.

Stedelijkheid is de verleidingskracht van de stad.

Een deel van de woonconsumenten laat zich verleiden tot het wonen in de stad en neemt de lasten daarvan op de koop toe. Welke zijn die verleidingsfactoren dan? Wonen in een centrum stedelijk milieu komt tegemoet aan de grote behoefte aan verbijzondering en eigenheid, deels om zich te onderscheiden in gedrag, deels uit nostalgie. Thema's voor verbijzondering zijn nostalgie, historisering, futurisme, exotisme. Authenticiteit is nauwelijks meer een criterium bij het tot stand komen van dergelijke plekken, plaatsen of locaties maar wel de betekenissen en ervaringen die daar kunnen worden opgedaan. Deze worden in toenemende mate doelbewust geproduceerd als onderdeel van de beleveniseconomie.

Het stedelijk brandpunt van activiteiten, waar mensen met allerlei achtergronden en leefstijlen leven en elkaar ontmoeten is op de eerste plaats aantrekkelijk voor bezoekers. Voor bewoners genereert het de bijzonderheid waaraan zij mede hun identiteit ontlenen. In de optiek van deze bewoners is het aantrekkelijk daar te wonen indien de woning rust biedt, in de luwte is gelegen is, niet midden in maar naast de hectiek is gelegen. Ook bij een centrum stedelijk woonmilieu is er behoefte aan een eigen domein.

Participeren in de hectiek van het stedelijk brandpunt, betekent niet dat je de 24-uurs economie naast je slaapkamer wilt hebben. Ook centrumbewoners hebben behoefte aan nachtrust.

De specifieke combinatie van bebouwingsdichtheid, levenswijzen, activiteitenpatronen en vormen van bedrijvigheid maakt de stad aantrekkelijk voor groepen die kiezen voor Urbanism as a way of life. Twee groepen zijn duidelijk herkenbaar.

1. Jonge alleenstaanden met stadsoriëntatie: De stadsoriëntatie van deze groep is terug te voeren op de positie als startende beroepsbeoefenaars èn het startend huishouden. Kenmerkend gedrag is vooral het uithuizig zijn. Uithuizig voor de studie; uithuizig voor de baan, of bijbaantje, uithuizig voor verkenningen van het stedelijk culturele en uitgaansleven; uithuizig voor sociale contacten etc. Vergeleken met een gemiddeld dorp is een stedeling slechts zelden een goede buur, hij is only rarely truly a neighbor. Deze (jonge-) alleenstaanden brengen méér dan alle soorten meerpersoons huishoudens een veel groter deel van hun vrije tijd buitenshuis door Zij bezoeken familie vrienden, maar vooral zoeken contacten in openbare ontmoetingsplekken als bioscopen, discotheken en vooral cafés
Gezien de gevoeligheid voor afstanden (lage inkomens geen geld voor auto) geniet de centraal stedelijke woonlocatie de voorkeur. Ook voor hun werksituatie zijn de alleenstaande jongeren afhankelijk van het centraal stedelijk milieu, daar zitten immers veel startende bedrijfjes. De stad is voor hen ook een stimulans rijke omgeving, door de informele netwerken waarbij nabijheid van groot belang is. De woning fungeert daarbij als uitvalsbasis. Deze woning is klein (70 m2) in de prijsrange van € 400 tot 700. Belangstelling voor een koopappartement heeft deze groep nauwelijks vanwege de dynamiek in loopbaan en huishouden.

2. Urbane senioren De stadsoriëntatie van deze groep is terug te voeren op een uitgesproken voorkeur voor stedelijke dynamiek. Nabijheid en participatie in het culturele leven is voor deze groep een belangrijke wens. Vaak hebben deze senioren een werkkring in het stadscentrum. Evenals de jonge alleenstaanden zijn zij veel uithuizig. De woningvraag van deze groep richt zich op ruime appartementen (120 m2) in de prijsrange tot € 1000. Belangstelling voor een appartement in de koopsector is er bij deze roep zeker; vooral het topsegment is voor hen aantrekkelijk.

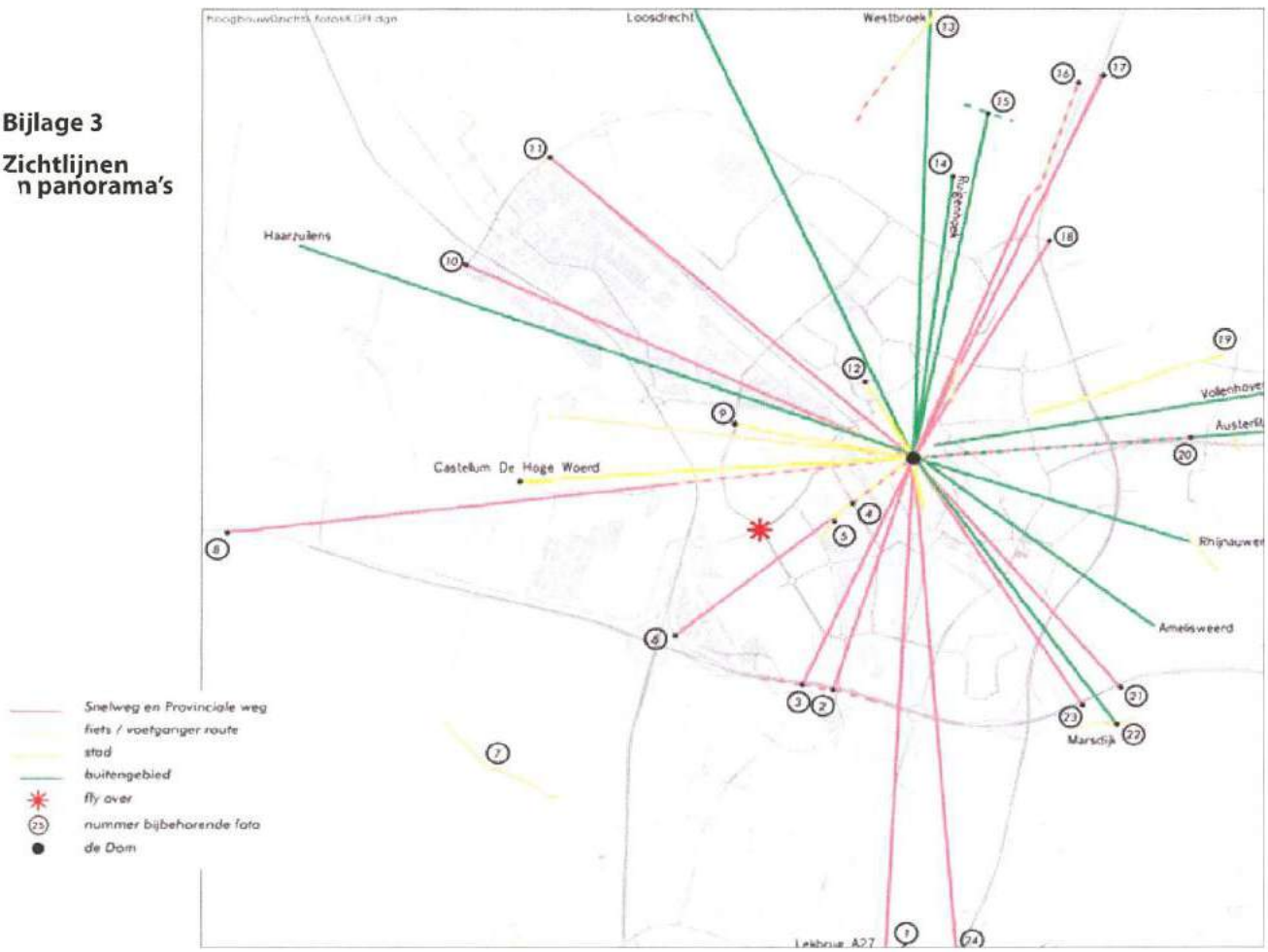
2. *Circa 20% van de woningvraag betreft appartmenten in centrum stedelijk woonmilieus.*
Op basis van het Woning Behoefte Onderzoek (WBO) en specifieke onderzoeken van instituten en beleggers zijn er uitspraken te doen over de vraag naar appartementen in centrum stedelijke woonmilieus. Wonen in hoogbouw valt binnen deze categorie. Zoals hierboven aangegeven is er vooral vanuit twee groepen belangstelling voor deze woonvorm.
De vraag naar woningen in Utrecht ziet er in hoofdlijnen als volgt uit. Zo'n 65% van de vraag is gericht op een huurwoning waarvan 21% middelduur en 14% in de dure categorie. Zo'n 35% van de vraag is gericht op koop. De vraag naar goedkope, middeldure en dure koop is achtereenvolgens 10%, 8% en 16%
.
De belangstelling voor wonen in stedelijke centra is vooral toe te rekenen aan middeldure, en dure huur èn dure koop. In principe zit de potentiële belangstelling voor het stadse wonen in zo'n 40% van de vraag. Slechts de helft van deze groep kiest bewust voor het wonen in een appartement en dan bij voorkeur in compact stedelijke setting.

3. *Afzet van appartementen niet problematisch in centrum gebieden.*
Landelijk is er veel aanbod van nieuwe appartementen. Ook in de stad Utrecht bestaat de woningbouwprogrammering voor driekwart uit meergezinswoningen. In het binnenstedelijk gebied is de afzet van appartementen in de koopsector gunstig, door de locatie en centrale ligging t.o.v. voorzieningen en openbaar vervoer. Bij het huidige aanbod van appartementen is de verhouding qua prijs, kwaliteit en locatie kritischer komen te liggen. De opnamecapaciteit van de markt blijkt beduidend gunstiger in centrum stedelijke woonmilieus. De aansluiting bij wat woonconsumenten wensen is daar blijkbaar het beste.

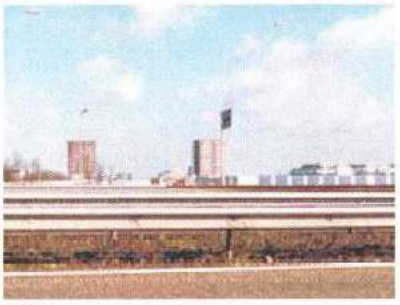
De afzetmogelijkheden van duurdere huurwoningen nemen toe. De markt biedt ruimte voor de ontwikkeling van duurdere huurappartementen (€ 700 tot € 1.000) in Utrecht. Verschillende onderzoeken wijzen uit dat er in Utrecht een markt is voor duurdere appartementen voor senioren. Van de groep senioren met een bovenmodaal inkomen geeft de meerderheid voorkeur aan een duurder huurappartement. Deze appartementen moeten dan wel goed aansluiten bij de woonwensen van deze groep. Belangrijk daarbij is de woonomgeving waarin wordt gebouwd. Zo hebben starters en alleenstaanden behoefte aan een dynamische stedelijke woonomgeving, waar zij gebruik kunnen maken van voorzieningen en uitgaansmogelijkheden.

Bijlage 3

Zichtlijnen n panorama's



01



02 "Schuivende panelen" langs de A12

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

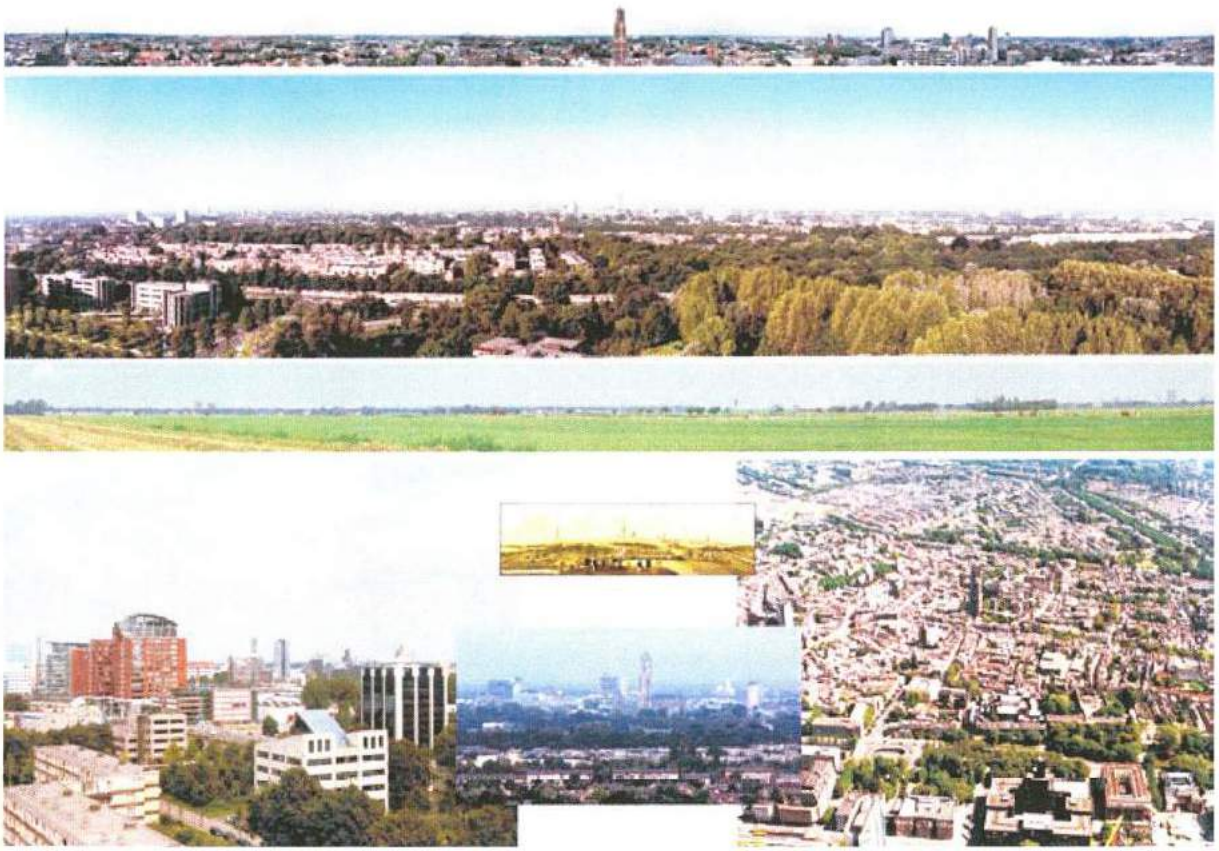
21

22

23

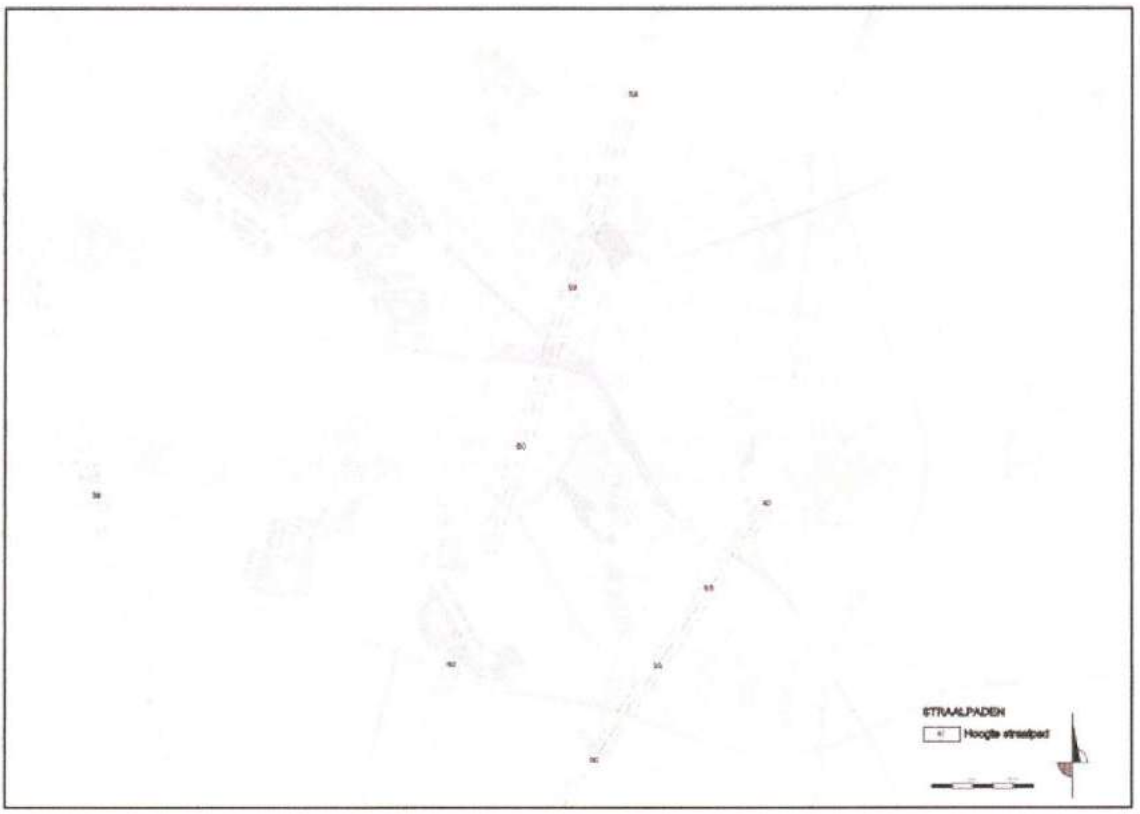
24

Panorama's



Bijlage 4

Straalpaden met maximum bouwhoogten



Bijlage 5

Kosten en baten van hoogbouw

Op de door de Gemeenteraad georganiseerde Expertmiddag op 8 april 2004, was de heer Daalhuisen een van de sprekers. Hij is vastgoedadviseur bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Hij zette een aantal principes uiteen aangaande de kosten en baten van hoogbouw. De voornaamste hiervan passeren nu de revue.

Om te beginnen kan worden gesteld dat als je geen eigenaar van de grond bent, je als gemeente een zeer beperkt financieel belang bij hoogbouw hebt.

De verkoopprijzen per m2 lopen op vanaf ongeveer 10 bouwlagen.
In het verloop van de stichtingskosten zit een aantal knikken. Boven de 50 meter vlakt de curve af, vanaf 70 meter en meer nemen ze dan weer toe, na 100 meter is de toename weer minder snel.

Nota bene: bij kantoren loopt de kostenontwikkeling minder hard omhoog!! Dit komt o.a. doordat er minder leidingen e.d. nodig zijn.

Het blijkt dat de kosten exponentieel oplopen en de opbrengsten rechtevenredig. Gevolg: boven het snijpunt van deze twee lijnen (ongeveer bij 33 lagen, dit is ongeveer 100 meter) overstijgen de kosten de opbrengsten. De residuele grondwaarde (wat je als gemeente ontvangt) is vanaf dit punt dan ook niet meer positief maar zelfs negatief. Deze daling van de grondwaarde zet al eerder in, namelijk al bij de circa 23 woonlagen (ongeveer 70 meter), maar tussen de 70 en de 100 meter is de residuele grondwaarde nog steeds positief (zij het in afnemende mate).

Drie kanttekeningen bij het bovenstaande:
1. Let wel, dit is het basisprincipe. Per situatie kan dit anders liggen;
2. De kosten van het maken van parkeervoorzieningen zijn nog niet opgenomen in deze berekeningen. Als het meer dan 2 of 3 lagen diep wordt, is het doorgaans niet meer rendabel;
3. Per stad kan de kosten-opbrengstenverhouding verschillen.

Een belangrijke aanbeveling die uit het bovenstaande kan worden afgeleid, is het streven om bij woningbouwplannen op gemeenteljike grond, die reiken tot boven het punt waar de residuele grondwaarde negatief wordt, duidelijk af te spreken met de ontwikkelaar dat zij de onrendabele top voor hun rekening nemen. Per situatie berekenen waar dit snijpunt voor Utrecht ligt. Ga hierbij niet uit van één gebouw maar van een complex van ontwikkelingen.

Een tweede aanbeveling: Het principe van ondergronds parkeren ook bij hoge bouwplannen overeind houden gezien de ruimtewinst en de leefbaarheid van het maaiveld. De kosten voor ondergronds parkeren zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Tot slot nog een niet onbelangrijke kanttekening, waarmee de waan van de dag wordt overstegen en die een licht werpt op de langere termijn benefits van hoogbouw: de residuele grondwaarde is slechts één van de kostenaspecten, maar zeker niet het enige!

Op de langere termijn heeft de gemeente nog andere inkomsten uit hoogbouw (zowel meetbaar in euro's als indirect in voordelen voor de stad).
Denk hierbij aan:
a. toenemende inkomsten uit OZB;
b. veel grotere dekkingsgraad van de voorzieningen, dientengevolge meer levendigheid etc.
c. multiplier effect voor de stad als geheel (imago dienstverleningsstad, werkgelegenheid, face to face contacten);

Conclusie: ondanks het breekpunt van de negatief wordende residuele grondwaarde, zijn er argumenten om als stad tóch voor hoogbouw te kiezen. Aangezien in Utrecht de negatieve top niet zal worden afgevangen met subsidie, blijft de belangrijkste factor in dit verhaal of dé markt er aan wil.

Kosten voor benodigde expertise aangaande bouwfysica
Een bijkomende kostenpost bij hoogbouw (in deze context worden hiermee bedoeld gebouwen hoger dan 30 meter) zijn de kosten die moeten worden gemaakt voor bouwfysische effecten (wind, schaduw e.d.).

Hierover dient het volgende te worden opgemerkt.
Ten eerste wordt gesteld dat bij bouwwerken boven de 30 meter een bouwfysisch onderzoek verplicht is. In zijn betoog van 8 april jl., op het door de

Gemeenteraad van Utrecht georganiseerde expertmiddag, gaf prof. Wisse aan (emeritus hoogleraar bouwfsyica van de TU Eindhoven) dat het inzetten van expertise op het terrein van de bouwfysica, voor het welslagen van hoogbouwprojecten onontbeerlijk is. In de hiernavolgende paragraaf wordt verder toegelicht wat onder bouwfysica wordt verstaan.

Ten tweede wordt gesteld dat de kosten hiervan voor rekening van de ontwikkelaar dienen te komen, die middels onderzoek inzichtelijk dient te maken richting gemeente dat aantoonbaar aandacht is geschonken aan de bouwfysica.

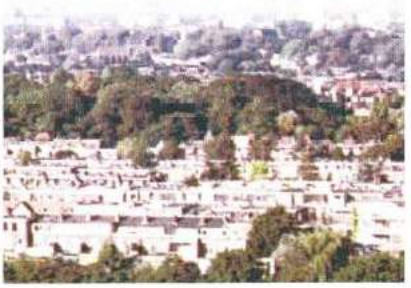
Kosten voor benodigde expertise aangaande bouw- en woningtoezicht
Een andere bijkomende kostenpost bij hoogbouw is het grotere beroep dat wordt gedaan op de toetsers van het Ontwerp en bouwtechniek. Immers, de normen die Bouw- en Woningtoezicht vandaag de dag hanteert zijn allen gebaseerd op laagbouw, specifieke hoogbouweisen zitten daar niet in. Betrek specifieke deskundigheid hierbij aangaande ten eerste het binnenmilieu, ten tweede versnellingen aan de top en ten derde de duurzaamheid van de gevel.

Ook hiervan wordt gesteld dat deze extra kosten voor rekening van de ontwikkelaar komen.

'Hoogbouwvisie gemeente Utrecht'
is een flankerende studie bij
de Structuurvisie Utrecht.

Correspondentie:
Dienst Stadsontwikkeling,
Afdeling Stedenbouw en Monumenten,
Rachmaninoffplantsoen 61,
3533 JZ Utrecht,
telefoon 030 286-4470/4491.

structuurvisie utrecht



Gemeente Utrecht

Datum: 30 november 2017
Kenmerk: HW 1138

WET GELUIDHINDER

Onderwerp: Vaststelling hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge hoofdstuk 4 Besluit geluidhinder

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN UTRECHT

Besluiten tot het vaststellen van hogere waarden ingevolge hoofdstuk 4 Besluit geluidhinder voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten behoeve van het bestemmingsplan F.C. Donderstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat

1. Procedure

De procedure wordt gevolgd overeenkomstig de Wro, de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, en artikel 110c van de Wet geluidhinder.

2. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft van 8 september tot en met 19 oktober 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het ontwerpbesluit is een ongemotiveerde zienswijze ingediend. Deze zienswijze alsmede de zienswijzen op geluidaspecten in het algemeen en het gemeentelijk standpunt daarover zijn opgenomen in het Vaststellingsrapport, behorende bij het vaststellingsbesluit.

3. Overwegingen

1. Voor het plangebied is een procedure gestart om te komen tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.
2. Bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor een plan dat ligt in de zone van een weg (artikel 74 Wet geluidhinder) of in de zone van een spoorweg (artikel 4.1 Besluit geluidhinder) ligt mag de geluidsbelasting op woningen binnen de zone niet hoger zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde, in casu 48 dB (artikel 82 Wet geluidhinder) respectievelijk 55 dB (artikel 4.9 Besluit geluidhinder).
3. Het plangebied ligt in de geluidzone van de Sartreweg (wegverkeer) en in stedelijk gebied (zie artikel 1 Wet geluidhinder, begripsbepaling) alsmede in de geluidzone van de Oosterspoorbaan (railverkeer).
4. De geluidsbelasting ten gevolge van de Sartreweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet.
5. Artikel 4.10 Besluit geluidhinder biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurgrenswaarde tot maximaal 68 dB voor railverkeer. De geluidsbelasting vanwege de Oosterspoorbaan gaat die waarde niet te boven.
6. Het plaatsen van schermen langs de Oosterspoorbaan is gezien de benodigde lengte en hoogte financieel ondoelmatig. Bovendien is de werkelijke geluidsbelasting als gevolg van het verdwijnen van het doorgaande treinverkeer over de Oosterspoorbaan aanzienlijk lager dan op basis van de vigerende Geluidproductieplafonds.

Gemeente Utrecht

4. Besluit

Gelet op het bovenstaande hebben burgemeester en wethouders van Utrecht besloten de hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting in het kader van het bestemmingsplan F.C. Donderstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat als volgt vast te stellen:

- maximaal 62 dB vanwege de Oosterspoorbaan.

Voor de situering van de waarneempunten wordt verwezen naar het rapport "Geluidbelasting wegverkeer en railverkeer op locatie Ooglijdersgasthuis te Utrecht" van Adviesbureau Van der Boom met kenmerk 16-039 en datum 21 maart 2016.

De vastgestelde hogere waarde is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder. Zij heeft geen betrekking op andere toetsingskaders en afwegingen die in het kader van de ruimtelijke ordening (kunnen) worden gemaakt.

Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

Middelbos

F.J. Middelbos-Kamstra
Gildemeester/manager Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaamheid

Gemeente Utrecht

Beroep

Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken na publicatie van dit besluit beroep aantekenen als er aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- u heeft zienswijzen ingediend over het ontwerpbesluit
- u heeft zienswijzen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit
- u kunt aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijzen heeft kunnen indienen tegen het ontwerpbesluit en tevens belanghebbende bent.

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij vóór deze datum beroep is ingesteld en een verzoek wordt gedaan om voorlopige voorziening. Het besluit wordt in dat geval niet van kracht, voordat op dat verzoek is beslist.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:
Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag
Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Ons Kenmerk HZ_WABO-17-06028

[redacted]

Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer 030 - [redacted]
E-mail [redacted]
Bijlage(n) 1 set gewaarmerkte stukken
Leges € [redacted]

Datum
Ons kenmerk HZ_WABO-17-06028
Onderwerp Concept besluit omgevingsvergunning

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [redacted]

U heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres F.C. Dondersstraat 65. Deze aanvraag hebben wij op 23 februari 2017 ontvangen en is geregistreerd onder kenmerk HZ_WABO-17-06028. Ons besluit over uw aanvraag voor het uitbreiden en verbouwen van het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijbehorende gebouwen tot 55 woningen en het kappen van 12 bomen ten behoeve van het herinrichten van het terrein heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- Afwijken van de bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo);
- Wijzigen van een monument (artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wabo);
- Vellen van een houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g van de Wabo);
- Aanleggen of wijzigen uitrit (artikel 2.2 lid 1 sub e van de Wabo).

Besluit
Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hieronder vermelden wij de procedure waarop dit besluit is gebaseerd.

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u de overwegingen en besluiten, de voorschriften en de aandachtspunten van uw vergunning. Verder hebben wij gewaarmerkte stukken als bijlage toegevoegd. Deze zijn ook onderdeel van uw vergunning.

Procedureel
Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij de voorgeschreven procedure uit de Wabo, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) doorlopen.

Coördinatieregeling: De 'Verordening over het coördineren van besluiten 2009' is van toepassing.

Publicatie
Tussen 8 september 2017 en 20 oktober 2017 heeft de aanvraag samen met het conceptbesluit en bij behorende stukken ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De reclamanten worden afzonderlijk geïnformeerd omtrent de behandeling van hun zienswijzen.

Gecoördineerde besluitvorming
Dit besluit is voorbereid met toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening). Vanwege deze gecoördineerde voorbereiding kunnen de onderstaande rechtsmiddelen worden aangewend. Voor alle samenhangende besluiten vindt gelijktijdige mededeling/publicatie plaats.

Inwerkingtreding
Na het verstrijken van de beroepstermijn (van zes weken) treedt dit besluit in werking. De beroeps-termijn begint te lopen één dag nadat dit besluit is gepubliceerd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen. U mag pas gebruik maken van deze vergunning nadat de beroepstermijn ongebruikt is verstreken of nadat de rechter over een eventueel verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist. Hiermee wordt voorkomen dat de vergunde werkzaamheden al zijn uitgevoerd voordat de rechter uitspraak heeft kunnen doen. Indien het beroep gegrond wordt verklaard dan is het mogelijk dat wij het besluit moeten herroepen en een nieuw besluit moeten nemen, wat een wijziging of weigering van uw aanvraag kan betekenen. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informatie verkrijgen over eventueel ingediende beroepsschriften.

Beroepsmogelijkheid
Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na terinzagelegging van dit besluit schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (postbus 20019, 2500 EA Den Haag). Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden. Voor het instellen van beroep zijn griffierechten verschuldigd. Het is niet mogelijk om per e-mail beroep in te stellen.

Mogelijkheid verzoek om voorlopige voorziening
Het enkel indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Als een spoedeisend belang aanwezig is, kan door de indiener van een beroepschrift een afzonderlijk verzoek om 'voorlopige voorziening' ingediend worden bij de Voorzitter van de voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Middels dit verzoek kan er om schorsing van het besluit worden verzocht. Ook hiervoor zijn griffierechten verschuldigd.

Publicatie besluit
Wij publiceren dit besluit op de volgende website: www.officielebekendmakingen.nl.

Registratie werkzaamheden
Wij wijzen u op de verplichting voor het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zoals dit in het aanhangsel wordt genoemd. Deze melding kan digitaal worden ingediend via een link op de pagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht
Daarnaast moeten de werkzaamheden gereed worden gemeld. Hiervoor kunt u contact opnemen met de inspecteur van Toezicht en Handhaving Bebouwde Omgeving, de [redacted]

Betaling leges
U bent voor de verrichte werkzaamheden leges verschuldigd. De hoogte van dit bedrag is € [redacted]
Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u vragen?
Voor meer informatie over de inhoud van deze brief kunt u terecht bij [redacted]

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

[redacted]
Hoofd Vergunningen

CONCEPT

Aanhangsel

De volgende voorschriften en overwegingen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning, verleend op DATUM aan Driestar BV voor het uitbreiden en verbouwen van het voormalige Ooglijdersgasthuis met bijbehorende gebouwen tot 55 woningen en het kappen van 12 bomen ten behoeve van het herinrichten van het terrein op het adres F.C. Dondersstraat 65 te Utrecht.
De onderdelen van deze omgevingsvergunning zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo, het bouwen.
- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo, het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand.
- Artikel 2.1 lid 1 sub f van de Wabo, het wijzigen van een monument
- Artikel 2.2 lid 1 sub e van de Wabo, een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.
- Artikel 2.2 lid 1 sub g van de Wabo, houtopstand te vellen of te doen vellen

Activiteit Bouw

Constateringen

- Uw aanvraag is in strijd met artikel 7.2 onder a en b van het bestemmingsplan "F.C.Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat" dat in het kader van de Coördinatieregeling is gemaakt. Volgens dit artikel mag de dakafdekking van een hoofdgebouw en het gevelaanzicht van een hoofdgebouw niet worden gewijzigd.

Overwegingen

- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo in samenhang met artikel 7.4 onder a en b van de bestemmingsplanvoorschriften af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- De Commissie Welstand en Monumenten heeft het college op 3 augustus 2017 positief geadviseerd over uw aanvraag. Het bouwplan is in zeven vergaderingen (21 maart 2017, 4 april 2017, 18 april 2017, 2 mei 2017, 13 juni, 25 juli 2017 en 3 augustus 2017) aan de orde geweest. De notulen, waarin het bouwplan gemotiveerd wordt behandeld, van de betreffende vergaderingen van de Commissie Welstand en Monumenten zijn onder elkaar gezet en als document behorende bij de omgevingsvergunning bijgevoegd.

Besluit en motivering

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van artikel 7.2 onder a en b van het bestemmingsplan “F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat” met toepassing van artikel 7.4 onder a en b van het bestemmingsplan.
  Artikel 7.2 is in het bestemmingsplan opgenomen om te borgen dat de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast. De binnenplanse afwijking kan worden verleend omdat uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat het bouwplan de waarden die

artikel 7.2 beoogd te beschermen op een zorgvuldige wijze respecteert. Met het bouwplan wordt de met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig aangetast. Dit heeft er toe geleid dat zowel de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Commissie Welstand en Monumenten en de afdeling Erfgoed positief over het bouwplan hebben geadviseerd. Voor de nadere (inhoudelijke) motivering wordt verwezen naar de overwegingen zoals opgenomen in de paragraaf 'activiteit Monument' van dit aanhangsel bij de omgevingsvergunning en naar de overwegingen in de notulen van de Commissie Welstand en Monumenten.

- De omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden genoemd onder de Voorschriften. Wij verlenen de gevraagde vergunning aangezien het aannemelijk is dat uw aanvraag voldoet aan de relevante toetsingskaders.

Voorschriften

Algemene Voorschriften

- Voor alle hierna te noemen stukken die voor nadere beoordeling moeten worden ingediend geldt het volgende: is de aanvraag via het Omgevingsloket Online (OLO) ingediend dan moeten deze gegevens via dit digitale loket worden toegezonden. Is de aanvraag op papier ingediend dan moeten deze gegevens in papieren vorm (in enkelvoud en voorzien van het kenmerk van de vergunning) worden ingediend, ter attentie van de eerder genoemde buiteninspecteur van Toezicht & Handhaving.
- De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
- Het plan moet voldoen aan het Politiekeurmerk.
- U moet de start van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgraaf- en funderingswerkzaamheden) tenminste zeven dagen voor de aanvang melden via de webpagina: www.utrecht.nl/bouwtoezicht.
- Daarnaast moet u het storten van beton tenminste één dag van tevoren melden bij de eerder genoemde inspecteur van Toezicht & Handhaving.
- Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en -tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.

- De damwand welke op het funderingsoverzicht is aan gegeven kan schade en hinder geven aan de omgeving. Wij verzoeken u een trillings- en of lawaaiprognose te overleggen waarbij rekening gehouden is met de grenzen aan trillingen en geluid die voor Utrecht gelden, c.q. een trillingsarm paalsysteem toe te passen.

- De uitgangspunten voor de berekening van de gesloten bouwkuip (werkvolgorde, vervormingen, bovenbelasting) moeten worden overlegd.

- Als het voorgenomen bouwplan snel moet worden gebouwd raden wij u aan de gegevens die op grond van art. 2.7 lid 1 van de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) later zou mogen indienen, reeds nu te overleggen als aanvulling op de aanvraag.

- Als u de damwanden niet trillingsvrij inbrengt bent u gehouden aan de handhaafinstructies hi01(hinder) en hi02 (trillingen). Door de aanwezigheid van monumenten valt u in categorie 3. Het advies is daarom om de damwanden te drukken. Dit houdt wel in dat de damwanden op deze methode van inbrengen gedimensioneerd moeten worden. De vervorming van de damwand zullen zettingen tot gevolg hebben. Aangetoond moet worden dat de hoekverdraaiing voor de bestaande bebouwing kleiner is dan 1;1300 middels berekening en monitoring.

Later te verstrekken constructieve gegevens en bescheiden:

Funderingsconstructie:

Geotechnisch rapport.

Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:

- bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN 9997-1)
- advies ter onderbouwing van het gekozen funderingstype
- berekening van het draagvermogen van de ondergrond (stroken, druk- en trekpalen)
- berekeningen van de horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
- uitgangspunten voor de grond- en waterkerende constructies van het bouwwerk zelf

Palenplan

Een tekening betreffende het definitieve palenplan (schaal 1:100) voorzien van:

- de maatvoering en de noordpijl
- de aanduiding van het paaltype
- het inheiniveau in meters t.o.v. N.A.P.
- paalbelastingen (rekenwaarden)
- detail af te hakken paalkop (steklengte)
- de plaats van de sonderingen
- de belendende bouwwerken
- de palenstaat (met vermelding van afmetingen en wapening).

Berekeningen van de belasting (verticaal en horizontaal) op de palen.

Funderingsstroken, balken en poeren

Tekeningen betreffende de detaillering van de funderingsconstructies (stroken op staal; balken en poeren op palen e.d.) voorzien van:

CONCEPT

- de afmetingen van de onderdelen
- de wapening van de (prefab) betonconstructies
- in te storten ankers en stekeinden

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de fundering voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Grond en waterkerende constructies (o.a kelder)

Tekeningen betreffende de detaillering van de grond- en waterkerende constructies voorzien van:

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) delen van de grond- en waterkerende constructies voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Bouwkranen

Tekeningen en berekeningen van de fundering van de (mobiele) bouwkraan en de in te storten bevestigingsmiddelen waaruit blijkt dat deze voldoen aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.

Bouwconstructies van de bovenbouw:

Tekeningen

Tekeningen betreffende de detaillering van de constructies van de bovenbouw (vloeren, liggers, wanden, kolommen) uitgevoerd in beton, prefab, staal, aluminium, hout, glas, kunststof enz. voorzien van (voor zover van toepassing):

- de afmetingen van de onderdelen;
- de wapening van de (prefab) betonconstructies;
- de verbindingsdetails;
- de gevelbekleding (elementen) met bevestiging;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
- de balklagen, lateien, geveldragers e.d.;
- de bescherming van de onderdelen tegen aantasting (t.b.v. duurzame veiligheid)

CONCEPT

Berekeningen

Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, de constructieve samenhang van de delen alsmede de constructie van het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van constructieve veiligheid.
Berekeningen waaruit blijkt dat alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen op het gebied van brandveiligheid, aanrijding en overige bijzondere belastingen.

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter beoordeling worden ingediend:
  a) de materiaal- en kleurmonsters (indienen bij het bureau van de welstandscommissie www.welstandutrecht.nl).
  b) het geleverde BLVC plan is een groeidocument. Dit dient in overleg met de buiteninspecteur nog te worden aangepast en goedgekeurd.
  c) een tekening van de inrichting van het bouwterrein.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

<u>Voorschriften Bouwbesluit Brandveiligheid</u>

Activiteit Bouw
Veiligheidsregio Utrecht Brandweer Preventie heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot brandveiligheid en vluchten van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de Utrechtse Bouwverordening. Verder is beoordeeld of de ingediende gegevens in overeenstemming zijn met het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties en de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.

Bij de toetsing van het plan is uitgegaan van:
- Woonfunctie
- Overige gebruiksfunctie

Bij de toetsing is uitgegaan van:
- Nieuwbouw niveau
- Verbouw niveau

De aanvraag **voldoet** aan genoemde regelgeving **mits** voldaan wordt aan de onderstaande voorschriften en aanvullende brandveiligheidsvoorwaarden. Voor de volledige tekst van de betreffende artikelen verwijs ik u naar het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de Utrechtse Bouwverordening.

CONCEPT

Bij onderstaande voorschriften wordt steeds het wetsartikel dat van toepassing is genoemd. Vervolgens is de constatering beschreven en de maatregel die genomen kan worden om aan de voorwaarde te voldoen. Deze maatregel is een mogelijkheid om aan de voorwaarde te voldoen. Andere gelijkwaardige oplossingen kunnen ook voorgedragen worden. Deze moeten besproken worden met de Veiligheidsregio Utrecht Brandweer Preventie.

Productspecificaties zoals genoemd in een of meer van de onderstaande punten kan op basis van de MOR artikel 2.7 lid 3, tot 3 weken vóór uitvoering van desbetreffend onderdeel aangeleverd worden.

BOUWBESLUIT 2012

Hoofdstuk 2 Technische bouw Voorschriften uit het oogpunt van veiligheid

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Voorschrift: Artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012.

Constatering: Er is niet of onvoldoende aangetoond dat de WBDBO van scheidingen waarvoor een brand- of rookwerendheidseis geldt voldoet.

Maatregel: Van de op tekening aangegeven (indien van toepassing zijnde) wand-, kozijn-, deur-, gevel-, vloer-, en/of plafond constructies met een brand- en/of rookwerendheidseis moeten testrapporten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN.

Maatregel: De specificaties van de manier waarop doorvoeringen in een brand- en/of rookwerende scheiding worden afgewerkt, moeten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN.

Maatregel: Van de toegepaste brandwerende kleppen, roosters en/of manchetten in de op tekening aangegeven wand-, vloer- en/of plafondconstructies met een brand- en/of rookwerendheidseis, moeten testrapporten worden ingediend overeenkomstig de geldende NEN/NEN-EN.

Maatregel: Van de brandwerende beglazing moet de criteria van de brandwerendheid worden aangegeven (E, EW, EI).

Toelichting: In de NEN staat een voorbeeld hoe dit uitgevoerd kan worden.

Toelichting: Afhankelijk van de situatie kan voor een brand- of rookwerende scheiding een eis gelden voor één- of tweezijdige bescherming en kan de uitvoering van de brandwerendheid (E, EW, EI) verschillen. Aangezien in de aangeleverde documenten en tekeningen geen informatie staat over de uitvoering van de brandwerendheid, moeten de gegevens hiervoor aangeleverd worden ter beoordeling.

Tevens gelden de volgende voorwaarden inzake de brandveiligheid:

- Bij oplevering moet een rapport worden afgegeven waarin een erkend installateur verklaart dat de droge blusleidingen volgens de norm NEN 1594 en hoofdstuk 9 van het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties van Brandweer Nederland zijn ontworpen, aangelegd, beproefd en in bedrijf gesteld;
- Uiterlijk acht weken voor ingebruikname moet een aanvraag zijn gedaan voor een sleutelbuis, voor een snelle toetreding bij brand of hulpverlening;
- De brandweer moet uitgenodigd worden voor de oplevering van het bouwwerk en de installaties.

Overige voorschriften Bouwbesluit

- Ter nadere beoordeling en goedkeuring moeten nadere gegevens worden ingediend betreffende de volgende aspecten:
  a) de sterkte van de gehele glazen borstweringen / puiconstructies (kozijn in samenhang met het glas). Deze moeten voldoen aan de statische- en stootbelastingen uit NEN-EN-1991-1-1 bijlagen: NB.A en NB.B. Gebouwdelen die kunnen bezwijken als gevolg van aanrijding door een motorvoertuig moeten worden berekend op een botsingbelasting zoals omschreven in NEN 6702.
  b) Ter nadere beoordeling en goedkeuring moet tenminste drie weken voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens worden ingediend:
     - de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van natuurlijke en mechanische ventilatievoorzieningen.
     - de definitieve installatietekeningen en -berekeningen van toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgassen een rapportage over de gemeten luchtdichtheid van het bouwwerk als bedoeld in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit.

Aandachtspunten

- Door bouwwerkzaamheden en het aan- en afvoeren van bouwmateriaal kan schade aan de openbare weg, straatmeubilair, openbaar groen, straatverlichting en dergelijke ontstaan. Herstelwerkzaamheden en/of aanpassingen ten gevolge daarvan worden door Stadsbedrijven op kosten van de aanvrager uitgevoerd. U dient voor deze werkzaamheden tijdig contact op te nemen met de gebiedsbeheerder van de desbetreffende wijk (bereikbaar via het Klantcontact Centrum van de gemeente Utrecht, telefoon: 14 030).
- Krachtens de Monumentenwet 1988 is het verboden om zonder opgravingbevoegdheid archeologische overblijfselen te vernietigen. U moet er rekening mee houden dat archeologisch onderzoek zal worden verricht. Ruimschoots voor de aanvang van de sloop-en/of bouwwerkzaamheden moet u hiervoor contact opnemen met de afdeling Erfgoed van de Gemeente Utrecht. Deze is bereikbaar op werkdagen van 9.00 uur tot 11.00 uur onder telefoonnummer: 030 - 286 39 90.
- We wijzen u op het feit dat u naast deze omgevingsvergunning tevens een sloopmelding op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 moet indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
- De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
  a) blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
  b) de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
  c) van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
  d) de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
  e) de vergunninghouder dit verzoekt.

Activiteit Bouw (leidingplan riolering en hemelwaterafvoeren BB 6.15 t/m 6.18)

De bestaande bouwwerken zijn voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de huidige situatie voorzien van (perceel-) aansluitingen op de openbare riolering.
Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstig) gebruik van de bouwwerken vinden er aanpassingen plaats aan het bestaande leidingverloop, en wordt er nieuw leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in het bouwwerk en/of op het perceel aangelegd.

De aanleg van nieuw leidingwerk betreft de bouwdelen IV en V, hierdoor zijn 1 of meerdere nieuwe of te wijzigen (perceel-) aansluitingen op de openbare riolering gewenst om te voorkomen dat een nadelige situatie voor de gezondheid ontstaat.
In de nabijheid van het bouwwerk of perceel is een openbaar vuilwaterriool aanwezig waarop afvoeren van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.
In de nabijheid is een openbaar hemelwaterriool of (gemengd)stelsel aanwezig waarop afvoeren van hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater op dat hemelwaterriool of stelsel (al dan niet vertraagd) mag worden gebracht.

Leidingwerk van de bouwdelen I,II en III blijft in stand, zo blijkt uit de aanvraag. Het in stand houden van dit bestaande achterliggende leidingwerk is uiteraard toegestaan, mits dit achterliggende leidingwerk voldoet aan het Bouwbesluit (waaronder NEN 3215) Dit is (nog) niet aangetoond.

In de volgende voorschriften en specificaties wordt verder ingegaan op het leidingplan voor riolering (huishoudelijk afvalwater) en hemelwaterafvoeren van het bouwwerk/de bouwwerken tot en met de grens van het terrein of erf.

Riolering bij sloop- en verbouwwerkzaamheden:
Tijdens de sloop- of verbouwwerkzaamheden mag geen schade ontstaan aan de openbare riolering.
De aanwezige (perceel-)aansluiting(en) op de openbare riolering moeten voor rekening van de perceeleigenaar voor de duur van de werkzaamheden (eventueel) tijdelijk worden dichtgezet om te voorkomen dat er schade aan de (openbare) riolering ontstaat. Eventuele schade aan de (openbare) riolering, aantoonbaar ontstaan door de sloop- of (ver)bouwwerkzaamheden kan worden verhaald op de perceeleigenaar.
Perceel aansluitleiding(en) van te slopen-, of te wijzigen bouwwerken en/of (openbare) riolering moet(en), voor zover daar sprake van is, worden verwijderd, verplaatst of dichtgezet tot buiten de contouren van het de bouwwerken of uit te geven terrein.
Het verwijderen, verplaatsen of dichtzetten wordt uitgevoerd door, en voor rekening van de bouwontwikkeling en op aanwijs van de gemeente Utrecht tenzij door de bouwontwikkeling en de gemeente Utrecht anders is overeengekomen.

Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit):
Ontwerp en aanleg van leidingwerk volgens NEN 3215/NTR 3216.
De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten de eigendomsgrens,
Zettingsconstructies ter plaatse van de gevellijn zoals bedoeld in Bouwbesluit art. 6.18 lid 2 uitvoeren volgens het principe NTR 3216-2012 tabel 12.4 door middel van 1 of meerdere dubbele flexibele steekmoffen met het vermogen om hoekverdraaiingen op te vangen. ("Pendelstuk", rekening houden met een maximale zakking van < 100mm)
Het gebruik van flexibele aansluitstukken (slangen) of polderexpansiestukken in de gebouw- of terreinriolering (binnen de eigendomsgrens) is voor rekening en risico van vergunninghouder.
Wanneer de gevellijn op de grens van het erf ligt, kunnen polderexpansiestukken e.d. alleen buiten de grens van het erf worden geplaatst en liggen daardoor in de openbare ruimte. Het gebruik van flexibele aansluitstukken en/of polderexpansiestukken in, of nabij de openbare ruimte is niet toegestaan, tenzij door de gemeente geplaatst.

Indien sprake is van nieuwe aanleg of wijziging van drukriolering voor bouwdeel I (rioolwaterpomp met uitgaande persleiding Ø 65 mm) moet afvalwater uit pompunit(s) moet drukloos en door een afzonderlijke perceel aansluitleiding op de openbare riolering lozen, Drukriolering/persleiding Ø 65 mm door middel van een ontvangstput type PE 315 (of gelijkwaardig daaraan) drukloos maken van waaruit afvalwater onder vrij verval af kan stromen naar de openbare riolering.
De ontvangstput "nagelvast" te het bouwwerk plaatsen. (= gebouwriolering)
Uitgaande leidingdiameter vanuit de ontvangstput ten minste 125 mm, ten hoogste 160 mm.
Nieuwe directe injectiepunten van drukriolering op de openbare riolering zijn niet toegestaan.
Ontlastvoorzieningen voor hemelwater, zoals bedoeld in het Bouwbesluit, nagelvast tegen het bouwwerk aanbrengen (= onderdeel gebouwriolering) Het gaat dan om een voorziening op maaiveldniveau in de hemelwaterafvoer(en) die, als de terreinleiding binnen het erf of de openbare voorziening voor afvalwater het water niet kan afvoeren, het water zonder nadelige gevolgen af laat stromen over verharding of maaiveld.
De stroomsnelheid van hemelwater bij gebruik van gesloten stroming systemen (UV – Umpi Virtaus) overeenkomstig NEN 3215 art 6.2.2.1.5 (maximaal 2,5 m/s) bij het uittredepunt.

Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub.a (nieuwe aanleg bouwdelen IV en V):

- Plaats: volgens (aanvraag-) tekening d.00 "*Situatie bestaand en nieuw*" wijzigingsdatum 21-02-2017.
- Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens.
- Aanlegdiepte: ten miste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte, tenzij anders aangegeven.
- Diameter: 125 mm op, en ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Voorschriften als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub b (nieuwe aanleg bouwdelen IV en V):

- Plaats: volgens (aanvraag-) tekening d.00 "*Situatie bestaand en nieuw*" wijzigingsdatum 21-02-2017.
- Aanbrengen tot op 50 cm uit de kadastrale eigendomsgrens.
- Aanlegdiepte: ten miste 60 cm, ten hoogste 65 cm onder maaiveld (bovenkant buis) ter plaatse van de kadastrale eigendomsgrens/grens openbare ruimte,
- Diameter: 125 mm op of ter plaatse van de eigendomsgrens,
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur grijs RAL 7037.

De gemeente Utrecht (in deze vertegenwoordigd door de afdeling Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen behoudt zich het recht voor om wijzigingen/aanvullingen op plaats, aanlegdiepte en diameter van riolering en hemelwaterafvoeren, zoals bedoeld in het Bouwbesluit door te voeren indien zij dit, bijvoorbeeld door lokale omstandigheden, noodzakelijk en/of redelijk acht. Hiervan wordt u tijdig in kennis gesteld.

Bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4 sub c:
Alle op de openbare riolering aan te sluiten leidingen moeten nabij de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een "eigen" ontstoppingsstuk indien de gevellijn niet met de kadastrale eigendomsgrens samenvalt. Wanneer de gevellijn gelijk is aan de (toekomstige)

eigendomsgrens, dan op 50 cm uit de gevellijn een ontstoppingsstuk van het type klemdeksel toepassen (geen schroefdeksel toepassen)

Kolken voorzien van zandvang (en stankscherm, indien sprake van aansluiting op een vuilwaterriool)
In verband met aansluiting op een openbaar vuilwaterriool (gemengd stelsel) de gebouw- of terreinleidingen voor hemelwater voorzien van een (samengesteld) sifon/waterslot.
Voldoende ontstoppingsstukken en/of inspectiemogelijkheden binnen de eigendomsgrens toepassen.

Gebruik bestaande aansluitmogelijkheid van de openbare riolering bouwdelen I, II en III:
Voor het aansluiten van riolering en/of hemelwaterafvoeren van de bouwdelen I,II en III moet gebruik worden gemaakt van de bestaande gebouwriolering en/of perceel aansluitleiding(en). De lucht -en waterdichte aansluitingen moeten op, of binnen 50 cm van de gevellijn/eigendomsgrens worden aangebracht op genoemde leiding en mag alleen worden gebruikt voor de afvoer van afvalwater van het eigen perceel.
De aanlegdiepte en diameter van de nieuwe gebouwriolering ter plaatse van het aansluitpunt op de bestaande gebouwriolering, buitenriolering of perceel aansluitleiding moet gelijk zijn aan de hoogte en de aanlegdiepte van de bestaande gebouwriolering, buitenriolering of perceel aansluitleiding.
Het gebruik van flexibele aansluitstukken en haakse bochten nabij of buiten de eigendomsgrens is niet toegestaan.
De perceel aansluitleidingen (de leidingdelen gelegen in openbare ruimte die de particuliere riolering verbinden met de openbare hoofdriolering) van de bouwdelen I, II, en III moeten in stand blijven.

Realisatie van nieuwe (perceel) aansluitingen op de openbare riolering:
De aansluiting op de openbare riolering mag u niet zelf maken, tenzij de gemeente anders beslist. Dit geldt ook voor wijzigingen aan bestaande perceel aansluitleidingen.

In verband met de nodige voorbereidingen, aard en omvang van de werkzaamheden voor aanleg en aansluiting van riolering en hemelwaterafvoeren in de openbare ruimte wordt uitdrukkelijk verzocht om het verzoek om aansluiting ten minste 12 weken voor gewenste start van deze werkzaamheden in te dienen om te voorkomen dat een tijdige oplevering en ingebruikname van de bouwwerken in gevaar komt.

U vraagt 1 of meerdere rioolaansluitingen aan op het **Online loket** van de gemeente Utrecht:
www.utrecht.nl/rioolaansluiting/

Meer informatie en Algemene voorwaarden voor rioolaansluitingen zijn te vinden op:
www.utrecht.nl/water

Kosten voor aanleg en aansluiting riolering:
De kosten voor aanleg en aansluiting komen voor rekening van rechthebbende aanvrager van de aansluiting(en).

Bij (grootschalige) nieuwbouwprojecten worden in exploitatieovereenkomsten of in gronduitgifte- en koopovereenkomsten de kosten van de aanleg van riolering en van riool aansluitleidingen verhaald op de exploitant dan wel de erfpachter/koper.
U overlegt een afschrift van deze overeenkomst bij de aanvraag Rioolaansluiting.

Wanneer er geen sprake is van een exploitatie-, gronduitgifte of koopovereenkomst dan sluit de gemeente met u een individuele overeenkomst af waarin de kosten voor de aanleg en aansluiting staan. Voor het sluiten van de overeenkomst krijgt u een offerte. Nadat de aanleg en aansluiting zijn uitgevoerd ontvangt u een factuur.

Bodem

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en op basis van het verstrekte bodemonderzoek is deze bodemkwaliteitsverklaring opgesteld. Daarbij is getoetst aan de Circulaire bodemsanering 2013. Het doel van deze toetsing is om het bouwen op ernstig verontreinigde grond tegen te gaan, voor zover schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Toetsing:
De milieuhygiënische bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

Plaatselijk (zuidwesthoek van het perceel: B4) is in 2010, dieper dan 1 meter -mv, een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. In 2017 is ter plaatse boring 219 geplaatst waarbij slechts een licht verhoogd kopergehalte is gemeten. Op de locatie zijn veel voormalige zakputten aanwezig. Niet uitgesloten kan worden dat in deze zakputten nog verontreinigd slib aanwezig is. Onwaarschijnlijk is dat deze sliblaag zich in de bovenste meter bevindt. Indien ter plaatse van een voormalige zakput wordt gegraven moet rekening gehouden worden met een mogelijke verontreiniging van beperkte omvang.

Algemene opmerkingen:

- Omdat in de grond de AW2000-waarden worden overschreven is deze grond niet schoon en niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. De afvoer van deze grond kan leiden tot verhoogde kosten. Ten behoeve van grondafvoer is aanvullend monstername en onderzoek noodzakelijk.
- Deze verklaring is geen "schone grondverklaring" en betekent niet dat er geen verontreiniging in de bodem aanwezig is.
- Deze verklaring betreft geen "beschikking ernst en spoed" zoals in het kader van de Wet Bodembescherming (art. 29 jo. 37 Wbb) wordt afgegeven.
- Voor details wordt verwezen naar het genoemde bodemonderzoek.
- Deze verklaring is geldig tot 5 jaar na rapportagedatum van het bodemonderzoek, mits na rapportage van het bodemonderzoek geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd op het onderzochte terrein. Dit is ter beoordeling aan de gemeente.
- Na eventuele sloop van (delen van de) opstallen moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden van dat terreindeel waar sloop en nieuwbouw overlappen.
- Indien grondwater wordt onttrokken moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. Indien dit het geval is, is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of aansluiting te zoeken bij het gebiedsplan.

Activiteit Inrit / Uitweg

Overwegingen
Artikel 2:12 APV luidt als volgt:
1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een handeling te verrichten als is beschreven in artikel 2.2, eerste lid onder e. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:
   a. de bruikbaarheid van de weg;
   b. het doelmatig en veilig gebruik van de weg;
   c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
   d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente of vanwege strijd met een geldend bestemmingsplan.
3. De vergunning als bedoeld in het eerste lid is, in afwijking van artikel 1:5, zaaksgebonden.

Uw aanvraag is om advies voorgelegd aan de gemeentelijke Commissie Beheer, Inrichting en Gebruik (BInG-commissie). In de BInG-commissie hebben ondermeer zitting de parate diensten en gemeentelijke diensten die met verkeer te maken hebben. De commissie ziet op basis van het toetsingsartikel 2:12 van de APV geen redenen om de vergunning te weigeren.

Van omstandigheden die tot de conclusie zouden moeten leiden dat dit advies onzorgvuldig tot stand is gekomen, onjuist zou zijn of onvolkomenheden zou bevatten is ons niet gebleken. Daarom hebben wij dit advies overgenomen.

Voorschriften
- De werkzaamheden voor de wijziging/aanleg van de uitweg, voor zover die ligt op openbare grond, mogen uitsluitend plaatsvinden door de afdeling Stedelijk Beheer van Stadsbedrijven. U kunt hierover contact opnemen met de [redacted]
- De aanleg van de uitweg gebeurt volgens de eisen die zijn opgenomen in het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte, te raadplegen op www.utrecht.nl.
- Het is niet toegestaan om op eigen initiatief wijzigingen en/of verbeteringen aan te brengen aan de desbetreffende uitweg.
- De kosten voor aanleg en onderhoud zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder.
- De vergunninghouder dient zich te houden aan de aanvullende voorwaarden.

Tenslotte delen wij u mee, dat:
De gemeente Utrecht in geen enkel geval aansprakelijk is voor enige schade, die het gevolg zou kunnen zijn van gebruikmaking van deze vergunning. Eventuele schade aan gemeente-eigendommen dient door u op eerste aanzegging aan de gemeente te worden vergoed.

Wij behouden ons het recht de gestelde voorwaarden te wijzigen en aan te vullen, of wanneer naar onze mening het algemeen belang dit vordert, deze vergunning in te trekken.

Aanvullende voorschriften
- Vergunninghouder is verplicht om op haar kosten de ligging, plaats en aard van de krachtens deze vergunning aanwezige voorziening te laten wijzigen, als de gemeente dit voor de uitvoering of wijziging van andere werken nodig heeft. Hierbij is te denken aan: wegaanleg, wegverbetering, leggen van kabels, leidingen of riolering, bouw of wijziging van bouw- en/of waterbouwkundige werken enz.

- Alle schade, die door het gebruikmaken van deze vergunning aan gemeente-eigendommen mocht ontstaan, wordt door de gemeente voor rekening van vergunninghouder hersteld en moet door de vergunninghouder op eerste aanzegging aan de gemeente worden vergoed.
- De gemeente Utrecht aanvaardt aangaande de voorziening geen enkele verantwoordelijkheid. De gemeente Utrecht is in geen enkel opzicht aansprakelijk voor beschadiging of vernieling van de voorziening noch voor de gevolgen die daaruit zouden kunnen voortvloeien; evenmin is zij aansprakelijk als schade zou ontstaan als gevolg van verzakkingen, al dan niet verband houdend met in de grond aanwezige objecten.
- De voorziening moet door vergunninghouder in goede staat worden gehouden. Bij verzuim is de gemeente gerechtigd voor rekening van vergunninghouder al dat nodige te doen dat zij in verband hiermede nodig acht. De door de gemeente gemaakte kosten moeten op eerste aanzegging aan haar door vergunninghouder worden vergoed.
- Vergunninghouder moet te allen tijde gedogen dat door de gemeente of door de nutsbedrijven werkzaamheden worden uitgevoerd op het door de voorziening in beslag genomen of afgesloten gedeelte van de openbare grond.
- Alle aanwijzingen door medewerkers van de Regionale Politie met betrekking tot het hebben en gebruiken van de voorziening te geven aanwijzingen moeten worden opgevolgd. Hiertoe kan behoren dat de Regionale Politie het nodig acht voor de verkeersveiligheid of uit andere hoofde, dat één en ander tijdelijk buiten gebruik gesteld wordt.
- Indien van de vergunningsvoorwaarden wordt afgeweken wordt vergunninghouder geacht zonder vergunning te hebben gehandeld.

CONCEPT

Activiteit Kap
Het vellen of doen vellen van een houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g van de Wabo).

Overwegingen
Het doel van de voorschriften die in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) met betrekking tot een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen zijn opgesteld, is het behoud van waardevolle bomen. Het behoud van waardevolle bomen, dient echter altijd afgewogen te worden tegen de belangen van de aanvrager om tot het kappen van de bomen over te willen gaan.

Het belang om tot de kap van de 12 bomen over te gaan is er in gelegen dat op de locatie 55 woningen worden gerealiseerd. Hiervoor vinden verbouw-, sloop en nieuwbouwwerkzaamheden plaats. Utrecht groeit binnen enkele decennia naar 400.000 inwoners. Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei. Het plan voor herontwikkeling van het complex past in de ambities van Utrecht om de beschikbare ruimte in de stad efficiënt te gebruiken en kwaliteitsvolle woningbouw binnen de stadsgrenzen te realiseren. Het realiseren van woningen op deze plek zorgt bovendien voor het behoud van erfgoed en geeft een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte. Bovendien worden de te kappen bomen gecompenseerd door nieuwe bomen op de locatie/straat die door hun betere situering een hogere toekomstverwachting hebben. Daarnaast zorgen deze bomen voor een kwalitatief betere oplossing op de lange termijn.

Van de te kappen bomen bevinden zich 10 aan de Cornelis Evertsenstraat. Aan deze straat worden nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De nieuwbouw komt op de locaties van de bomen, waardoor deze niet behouden kunnen blijven. De ligging van de ondergrondse stallingsgarage en van de daarop te bouwen woningen is bepaald op basis van de eigendomssituatie en de ambitie om de twee Witte Paardenkastanjes die op het binnenterrein staan te behouden. Deze twee bomen zijn in 1910 geplant en hierdoor op grond van het Utrechtse Bomenbeleid als monumentaal betiteld. De boom met boomnummer 16, op het binnenterrein, kan vanwege de vernieuwing/uitbreiding van bouwdeel III niet behouden blijven. En de boom met boomnummer 1, die aan de Bleyenburgstraat staat kan vanwege de nieuwbouw ook niet blijven staan.

Wanneer er een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen' wordt aangevraagd, moeten de bomen beoordeeld worden op basis van de toetsingscriteria die in de APV staan: ecologische-, ruimtelijke-, milieu- en cultuurhistorische waarde.

De bomen zijn ter plaatse beoordeeld op genoemde APV criteria door een bomendeskundige van de afdeling Cultuurtechniek van Stadswerken van de gemeente Utrecht. Uit de rapportage van 7 juni 2017 (de bomendeskundige heeft op 23 november 2017 nogmaals de locatie bezocht) blijkt dat de bomen ecologische, ruimtelijke en enige milieuwaarde waarde hebben. De bomen hebben geen cultuurhistorische waarde. De waarden worden hieronder nader toegelicht.

- In het algemeen kan worden gezegd dat elke boom vanuit zijn intrinsieke waarde een natuur- en milieuwaarde heeft – vooral voor vogels en insecten – en de zuivering van lucht en kan bijdragen aan de leefbaarheid in de stad. Echter, uit de toelichting bij de APV blijkt dat het niet de bedoeling is geweest om alle bomen om deze reden te beschermen en te behouden, maar uitsluitend de

waardevolle bomen. Er dient gekeken te worden naar de functie van bomen in relatie tot het omliggende ruimtegebruik en de vermelding in eventueel groenbeleid.

- De bomen hebben ecologische waarde, omdat deze schuil en broedgelegenheid bieden aan fauna. Bij verwijdering van de bomen staan er echter vervangende bomen in de directe omgeving die deze waarde/functie kunnen overnemen. Langs het spoor bij de F.C. Dondersstraat, de Bleyenburgstraat en de Buys Ballotstraat staan zeer grote bomen. Ook aan de Alexander Numankade en in de tuinen van deze woningen staan bomen die de ecologische waarde over kunnen nemen. Deze bomen staan allemaal binnen 50 meter van het perceel aan de F.C. Dondersstraat 65. De bomen maken geen deel uit van een groene (ecologische) verbinding op wijkniveau en ook geen deel uit van de hoofdboomstructuur van de stad. Voorts blijkt uit de 'Notitie t.b.v. de kap van 12 bomen' van 29 november 2017, uitgevoerd door Blom Ecologie, dat vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen zijn voor de uitvoer van de kapwerkzaamheden.
- De bomen hebben enige milieuwaarde. De meeste bomen zijn relatief klein van stuk en hebben een verminderde conditie. Mede hierdoor hebben de bomen geen belangrijke functie voor de luchtkwaliteit en/of fijnstoffiltering. De te kappen bomen zijn van ondergeschikt belang vanwege de hoge bebouwingsdichtheid in relatie tot het aanwezige groen in de omgeving. Daarnaast hebben de bomen geen buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer/spoor. De bomen aan de Cornelis Evertsenstraat doen er qua kroon (grootte) niet of nauwelijks toe. Daarnaast staan ze voor bestaande bebouwing, waardoor er van 'blokkadewerking' geen sprake is. De te kappen bomen dragen dan ook niet bij aan een dempende werking op geluid. De bomen spelen daarnaast geen belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water. Bovendien wordt de Cornelis Evertsenstraat herinricht. De aanleg van een nieuw rioleringsstelsel maakt onderdeel uit van de herinrichting, die mede als doel heeft om waterbergingsproblemen aan te pakken.
- De bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat de bomen aan de Cornelis Evertsenstraat en de boom aan de Bleyenburgstraat zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Deze bomen lang de Cornelis Evertsenstraat zijn relatief klein, hebben een matige conditie en zijn minder indrukwekkend. Ook de overige bomen zijn niet indrukwekkend. De bomen hebben daarnaast geen bijzondere meerwaarde in het straatbeeld. De bomen zijn ook niet beeldbepalend volgens het Utrechtse Bomenbeleid. Dit is pas het geval wanneer de bomen ouder zijn dan 50 jaar.
- De bomen hebben geen cultuurhistorische waarde, aangezien de bomen niet herkenbaar zijn als herdenkings- of markeringsboom en niet ouder zijn dan 50 jaar.

De beoordeling van een bomendeskundige van de gemeente Utrecht heeft verder uitgewezen dat de conditie van de te kappen bomen varieert van goed tot matig. De Linde (boomnummer 1) heeft een goede conditie. Doordat de boom dicht op het gebouw staat heeft deze een éénzijdig opgebouwde kroon. De gewone Acacia's hebben een matige conditie. Boomnummer 3 en 13 hebben daarnaast forse stam/takverwondingen. De Hemelboom (boomnummer 16) is een forse, maar niet bijzondere boom. Geen van de te kappen bomen is bijzonder qua soort en/of vorm. Doordat de bomen op korte afstand van de bebouwing geplant zijn, staan er verschillende bomen scheef. Daarnaast is het niet wenselijk om de bomen te verplanten.

Na de herontwikkeling wordt op het binnenterrein minimaal één boom teruggeplant. Daarnaast wordt het binnenterrein vergroend. De Cornelis Evertsenstraat zal opnieuw ingericht worden. Onderdeel van de herinrichting is het aanleggen van een nieuw rioleringsstelsel. Na de herinrichting zullen bomen

teruggeplant worden aan de Cornelis Evertsenstraat. De ontwikkelaar zal hierin een financiële bijdrage leveren. De nieuwe bomen in de straat hebben door hun betere situering een hogere toekomstverwachting en dragen meer bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

Wij achten het belang van het kappen van de 12 bomen, namelijk de realisatie van 55 woningen op de locatie, zwaarder dan het belang bij behoud van de 12 bomen. Gezien de groei van het aantal inwoners van Utrecht achten wij het van belang dat de ruimte in de stad efficiënt wordt benut en dat er kwalitatief goede woningen worden gerealiseerd. Voorts zorgt de herontwikkeling voor het behoud van erfgoed.

Hierbij speelt tevens mee dat de ecologische waarde overgenomen kan worden door (grote) bomen in de nabije omgeving en dat de te kappen bomen maar enige milieuwaarde hebben. Voorts blijkt uit de 'Notitie t.b.v. de kap van 12 bomen' van 29 november 2017, uitgevoerd door Blom Ecologie, dat vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen zijn voor de uitvoer van de kapwerkzaamheden.
Hoewel de te kappen ruimtelijke waarde hebben, hebben de bomen geen bijzondere meerwaarde in het straatbeeld. Voorts hebben de bomen geen cultuurhistorische waarde.

In de Cornelis Evertsenstraat zullen nieuwe bomen worden geplant. De nieuwe bomen in de straat hebben door hun betere situering een hogere toekomstverwachting en dragen meer bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Op het binnenterrein wordt tevens één boom herplant. Daarmee wordt de kap van de bomen die nu op eigen terrein staan, gecompenseerd en blijven er mogelijkheden voor dieren om zich via de bomen te verplaatsen.

Wij hebben gezien voorgaande besloten om het belang van de aanvrager te laten prevaleren boven de geconstateerde waarden en daarom hebben wij de velvergunning op grond van artikel 4:7 van de Algemene Plaatselijke Verordening Utrecht verleend.

Ingesloten zenden wij u de gewaarmerkte situatieschets met inventarisatielijst waarop de bomen zijn aangegeven.

Voorschriften

- De omgevingsvergunning heeft een bepaalde tijdsduur. Op basis van deze vergunning mag geveld worden tot twee (2) jaar na verzending van deze brief. Daarna mag vellen niet meer op basis van deze vergunning plaatsvinden.
- Op grond van de Wet natuurbescherming is het niet toegestaan om – ondanks de aan u verleende velvergunning – een boom (bomen) te vellen, wanneer dit de broedactiviteiten van vogels verstoort. Overtuigt u zich dus van de situatie voor u de werkzaamheden gaat of laat uitvoeren.
- Op het binnenterrein van het perceel F.C. Dondersstraat 65 te Utrecht wordt uiterlijk tot drie (3) jaar na verzending van deze brief minimaal één (1) boom met een minimale maat van 16-18 cm (omtrek op 1 meter hoogte) teruggeplant.

Activiteit Monument

Het in enig opzicht wijzigen van het (beschermd) monument (artikel 2.1 lid 1 sub f).

CONCEPT

Overwegingen
Het plan betreft het herbestemmen van het voormalige Ooglijdersgasthuis tot appartementencomplex.

Door de Commissie Welstand en Monumenten is een positief advies uitgebracht op 3 augustus 2017. Het bouwplan is in zeven vergaderingen (21 maart 2017, 4 april 2017, 18 april 2017, 2 mei 2017, 13 juni, 25 juli 2017 en 3 augustus 2017) inhoudelijk besproken.

Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is een positief advies met opmerkingen uitgebracht op 8 mei 2017. Op 25 juli 2017 is aanvullend advies uitgebracht op de aanvraag.

Ten behoeve van de herbestemming is een bouwhistorische opname gemaakt. In grote lijnen houden de voorgestelde wijzigingen voldoende rekening met de geconstateerde monumentwaarde. Op een aantal punten is gezocht naar het zo goed mogelijk respecteren van de geconstateerde monumentwaarde met medeweging van het belang van het nieuwe gebruik van het monument als woongebouw.
In de kap van het hoofdgebouw (bouwdeel I) worden aan de achterzijde zogeheten loggia's gemaakt. In principe is behoud van de geslotenheid van een kap bij een beschermd monument het uitgangspunt. Loggia's worden gezien als een wezensvreemde ingreep in deze karakteristieke geslotenheid. Daarnaast geldt dat loggia's, doordat ze een gat in het dakvlak vormen, geen positieve uitstraling op de ruimtelijke geslotenheid van de kap vormen. Het volume en de hoogte van de bestaande kap is echter dusdanig groot dat deze zich eenvoudig leent tot het realiseren van wooneenheden met een groot oppervlak. Daarnaast heeft vooral de kap aan de straatzijdes hoge monumentwaarden met zijn karakteristieke steile dakvlakken en leibedekking. De achterzijde heeft positieve monumentwaarde. De voorgestelde loggia's zijn in afmeting zodanig teruggebracht ten opzichte van eerder voorstellen dat zij als redelijk ondergeschikt in het dakvlak zijn aan te merken. Door de loggia's tussen de dakspanten te plaatsen (dakspanten zijn karakteristieke elementen die zich binnen het gebouwde volume bevinden) blijft de kapconstructie ook als karakteristieke structuur gehandhaafd. De loggia's blijven een gat in het dakvlak. In dit specifieke geval is dit acceptabel gezien het belang van het gebruik van de kap als woonruimte. De meer traditionele oplossing van het maken van dakkapellen om voldoende stahoogte te realiseren over het woonoppervlak is in dit geval geen oplossing. De kap heeft een dusdanig flauwe hellingshoek dat dakkapellen een zeer verstorend element gaan vormen in dit dakvlak, ook gezien de karakteristiek kleine bestaande dakkapellen.
Tevens worden in het dakvlak diverse dakvensters geplaatst ten behoeve van licht- en luchttoetreding in de diverse achterliggende ruimten. Door het los van elkaar plaatsen van de dakvensters met een beperkte afmeting blijft de karakteristieke geslotenheid van de kap herkenbaar. Tevens dienen de dakvensters een dusdanige afmeting te hebben dat zij ondergeschikt zijn aan de bestaande dakkapellen in de kap. (Ten opzichte van het aanvullende advies van de RCE zijn de daklichten aangepast op de tekening van 6 juli 2017. De aanpassing komt tegemoet aan de opmerking die door de RCE in haar advies is gemaakt voor wat betreft het loshouden van de daklichten. Op de tekening van 6 juli 2017 is geen afmeting vermeld van de daklichten. De afmeting dient ter goedkeuring voor uitvoering aan Erfgoed Utrecht te worden voorgelegd).
Ten behoeve van het verbeteren van wooncomfort en uit oogpunt van energiebesparing worden de bestaande vensters voorzien van isolerende beglazing. Anders dan op de tekeningen van 6 juli is aangegeven het uitgangspunt in zijn algemeenheid dat de isolerende beglazing in het bestaande raamhout wordt geplaatst. In de voorschriften die aan deze vergunning verbonden zijn is dit algemene principe verder uitgewerkt. Door het toepassen van isolerende beglazing in het bestaande raamhout blijven de monumentwaarde maximaal behouden. Tevens blijven daarmee ramen en kozijnen die

technisch in een redelijke staat van onderhoud verkeren behouden. In de details die bij de aanvraag zijn gevoegd is niet aangegeven hoe bestaande historische beglazing, zoals het kathedraal glas, behouden blijft. Hiervoor zal ter goedkeuring voor uitvoering een detail aan Erfgoed Utrecht overlegd dienen te worden.
Bij het herindelen van het gebouw in wooneenheden is men gekomen tot een goed compromis tussen het behoud van de ruimtelijke monumentale waardering van de plattegronden en een voor het woongebruik functionele indeling van de appartementen.
Bij de aanbouw (bouwdeel II) is in het ontwerp voor de herbestemming tot appartementen een goed compromis gevonden tussen de monumentwaarde van gevels en plattegronden en de functionele indeling tot woningen. Hier wordt bij het toepassen van isolerende beglazing bestaande vensters gehandhaafd. In de vorige voorstellen waren privacy schermen voorzien waar negatief op is gereageerd. Mogelijk ten overvloede geven wij aan dat het plaatsen van privacy schermen op de balkons/gaanderijen van dit bouwdeel niet is toegestaan.

Uit oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voorschriften
Op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo verbinden wij uit oogpunt van het belang van monumentenzorg de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

- Bij het toepassen van isolerende beglazing op bouwdeel I is het algemene uitgangspunt dat bestaand raamhout gehandhaafd blijft. Indien bij de draaiende delen de kierdichting van het venster niet in voldoende mate kan worden opgelost om tot een redelijke mate van energiebesparing te komen is pas vernieuwing van het betreffende venster aan de orde. Indien vernieuwing onvermijdelijk is dient een voorstel voor uitvoering ter goedkeuring aan Erfgoed Utrecht te worden overlegd.
- In de voormalige directiekamer is behoud van alle bestaande ramen (draaiend en vast) uitgangspunt. Als het technisch onontkoombaar is om draaiende delen in de voormalige directiekamer te vervangen kan dit alleen indien middels een proefopstelling wordt aangetoond dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de uitstraling van het interieur vanwege de hoge monumentwaarde hiervan.
- Daar waar in de gevel nog historische beglazing aanwezig is, zoals kathedraal glas, dient dit glas behouden te blijven. Isolerende beglazing dient dan los van de historische beglazing te worden toegepast. De wijze van uitvoering daarvan dient voor uitvoering ter goedkeuring aan Erfgoed Utrecht te worden overlegd.
- In de aanvraag om vergunning is de afmeting van de dakvensters op bouwdeel I niet aangegeven. De afmeting dient voor uitvoering ter goedkeuring aan Erfgoed Utrecht te worden overlegd.
- Voor de diverse installaties is nog niet aangegeven waar deze zich gaan bevinden en hoe het leidingverloop er uit gaat zien. Het leidingverloop, afmeting van kanalen, met name de standleidingen en kanalen ten behoeve van luchtbehandeling, dienen voor uitvoering ter goedkeuring aan Erfgoed Utrecht te worden voorgelegd.
- U dient gelegenheid te geven tot bouwhistorisch onderzoek en documentatie indien de cultuurhistorische waarde van het monument daar aanleiding toe geeft. Dit kan zowel voor als tijdens de werkzaamheden geconstateerd worden.
- Indien er bouwfragmenten of onderdelen worden aangetroffen met cultuurhistorische waarde moet er contact opgenomen worden met Erfgoed Utrecht. Mogelijkerwijs dienen er

CONCEPT

planaanpassingen te worden gedaan vanwege eventueel aangetroffen bouwfragmenten. Deze planaanpassingen dienen voor uitvoering ter goedkeuring aan Erfgoed Utrecht te worden overlegd.

CONCEPT

Weblink naar bestemmingsplan F.C. Dondersstraat 65, Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat:

https://0344.ropubliceer.nl/?phID=EFF52321-0FDD-421A-8099-68521E72CD29&key=204094018109180201253066206083044241188014230254174149094076010093063138120194025103238245151008255007002074109036046143053217216046171168190124

voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Koer, F.E.M. (Fria)
Kenmerk	4224701
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.4 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport

3 Geen exploitatieplan vast te stellen

4 Het bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMETHIST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOPAALWEFAMETHIST.dgn vast te stellen;

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De loco-burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen Mr. drs. V. Everhardt

Conclusie commissie

Gemeente Utrecht

Bijlages
Voorstel: Voorstel_9332
Bijlage: Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg klein
Bijlage: Opaalweg link
Bijlage: vaststellingsrapport incl. anonieme zienswijzen_Geredigeerd
Bijlage: Besluit hogere waarde 27-11-2017
Bijlage: NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMETHIST-VA01-Kader_01-000

Eerdere besluitvorming
Op 2 december 2014 is een startdocument vastgesteld door het college voor de locatie Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg. Op 27 januari 2015 is een raadsinformatieavond gehouden, het plan is op 5 februari 2015 besproken in de raadscommissie.
Het college heeft op 27 november 2017 het voor deze ontwikkeling noodzakelijke Besluit hogere waarden genomen.

Uitvoering
Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in 'De Brug/het Stadsblad, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gemeente Utrecht

Context

Het plangebied ligt in de wijk Hoograven en is 9600 m2 groot. De grens van het plangebied wordt in het zuidwesten gevormd door de Amethistweg parallel aan de Opaalweg en in het zuidoosten door de Waterlinieweg. In het noorden grenst het gebied aan de begraafplaats 'Tolsteeg'. Het gebouw is 32 meter hoog; de footprint van het complex is 830 m2.
De gemeente wil voor studenten meer kansen bieden op de woningmarkt. De locatie Opaalweg, Amethistweg is al enkele jaren in beeld als geschikte locatie voor deze doelgroep.
De wijk Hoograven, Tolsteeg is in het kader van de herstructurering gebaat bij meer woningdifferiëntiatie en een sociaal-economische impuls.
De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is een gebouw voor 200 onzelfstandige studentenwoningen juridisch-planologisch mogelijk te maken en de functionele en ruimtelijke structuur vast te leggen.
Om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen is met dit bestemmingsplan aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente.
Voor een klein deel van het plan is op 27 november 2017 een besluit hogere waarde genomen. Deze is bij het bestuursadvies gevoegd.

Er is vooroverleg gevoerd met de provincie en de waterbeheerder. Beide konden instemmen met het plan zonder verdere opmerkingen. Van de geraadpleegde wijkraad zijn geen opmerkingen ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan is tijdens een inloopavond in het wijkbureau Zuid aan omwonenden voorgelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 augustus 2017 tot en met 5 oktober 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van zes weken zijn 7 zienswijzen ingediend. Deze hebben niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. Het plan is ambtshalve op twee artikelen van de regels aangepast. De zienswijzen en de ambsthalve wijzigingen zijn in het vaststellingsrapport nader toegelicht.

Beslispunt

1 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.4 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

1.1 De ambtshalve wijzigingen betreffen noodzakelijke verbeteringen in de algemene regels over bouwen en gebruik.
Deze algemene regels moesten worden aangepast aan het op 30 november 2017 vastgestelde bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.
Als gevolg hiervan is ook de artikelsgewijze toelichting onder paragraaf 7.3 aangepast.

Beslispunt

2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport

Argumenten

2.1 de zienswijzen zijn samengevat en uitvoerig beantwoord in het vaststellingsrapport.

Beslispunt

3 Geen exploitatieplan vast te stellen

Gemeente Utrecht

Argumenten

3.1 De kosten zijn op een andere manier verzekerd.
Met de ontwikkelaar is een anterieure ontwikkelovereenkomst gesloten. De plankosten zijn voor de gemeente. Dit is bij de grondexploitatie geregeld.

Beslispunt

4 Het bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMETHIST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOPAALWEFAMETHIST.dgn vast te stellen;

Argumenten

4.1 Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 200 onzelfstandige studentenwoningen mogelijk.
Dit plan helpt om het tekort aan onzelfstandige studentenwoningen terug te dringen Er is in Utrecht een groot tekort aan studentenhuisvesting. Onderzoek in 2016 wees uit dat er nog steeds een behoefte is aan 5.100 studentenwoningen. Het aantal internationale studenten dat zich de komende jaren in Utrecht wil vestigen, stijgt fors. De gemeente wil een inhaalslag maken door te zorgen voor passende huisvesting voor studenten.
. Steeds meer projecten in Utrecht voorzien in zelfstandige studentenwoningen. Deze woningen zijn nu betaalbaar voor studenten met huursubsidie. Wanneer de huursubsidie in de komende jaren onverhoopt mocht verdwijnen, dan zijn deze woningen niet meer betaalbaar voor studenten. Vandaar dat het belangrijk is dat in Utrecht ook onzelfstandige studentenwoningen worden gebouwd.
De gemeenteraad heeft in juni 2016 door middel van een motie bepaald dat het Actieplan Studentenhuisvesting dan ook pro-actief uitgevoerd moet blijven worden. De nieuwbouw van 200 onzelfstandige studentenwoningen aan de Opaalweg maakt onderdeel uit van dit Actieplan Studentenhuisvesting. Door de komst van de studenten wordt tegemoet gekomen aan de gewenste diversiteit binnen de wijk Zuid, de buurt Hoograven.

Raadsbesluit

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Koer, F.E.M. (Fria)
Kenmerk	4224701
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

besluit

1 De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.4 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport

3 Geen exploitatieplan vast te stellen

4 Het bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMETHIST-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPOPAALWEFAMETHIST.dgn vast te stellen;

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan

Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

Vastgesteld,

Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding en doelstelling 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijks- en provinciaal en regionaal beleid 11
2.2 Gemeentelijk beleid 13
2.3 Conclusie 21

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 23

3.1 Beschrijving van het plangebied en directe omgeving 23
3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 26
3.3 Conclusie 28

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 29

4.1 Projectbeschrijving 29
4.2 Inpassing van het plan 31
4.3 Verkeer en openbare ruimte 34

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 37

5.1 Milieu-effectrapportage 37
5.2 Geluidhinder 37
5.3 Geur 38
5.4 Externe veiligheid 38
5.5 Luchtkwaliteit 39
5.6 Bedrijven 40
5.7 Bodemkwaliteit 40
5.8 Natuurbescherming 41
5.9 Bomen 42
5.10 Water 43
5.11 Kabels en leidingen 46
5.12 Kwaliteit van de leefomgeving 46
5.13 Duurzaamheid 47
5.14 Archeologie 48
5.15 Gezondheid 50

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 51

6.1 Economische uitvoerbaarheid 51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet 53

7.1 Inleiding 53
7.2 Opbouw regels 53
7.3 Artikelsgewijze toelichting 53
7.4 Handhaving 56

Bijlagen 59

Bijlage 1 Monitor studentenhuisvesting 61

Bijlage 2 Commissiebrief Actieplan studentenhuisvesting 141
Bijlage 3 Welstandsrapport Opaalweg 18-4-2017 149
Bijlage 4 Randvoorwaarden Opaalweg 2015 151
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek 177
Bijlage 6 Bodemonderzoek 235
Bijlage 7 Bodemonderzoek - aanvulling 323
Bijlage 8 Natuurbeschermingsonderzoek 327
Bijlage 9 Bomeninventarisatie 361
Bijlage 10 Watertoets 367
Bijlage 11 Kabels en leidingengegevens 377
Bijlage 12 Windstudie 379
Bijlage 13 Bezonningsstudie Opaalweg 403
Bijlage 14 Planschaderisicoanalyse 417
Bijlage 15 Overzicht participatie omwonenden 431
Hoofdstuk 1 Inleidende regels 435
Artikel 1 Begrippen 435
Artikel 2 Wijze van meten 438
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 439
Artikel 3 Groen 439
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 439
Artikel 5 Wonen 439
Artikel 6 Waarde - Archeologie 440
Hoofdstuk 3 Algemene regels 441
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 441
Artikel 8 Algemene bouwregels 441
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 441
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 442
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 442
Artikel 12 Overige regels 442
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 443
Artikel 13 Overgangsrecht 443
Artikel 14 Slotregel 443

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente wil voor studenten meer kansen bieden op de woningmarkt. De locatie Opaalweg, Amethistweg is al enkele jaren in beeld als geschikte locatie voor deze doelgroep.
De wijk Hoograven, Tolsteeg is in het kader van de herstructurering gebaat bij meer woningdifferentiatie en een sociaal-economische impuls.

Afbeelding 1: uitsnede van de kaart van Utrecht met weergave van de locatie

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is een gebouw voor 200 onzelfstandige studentenwoningen juridisch-planologisch mogelijk te maken en de functionele en ruimtelijke structuur vast te leggen.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

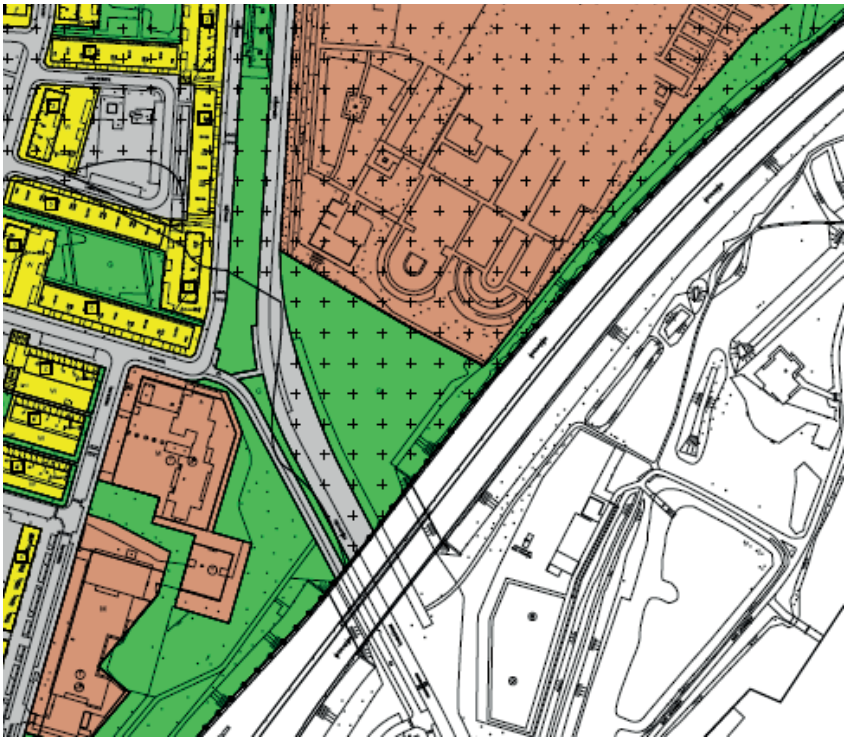
Het plangebied ligt in de wijk Hoograven en is 9600 m^2 groot. De grens van het plangebied wordt in het zuidwesten gevormd door de Amethistweg parallel aan de Opaalweg en in het zuidoosten door de Waterlinieweg. In het noorden grenst het gebied aan de begraafplaats 'Tolsteeg'.

Afbeelding 2: globale begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het gebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door raad	Onherroepelijk
Watervogelenbuurt, Hoograven,Tolsteeg	25 oktober 2012	30 oktober 2013



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding van het vigerende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Groen en de dubbelbestemming Waarde Archeologie.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie; onder andere de ruimtelijke structuur, een korte beschrijving van de historische ontwikkeling van het gebied en van de aanwezige functies. In hoofdstuk 4 is de planbeschrijving opgenomen met de mogelijkheden die het plan biedt aan de ontwikkeling.
De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten zijn in hoofdstuk 5 opgenomen. 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 Rijks- en provinciaal en regionaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk (2012) en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013) richt zich op landelijke en provinciale aangelegenheden.

Het Rijksbeleid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden, waarbij het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer aan provincies en gemeenten wordt overgelaten.

Het beleid van de Provincie is gebaseerd op drie pijlers die bijdragen aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de provincie:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en 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.

In een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden onderbouwd. Naast een kwantitatieve beoordeling vindt ook een kwalitatieve beoordeling plaats. 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.

Er is in Utrecht een groot tekort aan studentenhuisvesting. Onderzoek in 2016 wees uit dat er nog steeds een behoefte is aan 5.100 studentenwoningen. Het aantal internationale studenten dat zich de komende jaren in Utrecht wil vestigen, stijgt fors. Het Actieplan Studentenhuisvesting wordt verder uitgevoerd en er zullen in Utrecht ruim 4.000 studentenwoningen gerealiseerd worden. Zie monitor van 2016 in Bijlage 1 en de commissiebrief van 5 december 2016 in Bijlage 2 bij deze toelichting. Utrecht heeft in de huisvesting voor studenten een achterstand. In het verleden is vooral voor gezinnen gebouwd, zowel grondgebonden als gestapeld. De gemeente maakt nu een inhaalslag door te zorgen voor goede passende huisvesting voor studenten en starters. Dit is belangrijk, onder meer omdat de Universiteit Utrecht één van de grootste motoren van de Utrechtse economie is.

Plansituatie en conclusie
Het plan voor 200 onzelfstandige studentenwoningen aan de Opaalweg vormt een onderdeel van dit Actieplan Studentenhuisvesting en helpt mee het tekort terug te dringen.
Het is van belang dat aan de Opaalweg onzelfstandige studentenwoningen gebouwd worden. Met name aan deze onzelfstandige woningen is een groot tekort, omdat steeds meer projecten voorzien in de bouw van zelfstandige studentenwoningen. Deze zelfstandige studentenwoningen zijn nu betaalbaar voor studenten met huursubsidie, maar mocht de huursubsidie de komende jaren onverhoopt verdwijnen, dan zijn deze woningen niet meer betaalbaar voor studenten. Vandaar dat het belangrijk is dat ook onzelfstandige studentenwoningen worden gebouwd.

De gemeente wil bij voorkeur studentenhuisvesting realiseren die niet ten koste gaat van eengezinswoningen of appartementen in woonbuurten. In het verleden kwam het vaak voor dat een eigenaar een huis of appartement in studentenkamers omzette. Het gevolg daarvan was nogal eens overlast voor de buren, omdat studenten een ander levensritme hebben. De gemeente zag ook studenten het slachtoffer worden van huisjesmelkers. De gemeente wil ervoor zorgen dat overlast tot een minimum beperkt kan worden en dat aan studenten goede huisvesting geboden wordt.

Door middel van de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking is beoordeeld dat deze ontwikkeling aan de Opaalweg mogelijk is. Dit plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die voldoet aan de regionale behoefte aan studentenwoningen. De gemeente Utrecht is een universiteitsstad. In de Woonvisie van de gemeente is weergegeven dat uit onderzoek blijkt dat er nog meer dan 5.000 studentenwoningen nodig zijn. Ondanks de toevoeging in de nabije toekomst van ruim 4.000 wooneenheden voor studenten in de vorm van nieuwbouw en transformatie van onder andere kantoren, blijft er behoefte bestaan, met name aan onzelfstandige studentenwoningen, zoals voorzien in dit plan.

De gemeenteraad heeft in juni 2016 door middel van een motie bepaald dat het Actieplan Studentenhuisvesting dan ook pro-actief uitgevoerd moet blijven worden. De nieuwbouw van 200 onzelfstandige studentenwoningen aan de Opaalweg maakt onderdeel uit van dit Actieplan Studentenhuisvesting. Door de komst van de studenten wordt tegemoet gekomen aan de gewenste diversiteit binnen de wijk Zuid, de buurt Hoograven.

Het plangebied ligt in verstedelijkt gebied, zodat er sprake is van inbreiding. In de overeenkomst met deze ontwikkelaar zijn financiële afspraken gemaakt voor de realisatie van dit gebouw. Het groen dat wordt ingenomen wordt elders in de stad gecompenseerd.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een regionale en grote behoefte aan woonruimte voor de beoogde doelgroep.
Dit plan maakt de ontwikkeling mogelijk op een locatie binnen verstedelijkt gebied.

2.1.3 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld. Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) gemaakt. Van beide plannen zijn de herijkingen in december 2016 vastgesteld. De structuurvisie geeft aan wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De provincie moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. Het ruimtelijk beleidsvizier is daarop gericht. Het ruimtelijke beleid is gebaseerd op drie pijlers die bijdragen aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de provincie:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- accent op de binnenstedelijke opgave. Waarbij ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk gerealiseerd zal worden. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad kan onder andere worden opvangen door hier rood voor groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

2.1.4 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling

Het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling is in 2016 door Provinciale Staten 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 hoofdambities voor binnenstedelijke ontwikkeling zijn:

1. 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;
2. 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;
3. 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 teneinde 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'.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Collegeprogramma 'Utrecht maken we samen'

In april 2014 is het collegeprogramma 2014-2018 'Utrecht maken we samen' verschenen. Het collegeprogramma bevat doelstellingen voor de thema's:

- meer ruimte voor eigen initiatief;
- werken aan werk;
- beter onderwijs;
- duurzame Domstad;
- zorgen voor elkaar;
- groei in evenwicht.

2.2.2 Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei!

De Ruimtelijke Strategie Utrecht (hierna: RSU) is in 2016 vastgesteld. In de RSU zijn de contouren voor de ontwikkelopgaven van de economische ontwikkelingsgebieden, verdichtingsgebieden en aandachtsgebieden in beeld gebracht.

Utrecht groeit en we willen die groei vooral faciliteren door inbreiding. Belangrijke nieuwe woningbouwlocaties in de stad die daaraan - naast Leidsche Rijn - moeten bijdragen zijn het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. De Binnenstad, het Stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn (Centrum) worden beschouwd als economische hotspots waar we kansen willen benutten en creëren. Tevens willen we de openbare ruimte beter benutten en grotere betekenis geven als de plek waar de stad zich presenteert. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent focussen op bewegen, welbevinden, perspectief op wonen, werk en opleiding, duurzaamheid.

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

2.2.3 Structuurvisie Utrecht 2015-2030

Voor de stad Utrecht is op 1 juli 2004 de Structuurvisie Utrecht 2015-2030 vastgesteld. In de structuurvisie zijn de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de stad Utrecht beschreven. Daarbij wordt uitgegaan van drie kernkwaliteiten van de stad, die in de structuurvisie zijn uitgewerkt in drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuin.

- De Markt sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving.

- Het Podium sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie.
- De Binnentuin sluit aan bij de kernkwaliteit: de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken.

Deze perspectieven zijn deels vertaald naar ambities voor de korte en middellange termijn in het ontwikkelingsbeeld 2015.

Op het plangebied is het perspectief De Binnentuin van toepassing.
Doelstelling binnen dit perspectief is:

- het creëren van een veilige en leefbare omgeving;
- het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad;
- het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu.

De woonfunctie is in de binnentuinen dominant. De wijken zijn autoluw. Het verkeer wordt zoveel mogelijk via de stedelijke ontsluitingswegen georganiseerd.

De visie gaat ervan uit dat de gebieden die liggen in de stedelijke groenstructuur intensief worden gebruikt voor stedelijke recreatie. Bebouwing binnen die gebieden is altijd beperkt van omvang en ondergeschikt.
Het plangebied ligt al jaren braak en te wachten op ontwikkeling. Hierdoor is op het terrein ruige vegetatie ontstaan, waar omheen kan worden gewandeld.

2.2.4 Woonvisie Wonen in een sterke stad 2009-2019

De Woonvisie Wonen in een sterke stad 2009-2019, is op 14 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en geactualiseerd in 2015. In deze actualisatie zijn de punten van het collegeakkoord verwerkt: Bouwen aan een gezonde toekomst, Werken aan werk en Samen maken we de stad. De woonvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. De visie schetst de kaders van het woonbeleid van de gemeente Utrecht voor de komende 10 jaar. Utrecht is een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken, daarom is de druk op de woningmarkt groot. Deze druk zal de komende jaren blijven. Het voornemen is om door nieuwbouw, aanpassing van de bestaande woningvoorraad en een betere verdeling van de woningen over de verschillende groepen de grootste knelpunten op te lossen. De gemeente streeft naar een stad waar iedereen passend, betaalbaar, gezond en toekomstbestendig kan wonen. De speerpunten zijn:

- betaalbaarheid;
- aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag;
- voldoende aanbod middeldure huur - middeninkomens, middeldure vrije sectorhuur;
- duurzame woningvoorraad;
- energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Studentenhuisvesting is in de geactualiseerde woonvisie niet als nieuw specifiek speerpunt benoemd. Voor studentenhuisvesting geldt dat het beleid uit de woonvisie van 2010 gecontinueerd wordt. Dit beleid is uitgewerkt in het Actieplan studentenhuisvesting, zie Bijlage 2 bij deze toelichting.

2.2.5 Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden'

Gemeente Utrecht heeft een groenstructuurplan voor de periode 2007-2030 vastgesteld in 2007 ter behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van het stedelijk groen als onderdeel van een kwalitatief hoogstaand woon- en vestigingsklimaat. Het Groenstructuurplan van Utrecht geeft in hoofdlijnen de gebruiksfunctie, de bestemming, de beeldende rol, de ecologische betekenis en het onderhoudskarakter van de groenvoorzieningen in de stad aan. Dit kunnen bestaande voorzieningen zijn of voorzieningen die nog ontwikkeld gaan worden.

De visie voor het stedelijk groen gaat uit van de verbetering van de kwaliteit van het huidige stedelijke groenareaal, het realiseren van groene verbindingen naar de omringende landschappen en uitbreiding van het groene areaal om Utrecht.

De visie op de toekomstige stedelijke groenstructuur is één van de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling en voor het beheer van de openbare ruimte. Dit vergt vertaling van de visie naar nota's van uitgangspunten, bestemmingsplannen en beheerplannen in een afwegingskader. Dit kader omvat de randvoorwaarden voor het behoud en de ontwikkeling van de groenstructuur:

- op stedelijk niveau is een goede stedelijke groenstructuur een gelijkwaardig belang naast andere stedelijke belangen. De stedelijke groenstructuur vertegenwoordigt in ruimtelijke afwegingen een expliciet belang in ontwikkelingen en projecten op buurt- en wijkniveau;
- de bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur worden beschermd.

- de menging van het stedelijk groen met andere stedelijke functies is in principe mogelijk. De randvoorwaarde hiervoor is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen wordt behouden of verbeterd;
- een eventuele aantasting van bestaand stedelijk groen wordt elders in de groenstructuur gecompenseerd;
- de locatiekeuze voor onderdelen van de stedelijke groenstructuur is gebaseerd op samenhang en continuïteit in de structuur, op haalbaarheid en op potentiële kwaliteiten. De gedachte onderdelen kunnen zo nodig elders worden gerealiseerd zolang sprake is van gelijkwaardige alternatieven;
- ontbrekende delen van de groenstructuur worden ontwikkeld. De open einden in de groenstructuur zijn aldus reserveringen voor de realisatie van toekomstig stedelijk groen;
- het behoud en de ontwikkeling van de stedelijke groenstructuur is op plaatsen met duidelijke tekorten aan wijk- en buurtgroen van een groter belang dan elders.

In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 is het plangebied weergegeven als 'stedelijk groen'. De visie ziet op behoud van het stedelijk groen. De aantasting van bestaand stedelijk groen door deze ontwikkeling wordt elders in de groenstructuur gecompenseerd. Paragraaf 4.2.2 van deze toelichting gaat daar nader op in.

2.2.6 Bomenbeleid Utrecht

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

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

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

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

Het plangebied bevat struiken en andere bosschages en bomen. Voor een inventarisatie van de bomen in het gebied zie paragraaf 5.9.

2.2.7 Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht'

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

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;
- behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven;
- hoogbouw als middel om 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 voor het perspectief de Binnentuin opgenomen dat er laag wordt gebouwd. Dit houdt in een basis van 9 meter. Onder hoog wordt binnen dit perspectief een basis van 15 meter verstaan. Incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte zijn mogelijk. Uitgangspunt voor hoogbouw in de binnentuinen is primair het vasthouden van de gemiddelde maat van de bebouwing van de betreffende wijk. Middels het verdubbelen van deze maat kunnen accenten in de wijken worden aan gegeven. Als er een bouwplan komt dat hoger is dan de gemiddelde omgeving, wordt er getoetst aan een aantal

stedenbouwkundige principes of het zinvol is om die plek een accent te maken.

De hoogte van het gebouw in het plangebied is 32 meter. Dit is tweemaal de gemiddelde hoogte van de bebouwing in de omgeving en voldoet hiermee aan de gemeentelijke wens om op deze plek een accent in de wijk aan te geven.

2.2.8 Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht'

In de Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht', die 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, De beleidsniveaus zijn: Open, Respect en Behoud; 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.

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'Behoud':

behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard. Dit betekent:

- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen;
- authenticiteit staat voorop, zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen;
- geen nabouwen van, maar voortbouwen op de historische context, waarbij 'voortbouwen op' zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden;
- nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

Het gebouw zorgt voor een accent op de entree van de wijk. In Bijlage 3 bij deze toelichting is het relevante deel van het Welstandsrapport van 18 april 2017 met betrekking tot deze ontwikkeling opgenomen. De directe omgeving van het plangebied is aangeduid met beleidsniveau 'Open'.

2.2.9 Beleidskader Duurzame ontwikkeling – duurzame stedenbouw

De gemeente heeft op basis van een aantal beleidsnotities duurzaamheid verankerd bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit stedelijke beleid kan of een verzwaring zijn van wettelijke vastgelegde (minimale) normen of een gemeentelijke invulling van beleid waar geen wettelijke normen voor zijn. De belangrijkste zijn de Kadernota Duurzaam bouwen en het coalitieakkoord 2014-2018 en de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Daarnaast heeft de gemeenteraad een aantal moties aangenomen met betrekking tot duurzaamheid 'Utrecht Koploper', circulair bouwen. Tenslotte heeft de gemeente een aantal Green deals afgesloten: CityDeal Klimaatverandering en energietransitie. Deze verankering heeft vervolgens haar doorvertaling gevonden in meer toegesneden of specifiekere richtlijnen en afspraken.

Duurzame stedenbouw is een verzameling van allerlei kwaliteitsaspecten in de stedenbouwkundige opzet en bij bouwplannen die een bijdrage kunnen leveren aan 'duurzaamheid'. Dat kan op vele vlakken liggen: behoud van bestaande waarden (landschapsstructuren, bodemgesteldheid, natuurwaarden); meervoudig ruimtegebruik of functiemenging; toepassen van duurzame bouwmaterialen; afvalscheiding; beperken van afval; afkoppelen van water en natuurlijk energiebesparing of toepassen van duurzame energie.

Het streven moet zijn om op de diverse milieuthema's meer kwaliteit te halen dan het minimale c.q. het wettelijk verplichte. Per locatie en per project moet gekeken worden wat in dat specifieke geval

de mogelijkheden en kansen zijn.

Energie
Bij grotere planontwikkelingen is het zeker nodig ook naar de gewenste energievoorziening te kijken. In Utrecht is in veel wijken het net van stadsverwarming aanwezig. Aansluiting hierop is vanuit milieueffect (vermindering uitstoot broeikasgassen) gewenst.

Voor grotere bouwvolumes is het mogelijk te kijken naar nog andere (voor milieu betere) energievoorzieningen als bijvoorbeeld warmte-koude opslag in de bodem (WKO). Op een aantal plaatsen in Utrecht wordt dat al gedaan. Gestreefd wordt naar een 50% lagere uitstoot van broeikasgassen dan bij een gasgestookt bouwwerk op het niveau van de bouwregelgeving.

Het programma Utrechtse energie ondersteunt sinds 2011 bewoners en bedrijven in de stad om energie te besparen en duurzame energie op te wekken. Binnen de gemeente is sindsdien een forse stap gezet: energiemaatregelen (besparen en opwekken) zitten standaard in onderhoudsprogramma's voor eigen gebouwen. Daarnaast zijn er allerlei instrumenten om te stimuleren dat bewoners en bedrijven daadwerkelijk aan de slag gaan.

Ambitie van een klimaatneutraal Utrecht over 15 jaar is alleen te halen als landelijk en Europees beleid voldoende stabiele ondersteuning geeft. Utrecht heeft de ambitie om op den duur geen fossiele energie meer te gebruiken. In 2020 willen we als stad 20% van onze energie zelf duurzaam opwekken en 30% CO2 besparen.

Duurzaamheid in de gebouwde omgeving
De gemeente heeft in haar beleid vergaande duurzaamheidsdoelen voor People en Planet vastgelegd. Dat zijn onder andere de Millenniumdoelen, Duurzaam Inkopen, Utrechtse energie, Utrecht CO2-neutraal in 2030, Waterplan, FSC Convenant en de Motie Utrecht Koploper 20-15/ M47. Ook in het huidige collegeprogramma 2014-2018 wordt opgemerkt: '... Utrecht wil zuinig omgaan met energie en grondstoffen, zoveel mogelijk kringlopen sluiten en energie duurzaam opwekken'.
In de door het college overgenomen motie Utrecht Koploper 2015/M47 staat aangegeven dat de gemeente energie neutrale woningbouw wil waar dat privaatrechtelijk vastgelegd kan worden.

De gemeente heeft in deze plannen met zichzelf en bouwende partijen ambities vastgesteld voor duurzaam bouwen, energie materiaalgebruik et cetera, in projectplannen moeten deze ambities worden uitgewerkt. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie Energie neutraal is daarbij te vertalen 'met een EPC=0'. Dat wil zeggen 'Het gebouw-gebonden energieverbruik is op jaarbasis gemiddeld NUL'.

De milieubelasting door bouwen, wonen en werken is te groot. De overheid streeft ernaar om deze milieubelasting in 2030 met 95 te verminderen ten opzichte van 1990 en moedigt andere partijen aan hieraan bij te dragen.

De herontwikkeling van deze locatie is een uitgelezen kans om deze doelen te verzilveren op een niveau dat trendsettend is in de stad en daarbuiten.

De Wet ruimelijke ordening, en daarmee het bestemmingsplan, biedt uitdrukkelijk de mogelijkheid voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente maakt hiervan gebruik en streeft naar zo duurzaam mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Voor gebruikers levert duurzaamheid een hoog kwalitatieve leefomgeving door verhoging van comfort, veiligheid en gezondheid. Het levert tevens kostenbesparing op en het is goed voor het milieu.

Het bestemmingsplan schenkt aandacht aan de sociale en economische component. Aan flora en fauna, water en milieu-hygiënische thema's lucht, geluid, externe veiligheid en bodem. Duurzaam bouwen completeert dit door zich te richten op de ontbrekende thema's in het bijzonder ruimtegebruik, grondstoffengebruik, gezondheid en het integrale resultaat, zowel 'hier en nu' als 'daar en later'.

Duurzaamheid is belangrijk voor de stad en haar inwoners en elk bouwinitiatief moet daaraan een bijdrage leveren.

2.2.10 De Utrechtse Erfgoedagenda

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

De Utrechtse Erfgoedagenda beschrijft het beleid, de projecten en de aandachtsgebieden met betrekking tot monumenten, archeologie en architectuur- en bouwhistorie en de mate waarin deze

objecten toegankelijk zijn voor publiek.

2.2.11 Gemeentelijk archeologiebeleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid heeft tot doel bij te dragen aan de historische beeldvorming over Utrecht en zijn bewoners. Om dit doel optimaal te verwezenlijken vervult de gemeentelijke archeologische dienst een actieve rol. In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt afhankelijk van de archeologische waarde, dan wel de archeologische verwachtingswaarde zowel naar boven als naar beneden afgeweken van de algemene vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

In de op de gemeentelijke archeologische waardenkaart aangeduide gebieden waar een onderzoeksverplichting geldt, zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning gevraagd kunnen worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen. Binnen deze gebieden gelden voor bepaalde ingrepen en activiteiten een aantal vrijstellingen.

Rijksmonumenten worden niet verstoord. Voor gemeentelijke monumenten geldt een onderzoeksplicht en gelden bouwregels bij elke ontwikkeling. In gebieden met een hoge waarde geldt een onderzoeksplicht en gelden bouwregels bij ontwikkelingen groter dan 25 m^2 en dieper dan 30 cm. Bij ontwikkelingen groter dan 100 m^2 geldt hier tevens een aanlegvergunningsstelsel. In gebieden met een hoge verwachting verschuiven deze grenzen naar respectievelijk 100 m^2 en 250 m^2, waarbij de diepte in de categorie van 100 m^2 tot 250 m^2 geen rol speelt. In gebieden met een lage verwachting is er een onderzoeksplicht en gelden er bouwregels bij ontwikkelingen groter dan 250 m^2, in deze gebieden is er een aanlegvergunningsstelsel bij ontwikkelingen groter dan 5000 m^2. Wanneer er in een gebied geen verwachting is, gelden er geen nadere eisen of regels.

De onderzoeken in het gebied hebben enkele tientallen nederzettingsterreinen uit de IJzertijd tot de Late Middeleeuwen opgeleverd. Voor een deel zijn deze verwerkt in de Archeologische Monument Kaart (AMK) die door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) wordt bijgehouden (zie bijlage). De status van de terreinen op de AMK, met uitzondering van wettelijk beschermde of te beschermen terreinen, is niet bepalend of beperkend voor het gemeentelijk beleid inzake de bescherming van archeologisch erfgoed. Voor het plangebied zullen de archeologische waarden de komende maanden zoveel mogelijk in samenspraak met de RACM worden gedigitaliseerd en geclassificeerd volgens het instrumentarium dat de gemeente in de bestemmingsplannen zal kunnen gebruiken voor de bescherming van archeologisch erfgoed. Op dit moment wordt dit instrumentarium aangepast naar de nieuwe eisen van de nieuwe wet.

De aanwezigheid van enkele tientallen archeologische terreinen in een goeddeels ongestoord landschap is voor het gebied van de Oude Rijn ten westen van Utrecht bijzonder te noemen. Om die reden heeft de RACM het gebied rond het Haarpad en de Joostenlaan (gelegen tussen Parkweg, Thematerweg, het dorp Vleuten en het kasteelpark De Haar) in het kader van het landinrichtingsproject Haarzuilens in zijn totaliteit als beschermingswaardig bestempeld. Het is de bedoeling om grote delen ervan na inrichting voor te dragen voor wettelijke bescherming op grond van de Monumentenwet. Dit betekent dat voortgezet agrarisch gebruik mogelijk zal zijn, maar met beperkingen ten aanzien van de bodembewerking (niet dieper dan de bestaande bouw voor, in de praktijk 30 cm).

Conclusie

- nieuwe functies moeten verenigbaar zijn met duurzaam behoud van de archeologische resten in de bodem;
- in het algemeen moet bij vergunningaanvragen (voor beschermde monumenten en eventueel in het kader van een aanlegvergunningenstelsel) worden uitgegaan van behoud van de bestaande maaiveldsituatie (of beperkte ophoging), aanzienlijke beperkingen ten aanzien van bodemingrepen (hooguit kleinschalige verstoringen in de bovenste 30 cm) en handhaving van het grondwaterpeil.

2.2.12 Nota Stallen en Parkeren

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Hiermee is het nieuwe parkeerbeleid van kracht. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

2.2.13 Slimme routes, slim regelen, slim bestemmen (2016)

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 dit mobiliteitsplan vastgesteld. Dit plan bestaat uit 3 delen:

1. Slimme Routes gaan over het handiger inrichten van de verbindingen voor voetganger, fiets, bus, tram, trein en auto. Bijvoorbeeld met doorfietsroutes, het kwaliteitsnet goederenvervoer en knooppunten;
2. Slim Regelen gaat over het slimmer organiseren van de stromen voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto's. Bijvoorbeeld door verkeerslichten met elkaar te laten 'praten', persoonlijke reisinformatie en informatie over vrije parkeerplaatsen voor auto's en fiets;
3. Slim Bestemmen zorgt dat nieuwe woningen, kantoren en bezoekersfuncties op de juiste plekken komen en dat deze goed worden ontworpen. Dit draagt bij aan slimmer vervoer en bijvoorbeeld goede bevoorradingsmogelijkheden.

De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

Meer ruimte voor de voetganger en de fietser
Lopen en fietsen zijn de meest gezonde, milieuvriendelijke en ruimte-efficiënte vormen van vervoer. Om fietsers aan te moedigen, krijgt de stad nieuwe en snelle doorfietsroutes: extra brede en prettige fietspaden, los van de autodrukte.

Aantrekkelijk openbaar vervoer voor de langere afstanden
Naast de voetganger en de fietser is het openbaar vervoer belangrijk. De bus en tram leggen snelle verbindingen met de binnenstad, Utrecht Sciencepark, Leidsche Rijn Centrum, wijken, de regio en de rest van Nederland. Hierdoor wordt het openbaar vervoer een betere keuze.

Auto's langs de juiste routes
In de binnenstad, Leidsche Rijn Centrum, Utrecht Science Park is de auto te gast, met 30 km per uur als standaard maximumsnelheid. Stedelijke verbindingswegen verbinden de wijken met de RING. Waar het kan, krijgen wegen een stadsboulevard: veilig en goed oversteken en meer groen. Een aantrekkelijke plek voor bewoners; 50 km per uur geldt als snelheidslimiet. De gemeente wil automobilisten, die niet uit de stad komen of naar de stad gaan, zoveel mogelijk laten rijden via de RING. Hierdoor ontstaat er ruimte voor automobilisten die in stad moeten zijn.
De beleidslijn uit de nota Stallen en Parkeren sluit aan bij de beleidslijn van dit Mobiliteitsplan. In dit Mobiliteitsplan is daarom geen nieuw beleid ten aanzien van het stallen van fietsen opgenomen.

2.2.14 Geluidnota Utrecht 2014-2018

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

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

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

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

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

2.2.15 Nota externe veiligheid

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

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

2.2.16 Nota Bodembeheerplan 2012-2020 'Grondig Werken 3'

In 2012 is de Nota Bodembeheerplan 2012-2022 'Grondig Werken 3' vastgesteld. Het doel van deze Nota bodembeheer 2012-2022 is het beleidsmatig vaststellen van de voorwaarden waaronder grond en baggerspecie op of in de bodem kunnen worden toegepast. Het Besluit bodemkwaliteit kent een generiek en gebiedsspecifiek bodembeleidskader. De gemeente Utrecht heeft zoveel mogelijk het landelijk vastgestelde generieke beleid gevolgd. Alleen om belemmeringen voor hergebruik op basis van lokale omstandigheden zoveel mogelijk weg te nemen, is gebiedsgericht beleid geformuleerd. Dit beleid is vertaald in de geactualiseerde en gebiedsspecifieke Bodemkwaliteitskaart 2011-2021.

De Nota bodembeheer 2012-2022 gaat in op verschillende situaties van hergebruik van grond, zoals grond afkomstig van uitgezonderde gebiedsdelen en verdachte locaties evenals grond afkomstig van een andere gemeente. Er zijn procedures beschreven, bijvoorbeeld dat er door middel van vooronderzoek moet worden nagegaan of er sprake is van een lokaal afwijkende bodemkwaliteit. En dat het grondverzet, met uitzondering van enkele gevallen van kleinschalig grondverzet, moet worden gemeld aan het landelijke Meldpunt bodemkwaliteit, die dit dan doormeldt aan de gemeente Utrecht. Ten slotte zijn in de Nota bodembeheer de controle en handhaving van het opgestelde beleid beschreven.

Voor gemeente Utrecht is voor de volgende punten gebiedsgericht beleid ingevuld:

- het creëren van extra mogelijkheid voor hergebruik van grond door gebruik te maken van de kwaliteit tot de maximale waarde van de bodemfunctieklasse in plaats van de betere ontgravingsklasse:
  a. voor een deel van Leidsche Rijn (tot bovengrens klasse 'Wonen');
  b. voor gemeentelijke hoofdwegen in het oostelijke deel van de stad (tot bovengrens klasse 'Industrie');
- het wegnemen van knelpunten door de generieke normstelling voor PCB's, waarbij de woonnorm gelijk is aan de achtergrondwaarde en waar bij de door laboratoria gehanteerde detectiegrenzen dikwijls deze normen overschrijden;
- beleid gericht op het voorkomen van ongecontroleerde verspreiding van arseen uit veenlagen.

Daarnaast is bestaand beleid voortgezet:

- hergebruik van grond met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen in gebieden met voormalige boomgaarden en kassen in de Leidsche Rijn;
- stringenter beleid voor asbesthoudende grond ter plaatse van kinderspeelplaatsen en volkstuinen.

2.2.17 Actieplan luchtkwaliteit Utrecht 'Lucht voor ambitie'

Op 3 december 2009 heeft de gemeenteraad het Actieplan Luchtkwaliteit 2009 vastgesteld. Schone lucht, een bereikbare stad en duurzame groei. Dat zijn de doelstellingen van het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht (ALU). Het ALU bevat een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteitsknelpunten op te lossen, bewoners, werkenden en bezoekers te stimuleren meer met het openbaar vervoer en de fiets te reizen en knelpunten in het autoverkeer op te lossen.

2.2.18 Plan Gemeentelijke Watertaken 2016 - 2019

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

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

2.2.19 Volksgezondheid 'Bouwen aan een gezonde toekomst

De nota 'Bouwen aan een gezonde toekomst 2015-2018 is in 2015 vastgesteld. In deze nota wordt de verbinding gelegd tussen fysieke, sociale en economische vraagstukken, die kansen bieden om bij te dragen aan gezonder wonen, werken en leven in Utrecht. De stad wordt uitgenodigd om initiatief te nemen en samenwerking te zoeken en samen bij te dragen aan een gezonde stad. Er wordt gewerkt aan het bevorderen van gezondheid via gezond duurzaam lokaal voedsel, gezonde leefomgeving en gezond gedrag.

2.2.20 Randvoorwaarden Opaalweg 2015

Op 7 juli 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de bouw van ongeveer 200 studentenwoningen aan de Opaalweg voor te bereiden en daarvoor het document Randvoorwaarden vastgesteld: '*Studentenwoningen OPAALWEG Randvoorwaarden en plantoelichting; Schetsontwerp*' d.d. 29 april 2015, zie Bijlage 4 bij de toelichting.

2.3 Conclusie

Ten aanzien van het plangebied kunnen uit de relevante beleidskaders de volgende conclusies getrokken worden:

- met het terugdringen van het woningtekort voor studenten voldoet dit plan aan het Rijks- en regionaal beleid. Voor het overige is het Rijks- en regionaal beleid te globaal voor deze ontwikkeling;
- het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid:
  - het zorgt voor woningen voor studenten waarnaar binnen de regio een grote vraag is;
  - het geeft een accent aan de entree van de wijk Hoograven;
  - de gemeente draagt zorg voor de compensatie van het groen en bomen.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied en directe omgeving

3.1.1 Historische ontwikkeling

Tolsteeg
Na het verkrijgen van stadsrechten in 1122 werd de stad Utrecht omgracht en ommuurd en kreeg stadspoorten. Tegelijkertijd werd aan de zuidzijde de Vaartscherijn gegraven als verbinding met de Lek. De Vaartscherijn vormde samen met de Oudegracht en de Vecht een belangrijke (inter)nationale handelsroute. Direct buiten de zuidelijke stadspoort (Tolsteegpoort) ontwikkelde zich aan weerszijden van de Vaartscherijn een ommuurde voorstad. Ooster- en Westerkade, maar ook de Gansstraat en de Kromme Rijn vormden in de late middeleeuwen een stedelijk gebied met de naam Tolsteeg. Naast bedrijvigheid en bewoning waren hier hoveniersgebieden. Ontwikkelingen vonden plaats langs bestaande structuren, zoals de aanleg van de Bokkenbuurt en in de jaren dertig de Derde Algemene Begraafplaats Tolsteeg. De eerste grootschalige woningbouw vond plaats in 1956 toen een complex van acht flatgebouwen in een kamstructuur werd gebouwd met een groene aanleg rond de flats en aansluitend op een plantsoen. Deze karakteristieke jaren vijftig-flats zijn recentelijk aangewezen als gemeentelijk monument.

Oud Hoograven
In de polder Hoograven bouwde de gemeente Jutphaas eind jaren dertig een woonwijk parallel aan de Vaartsche Rijn. Het Oud-Hoograven heeft een structuur van lange lanen en gesloten woonblokken. Een oud inundatiekanaal van de Nieuw Hollandse waterlinie werd verplaatst (nu in Lunetten) en de structuur werd groen ingericht: de Julianalaan. Het relatief aantrekkelijke woonmilieu van deze buurt die voor de middenklasse is gebouwd, wordt bepaald door eengezinswoningen met een karakteristieke erkeruitbouw.

Nieuw Hoograven
Na annexatie van de polder Hoograven in 1954 bouwde Utrecht er een nieuwe wijk met eengezinswoningen, lage flats en veel groen. Het grootste deel bestaat uit sociale woningbouw. Het nieuwe stukje Utrecht strekte zich uit tot de Ringweg in het oosten en het tunneltje van de Oude Liesbosweg in het zuiden. Nieuw Hoograven is herkenbaar aan de groene singelstructuur met daar in de 'woningbouwstempels', een regelmatig terugkerend patroon van hoog- en laagbouw in een hofachtige setting. Het principe van de stempel werd hier voor het eerst in Utrecht toegepast. Binnen het stedenbouwkundige plan ontwierpen vooraanstaande architecten de stempels, zo ook de Utrechtse architect Gerrit Rietveld. Hij ontwierp hier zijn eerste sociale woningbouwprojecten aan de Robijnhof, de Rijnesteinhof en de Tjepmahof. Alle drie de complexen zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De groene randen van de wijk horen bij de stedenbouwkundige opzet.

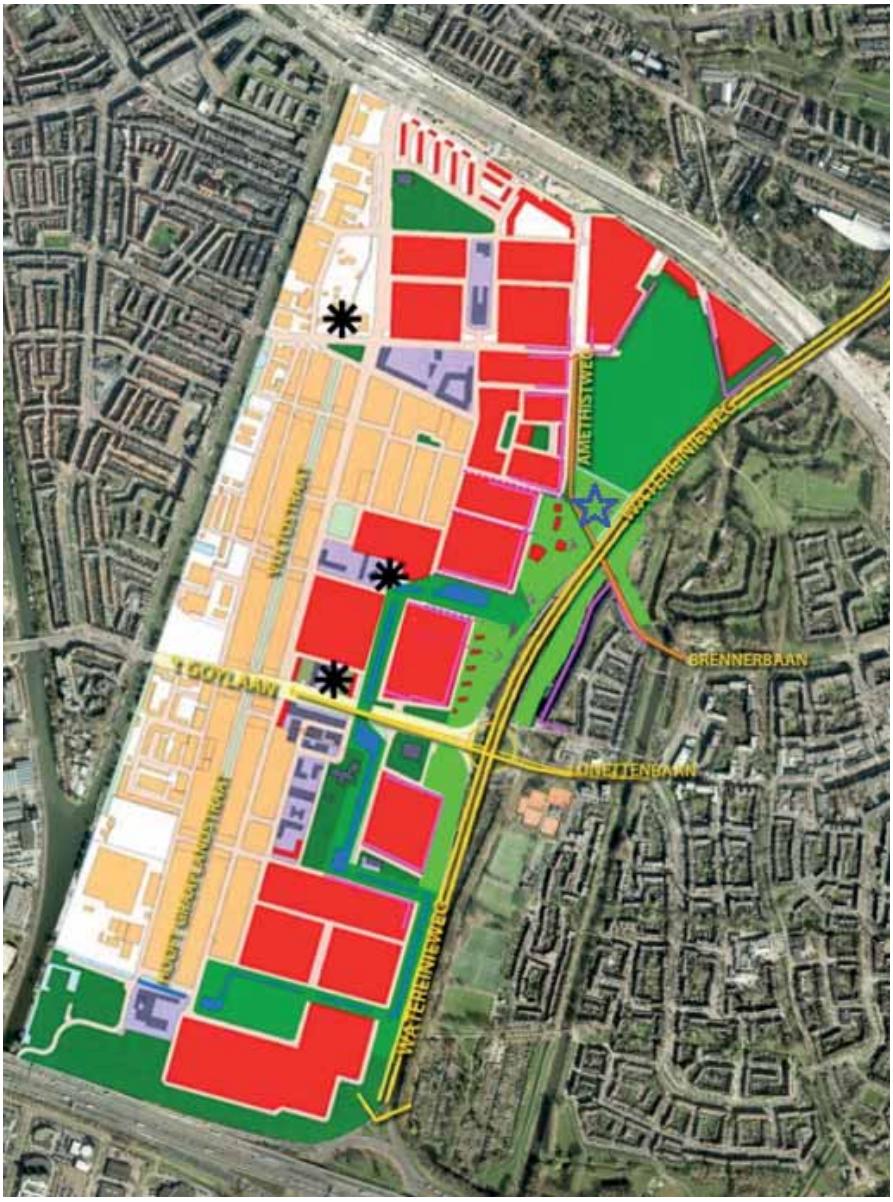
3.1.2 Beeldbepalende elementen en cultuurhistorie in de naaste omgeving

Hoograven heeft een aantal cultuurhistorische waarden, die uit de verschillende tijdsperioden dateren, waaronder de karakteristieke vooroorlogse begraafplaats Tolsteeg met de bijzondere groenaanleg, de gebouwen en de vele graven van hoge cultuurhistorische waarde. In het naoorlogse Tolsteeg-Hoograven zijn diverse woningbouwcomplexen aangewezen als gemeentelijk monument. De singelstructuur heeft eveneens cultuurhistorische waarde als gaaf openbaar ruimte-ontwerp. Ook de bruggen in de singelstructuur zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

Aan de Opaalweg ligt ook de Derde Algemene begraafplaats Tolsteeg. Deze begraafplaats is in 1931 opgezet in de voor die tijd kenmerkende zakelijke stijl met bijbehorende groene aanleg. Vanwege de voor die tijd kenmerkende stijl, heeft de begraafplaats zeker cultuurhistorische waarde. Begraafplaats Tolsteeg maakt deel uit van het ensemble van drie, samen met Soestbergen en Kovelswade aan de andere zijde van de spoorlijn. Alle drie zijn voor de tijd van aanleg karakteristieke begraafplaatsen.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is van belang de groenstructuur (doorlopende groene rand) als onderdeel van de stedenbouwkundige opzet van Nieuw-Hoograven zoveel als mogelijk herkenbaar te houden en de begraafplaats Tolsteeg en met name het groen van de randen van de begraafplaats te respecteren.

3.1.3 Ruimtelijke structuur van Hoograven



Afbeelding 4: ruimtelijke opbouw Oud-Hoograven en Nieuw-Hoograven

De wijk Hoograven in Tolsteeg bestaat uit twee delen: Oud-Hoograven met een traditionele bouwstijl, eengezinswoningen en drie bouwlagen (beige op de kaart) en Nieuw-Hoograven met een moderne bouwstijl, gestapeld en vijf bouwlagen (rood op de kaart). Daarnaast is er een groenzone rond de Waterlinieweg.

De locatie maakt onderdeel uit van Nieuw-Hoograven. De groene ruimte speelt een belangrijke rol in de wijk. De infrastructuur is door middel van groenstroken van de wijk gescheiden. Qua bebouwing kent deze wijk een zogenoemde stempelstructuur. Elke stempel is door een verschillende architect uitgewerkt, en verschilt van uiterlijk en karakter door de verschillende types bebouwing (zowel laagbouw als gestapelde woningen). De stempels zijn min of meer als losse eenheden neergelegd, maar vormen onderling een samenhangend geheel. De stempels zijn van elkaar gescheiden door singels, wegen en (groen)stroken met voorzieningen.

Afbeelding 5: vogelvluchtfoto van de locatie en de directe omgeving

Het plangebied ligt in een groenzone tussen de Waterlinieweg en de woonbebouwing van Hoograven. Het ligt als een groene strook langs het spoor en langs het talud van de Waterlinieweg en kenmerkt zich door een ruige begroeiing. Deze groene strook vormt de verbinding tussen de verschillende begraafplaatsen en de singelstructuren in het zuiden van Hoograven.

Net als Oud Hoograven is Nieuw Hoograven een woonbuurt. De voorzieningen in de wijk zijn clusters van winkels, zorg/maatschappelijke voorzieningen of scholen en gecombineerd met wonen erboven.

Nieuw Hoograven is een belangrijk woongebied in Tolsteeg. Zoals uit voorgaande analyse van de bestaande woonsituatie blijkt, biedt het een aantrekkelijk woonmilieu voor uiteenlopende bewonersgroepen, zoals studenten, starters en senioren. Ook gezinnen zijn en blijven welkom. De woonfunctie wordt zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt.

In Nieuw-Hoograven heeft de afgelopen jaren veel sloop en nieuwbouw plaatsgevonden. Een enkel herstructureringsproject (Oudegeinlaan) moet nog plaatsvinden. De Rietveldstempels zijn gerenoveerd, waarbij de kwaliteiten van het oorspronkelijk ontwerp zijn hersteld. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van de woningvoorraad in de toekomst zeker gesteld.

De belangrijkste functie in Tolsteeg is wonen. Deze functie wordt zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Bij nieuwbouw is het van belang dat kwalitatief goede woningen worden gerealiseerd die complementair zijn aan de bestaande voorraad. Het gaat hierbij om woningen voor starters en ouderen en sociale woningbouw. De toegankelijkheid voor alle leeftijden is belangrijk. Daarnaast moet de woonomgeving aantrekkelijk en veilig zijn.

3.1.4 Structuurbepalende elementen

De locatie maakt deel uit van de hoofdstructuur van Nieuw-Hoograven. De wijk is opgezet met woonbuurten gegroepeerd in 'stempels' in een groen raamwerk. De groene singel- en parkstructuur vormt de verbindende schakel tussen de woonbuurten. De Opaalweg behoort tot de groene rand langs de Waterlinieweg.

Het gebied maakt deel uit van het stedelijk groen, zoals dat is opgenomen in het Groenstructuurplan. Het is een onderdeel van het groengebied bestaande uit de begraafplaats, het talud van de Waterlinieweg en met het Beatrixpark in Lunetten. Conform het Groenstructuurplan Utrecht (2007) moet voor het project Opaalweg groen gecompenseerd worden, zie paragraaf 4.2.2 van deze toelichting.

De begraafplaatsen van het plangebied behoren tot zeer waardevol groen voor ecologie. Door de hoge bomen, de weelderige begroeiing en de relatieve rust die er heerst is het gebied zeer geschikt voor broedvogels, vleermuizen en kleine zoogdieren als muizen en eekhoorns. Gezien de functie als begraafplaats ligt er geen beschermende bestemming ecologie op de begraafplaatsen.

Afbeelding 6: uitsnede kaart Stedelijke groenstructuur.

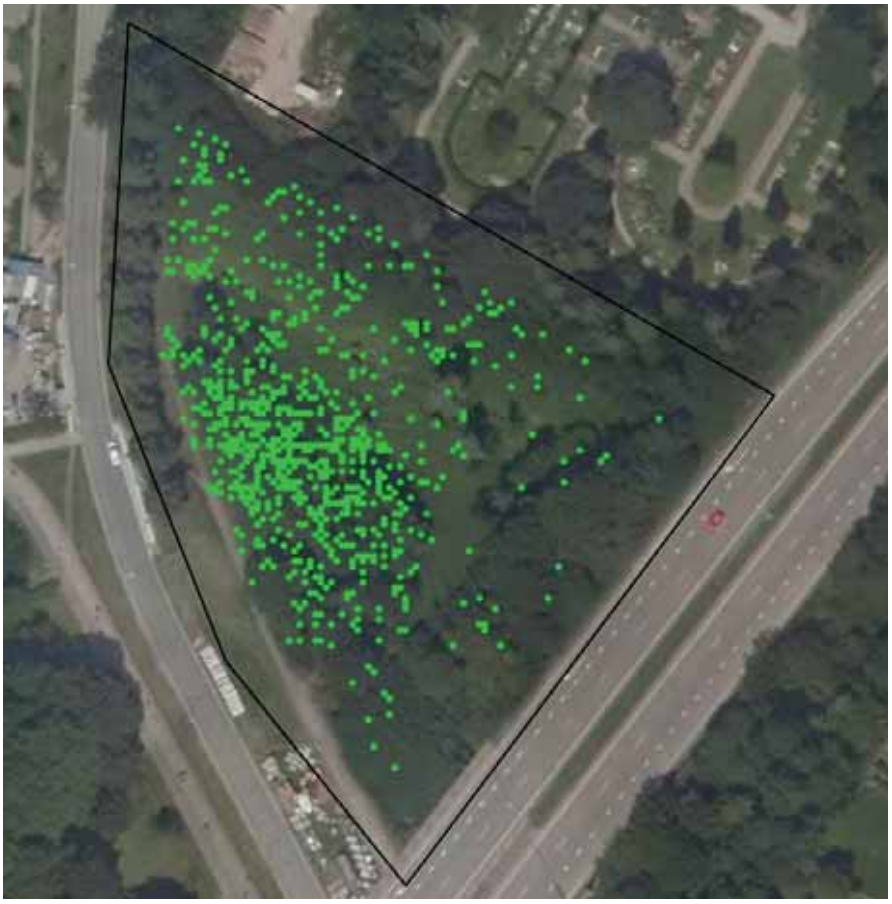
Op bovenstaande afbeelding is het plangebied paars omlijnd. Het gebied maakt deel uit van het stedelijk groen, zoals dat is opgenomen in het Groenstructuurplan. Ten noorden van het gebied ligt de begraafplaats Tolsteeg.

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het plangebied ligt in een groenzone tussen de Waterlinieweg en de woonbebouwing van Hoograven. Het ligt als een groene strook langs het spoor en langs het talud van de Waterlinieweg en kenmerkt zich door een ruige begroeiing. Deze groene strook vormt de verbinding tussen de verschillende begraafplaatsen en de singelstructuren in het zuiden van Hoograven.

Afbeelding 7: foto van de huidige situatie van het plangebied vanuit het zuidwesten

Het plangebied is een voormalig grond- en bomendepot waarop van alles is gegroeid. Daardoor is het een interessant stukje spontane stadsnatuur geworden, waar bewoners bramen kunnen plukken. Langs de rand loopt een moeilijk begaanbaar pad waar honden worden uitgelaten. Het is mogelijk een wandelpad te volgen, vanaf de Koningsweg over de brug langs de Laan van Kovelswade en de begraafplaats Tolsteeg via het gebied onder de Waterlinieweg door naar het Beatrixpark.



Afbeelding 8: vogelwaarnemingen in de afgelopen 3 jaar (2012 t/m 2014)
Bron: NDFF

Ecologie
Het kavel werd als bouwkavel aangewezen in het Wijkontwikkelingsplan (WOP) 1997, maar nooit bebouwd, ingericht of onderhouden. In de loop van de jaren ontstond er vanzelf een ecologische waarde.
Het gebied vormt ecologisch één geheel met de beplanting van de begraafplaats en het talud van de Waterlinieweg en met het Beatrixpark in Lunetten.

Deze verbinding is ononderbroken en ecologisch zeer waardevol. Alleen bij 't Goylaan is een onderbreking in het groen. Deze groene verbinding staat ook als zodanig opgenomen in het Groenstructuurplan. Onder de Waterlinieweg is een doorgang.

In de Nationale Databank Flora en Fauna zijn bijvoorbeeld veel waarnemingen van broedvogels opgenomen. De ruigte van het gebied biedt een schuil- en voortplantingsplaats voor vogels en muizen, en waarschijnlijk egels. Het gebied wordt afgezoomd door een grasstrook met wandelpad en een bomenrij. De rest van het gebied is begroeid met struweel van bramen, bomen en bloemrijke ruigte, waardoor het een leefgebied vormt voor veel insecten (vlinders, libellen, bijen etc.) en vogels. Het vormt ecologisch één geheel met de beplanting van de begraafplaats en het talud van de Waterlinieweg.

3.3 Conclusie
Het plangebied is een waardevol groengebied. Het is rijk aan zangvogels en vormt een ecologische schakel tussen het Beatrixpark en de Begraafplaats Tolsteeg. De ruigte van het gebied maakt de locatie geschikt voor verschillende planten en dieren. Door de rust biedt het voor verschillende dieren en insecten een schuil- en voortplantingsplaats. Daarnaast heeft het plangebied een recreatieve waarde, omwonenden kunnen in ruig natuurgebied bramen plukken.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

Het programma bestaat uit 200 onzelfstandige studentenwoningen. Het gebouw krijgt 10 verdiepingen, bovenop een halfverdiepte fietsenstalling. De verdiepingen zijn verdeeld in drie compartimenten. Elk compartiment heeft 6 tot 8 kamers met een gezamenlijke woonkamer en een gezamenlijk terras.

Op elke verdieping liggen 20 studentenwoningen. Elke student heeft een eigen kamer van ongeveer 14 m^2 met eigen sanitaire voorzieningen. Een woonkamer en terras wordt gedeeld met 5 tot 7 andere studenten. De kamers bevinden zich langs de gevels aan de noord- en zuidzijde van het gebouw, de woonkamers centraal in het gebouw.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke opzet van het plan bestaat uit één compact gebouw in een groene omgeving. De verharding binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk beperkt.

Afbeelding 9: het stedenbouwkundig plan

Het gebouw is centraal in het gebied gesitueerd. De bestemming Wonen binnen het plangebied heeft een beperking van bebouwing tot de footprint van het gebouw van 730 $m^{2.}$ De iets ruimere bestemming biedt de mogelijkheid om het gebouw zo te situeren dat er zo min mogelijk maatregelen en voorzieningen hoeven te worden getroffen om fijnstof- en geluidsbelasting van de Waterlineweg te beperken.

Het gebouw heeft een rechthoekige vorm en waaiert iets uit in westelijke richting. Het gebouw heeft een ruime entree met luifel.

Afbeelding 10: een toekomstbeeld van de entree van het studentencomplex

Bovenstaande afbeelding geeft een impressie van de entree met uitkragende luifel van 2,4 meter en een hoogte van 4 meter. De entree tot de woningen en de fietsenkelder bevindt zich aan de oostkant van het gebouw. Deze biedt toegang tot een centrale hal van waaruit de woningen, de liften en het trappenhuis te bereiken zijn. De kamers worden ontsloten via gangen parallel aan de noord- en zuidgevel. Aan de binnenzijde van het gebouw bevinden zich de gemeenschappelijke ruimten.

Het gebouw wordt ontsloten door middel van een toegangsweg aan de noordzijde van het toekomstige gebouw. Deze toegangsweg is gekoppeld aan de Opaalweg en kruist de busbaan. Langs de toegangsweg zijn circa 20 (haakse) parkeerplaatsen gesitueerd.

4.1.3 Studentenhuisvesting Opaalweg

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in een wijk met voor het grootste deel woningen met een grote verscheidenheid in hoogte en kapvormen. Ten opzichte van de wijk ligt het plangebied aan de overzijde van de Amethistweg, tegen de Waterlinieweg en langs een belangrijke verbinding tussen Hoograven en Lunetten. Bekend is dat de ontwikkeling op deze kavel complex is door het geluid afkomstig van de Waterlinieweg. Door de ligging tussen Waterlinieweg en busbaan is het geen optimaal gezonde plek om te wonen vanwege van luchtverontreiniging en geluidbelasting.

De locatie is binnen de bestaande wijk geschikt voor studentenhuisvesting, omdat de kavel iets afgeschermd ligt van de bebouwing van de wijk. De eerste bebouwing tegenover de locatie is een school. Pas iets verderop liggen woningen. De verschillende levensstijlen van studenten en scholieren en gezinnen of senioren in de wijk komen niet direct in contact met elkaar.

4.2 Inpassing van het plan

Het te ontwikkelen gebied Opaalweg, Amethistweg werd in het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Hoograven 1997 aangewezen als bouwkavel.

Voor deze ontwikkeling zijn drie randvoorwaarden geformuleerd, zie Bijlage 4 Randvoorwaarden Opaalweg, vastgesteld door het college op 7 juli 2015:

- de bouwhoogte - zie paragraaf 4.2.1) van deze toelichting;
- het groen - zie paragraaf 4.2.2) van deze toelichting;
- de veiligheid - zie paragraaf 4.2.3 van deze toelichting.

4.2.1 Bouwhoogte

In de Hoogbouwvisie is aangegeven dat in gebieden met het 'perspectief binnentuin' (zie paragraaf 2.2.3 Structuurvisie Utrecht 2015-2030) accenten mogelijk zijn. Een bouwplan dat hoger is dan de gemiddelde bouwhoogte in de omgeving wordt getoetst aan een aantal stedenbouwkundige principes of het zinvol is op die plek een accent te maken. In de Hoogbouwvisie wordt een aantal situaties beschreven waar een wijkaccent stedenbouwkundig logisch is:
- bij de entree van een wijk;
- langs een invalsweg;
- om de grens tussen wijken aan te geven;
- op een zichtlijn of beter nog: daar waar zichtlijnen samenkomen;
- een bijzondere functie in de wijk die gemarkeerd kan worden;
- een plek met een bijzonder uitzicht;
- een plek die om verdichting vraagt (bijvoorbeeld een knooppunt van openbaar vervoer).

De kavel Opaalweg voldoet aan de meeste van de bovenstaande omschrijvingen. Volgens de Hoogbouwvisie Utrecht mogen nieuwe gebouwen maximaal tweemaal de basishoogte van de wijk bedragen. In de directe omgeving is de basishoogte iets meer dan vijftien meter. De maximale bouwhoogte voor deze ontwikkeling is 32 meter op een halfverdiepte fietsenstalling.

en

Afbeeldingen 11 en 12: toekomstbeeld vanuit het westen Slotlaan en vanuit het noorden Opaalweg

4.2.2 Groen

De kavel valt onder de hoofdgroenstructuur uit 2007. De stedelijke groenstructuur is het belangrijkste groen dat in de stad Utrecht aanwezig is. Het plangebied ligt tussen de begraafplaats Tolsteeg en het Beatrixpark en wordt van het Beatrixpark gescheiden door de hoger liggende Waterlinieweg. In de stedelijke groenstructuur komt een aantal kwaliteiten samen: ecologisch, recreatief, cultuurhistorisch en ruimtelijk/landschappelijk. Het accent ligt op de recreatieve en natuurfunctie.

Conform het Groenstructuurplan Utrecht (2007) is voor dit project groencompensatie aan de orde. De positie van het gebouw moet vorm gegeven worden met een setting in het groen. Dat wil zeggen dat zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde en de begraafplaats een krachtige groene structuur van continue bomenrijen en –groepen leesbaar moet zijn. De wens om de bestaande groenkwaliteiten binnen het plangebied zo min mogelijk aan te tasten vraagt om een zo compact mogelijke footprint van zowel de bebouwing als de parkeermogelijkheden.

Behalve het zo compact mogelijk houden van de bebouwing zijn er nog enkele uitgangspunten voor de groencompensatie:

- zoveel mogelijk behoud van de huidige natuurkwaliteit in een zo breed mogelijke zone bij begraafplaats en talud van de Waterlinieweg (dus laten staan van struweel en bomen);
- realiseren van een aaneengesloten verbinding richting Beatrixpark onder de Waterlinieweg door. Hierbij kan de ecologische verbinding worden versterkt. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld gebruik te maken van schanskorven of stenen, maar wordt wel bemoeilijkt omdat het onder het viaduct erg donker is;
- de grasstrook met bomenrij en wandelpad handhaven en bomen aanvullen waar dat kan (zie ook de bomenparagraaf 5.9 van deze toelichting;
- compensatie in de vorm van groen bij de parkeervoorziening en compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering (natuur/wandelen) van het groen aan de andere kant van de Amethistweg en van de Waterlinietunnel om de barrièrewerking van deze weg te verminderen;
- de compensatie moet duurzaam zijn (en goed en tegen normale kosten te beheren en onderhouden zijn, zodat het een blijvende groenvoorziening is);

- afhankelijk van de mate waarin het verlies aan groene kwaliteit wordt gecompenseerd (zie hierboven) aanvullende groencompensatie zoeken.

Bovenstaande uitgangspunten worden verder uitgewerkt in samenwerking met de klankbordgroep, die bestaat uit omwonenden van dit gebied.

Wanneer er nog meer mogelijkheden voor compensatie worden benut, bijvoorbeeld groen in of op het gebouw worden deze maatregelen als aanvullend gezien. Zij maken geen deel uit van de groencompensatie. Hierbij wordt gedacht aan neststenen voor bijvoorbeeld zwaluwen en vleermuizen en groen op de balkons.

Afbeelding 13: een toekomstbeeld van het studentencomplex

In 2015 en 2016 is met de klankbordgroep Opaalweg in beeld gebracht wat de mogelijkheden zijn voor groencompensatie. Dat kan zowel op de bouwkavel zelf als in de directe omgeving van de bouwkavel.

Op de bouwkavel wordt zoveel als mogelijk uitgegaan van behoud van het bestaande groen in de vorm van bosplantsoen en boomgroepen. Het inrichtingsontwerp voor de kavel omvat wadi's om wateropvang te bevorderen. Er komt een openbaar wandelpad op de kavel voor wandeling door het groen wat nu onmogelijk is. De bomenrij langs de Opaalweg wordt aangevuld waar in de loop van de tijd gaten zijn gevallen. De bomen worden ter hoogte van de entree van het gebouw verplaatst en bijgeplant.

Vanuit de klankbordgroep is de wens uitgesproken om de onderdoorgang onder de Waterlinieweg naar het Beatrixpark prettiger vorm te geven voor mens en dier. De onderdoorgang verbindt de hoofdgroenstructuur aan de kant van Hoograven met het Beatrixpark. Deze wens is vertaald in het ontwerp voor de groencompensatie. Hierin wordt ook een oud asfaltpad verwijderd om wateropvang te bevorderen.

Voor het te ontwerpen gebouw met 200 studentenkamers geldt onder andere de stedenbouwkundige randvoorwaarde dat de footprint slechts 10% van de kavel mag bedragen. De footprint komt daarmee uit op 730 m^2. Gekozen is dan ook voor een hoogte van 32 meter in 10 woonlagen met rondom groen in plaats van een lagere bebouwing met veel verharding op de kavel.

4.2.3 Veiligheid

Dit project moet bijdragen aan de sociale veiligheid in de wijk, onder andere doordat het zicht op de onderdoorgang van de Waterlinieweg richting de forten van Lunetten verbetert. Rondom de onderdoorgang moet de openbare verlichting voor fietsers en voetgangers goed zijn.

De ligging van de busbaan en die van de inrit van de bouwkavel is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid een aandachtspunt. Het uitzicht op die kruising mag niet belemmerd worden door bebouwing of hoog groen. De oversteekbaarheid moet voor de toekomstige bewoners van de Opaalweg veilig zijn.

4.2.4 Welstand

Door toepassing van kleur in de gevel worden de grote glasvlakken vriendelijker gemaakt en verbeelden ze het karakter van woningen voor studenten; een zeer uniek gebouw met een zeer hoge ambitie in zowel uitstraling als setting.

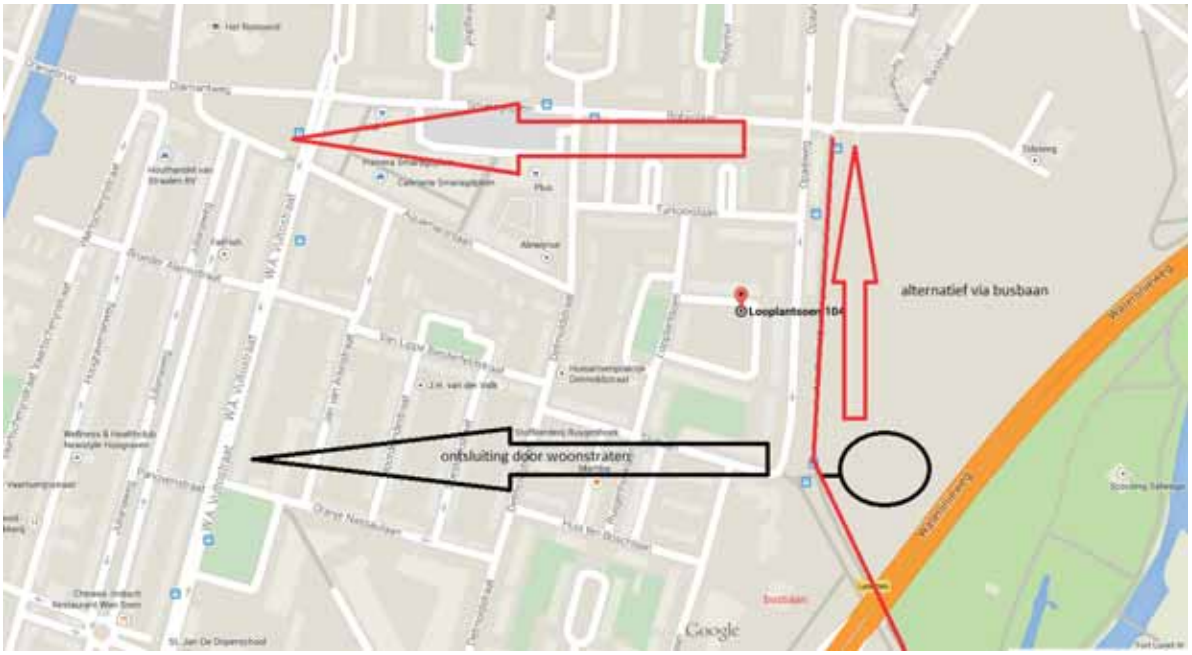
Afbeelding 14: toekomstbeeld van het studentencomplex

Op verzoek van Welstand is de kleurschakering in ontwerp aangepast, zoals te zien is op bovenstaande afbeelding. In Bijlage 3 bij deze toelichting is het welstandsrapport opgenomen.

4.3 Verkeer en openbare ruimte

De Opaalweg, de Ridderlaan en de Slotlaan maken deel uit van een 30 km/u-gebied. Het Smaragdplein en de Robijnlaan zijn wijkstraten, die nog niet als 30km/uur zijn ingericht. De Amethistweg is onderdeel van de openbaar vervoer-infrastructuur en alleen toegankelijk voor bussen en taxi's. Langs de Amethistweg ligt een bestaande hoofdfietsroute die Lunetten met de binnenstad verbindt.

Op 2 mei 2017 heeft het college besloten de Waterlinieweg een meer stedelijke uitstraling te geven en om het bord 'autoweg' te verwijderen.



Afbeelding 15: ontsluitingsalternatieven

Ontsluiting
De ontsluiting van de nieuwbouw op de Opaalweg loopt via de Opaalweg en de Slotlaan. Via de daarachter gelegen woonstraten leiden deze naar de W.A. Vultostraat en de Constant Erzeijstraat die de verkeerskundige drager vormen van Hoograven.

4.3.1 Verkeer

Gemotoriseerd verkeer
De verkeersproductie voor een onzelfstandige studentenwoning ligt op ongeveer 0,8 rit per woning per dag. Dat betekent bij 200 woningen een gemiddelde van 160 ritten per dag, 80 aankomsten en 80 vertrekken. Gezien de geringe verkeersproductie kan dit verwerkt worden op de bestaande woonstraten zoals de Slotlaan.

De bewoners vinden hun straten nu al te zwaar belast en vragen om een alternatieve ontsluiting via de busbaan naar de Robijnlaan en de Smaragdlaan. De busbaan is echter exclusief voor bussen en hulpverleners en is voorzien van autowerende voorzieningen. De commissie BInG (Beheer, Inrichting en Gebruik van de openbare ruimte) heeft zich uitgesproken tegen medegebruik van de busbaan door bestemmingsverkeer.

Ook is door de bewoners een alternatieve ontsluiting met een nieuwe weg naar Lunetten aangedragen. De aansluiting is verkeerskundig/ruimtelijke minder logisch en gaat ten koste van groen aan de kant van Lunetten.

Na afweging van de door de bewoners aangedragen alternatieven en de objectief geconstateerde geringe verkeerskundige impact van ontsluiting van de woningen richting de Slotlaan heeft de ontsluiting via de Slotlaan nog steeds de voorkeur.

Fietsers
De Opaalweg is onderdeel van het hoofdfietsnet van Lunetten (Brennerbaan) naar de binnenstad (Baden Powellweg). De Opaalweg is recentelijk uitgevoerd als fietsstraat.
Langs de Waterlinieweg is een fietsroute gewenst ter hoogte van begraafplaats Tolsteeg.

Voetgangers
De voetganger bevindt zich in principe in een verkeersluw gebied. De busbaan zal gekruist moeten worden om zich naar de omgeving van de Opaalweg te begeven.

Openbaar vervoer
De Amethistweg is onderdeel van de Openbaar Vervoer-infrastructuur en alleen toegankelijk voor bussen en taxi's.

4.3.1.1 Tijdelijk verkeer - bouwverkeer

Ook bouwverkeer zal de kavel moeten kunnen bereiken. Om de woonstraten niet te belasten met dit zware verkeer is het denkbaar dat de busbaan vanuit Lunetten daarvoor wordt gebruikt conform het huidig tijdelijke gebruik van de busbaan voor de spoorverbreding. Verwacht wordt dat het kernteam Bereikbaarheid (de commissie die adviseert over tijdelijke bereikbaarheid) hiermee akkoord gaat bij de definitieve aanvraag.

4.3.2 Parkeren

Voor dit bouwplan wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. De huidige parkeernorm is 0,1 tot 0,3 parkeerplaats per bewoner. In totaal worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.3.3 Openbare ruimte en groen

Door de compacte omvang van het gebouw blijft veel groen gespaard. Ook worden de waardevolle bomen en bomengroepen aan de Amethistweg, Waterlinieweg en de begraafplaats behouden en zo mogelijk versterkt. Parkeren en de fietsenstalling worden ingepast in de groene terreininrichting en zijn uit het zicht vanaf de Amethistweg. Voor de studentenwoningen wordt een goed bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging gemaakt. Tot slot wordt gezorgd voor voldoende groencompensatie voor de bebouwing van het terrein, zowel kwalitatief of kwantitatief, zie paragraaf 4.2.2 Groen.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Milieu-effectrapportage

Het doel van een milieu effect rapportage (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 van plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit m.e.r. staat omschreven welke activiteiten MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) zijn. Echter ook bij initiatieven die onder de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. vallen moet kritisch bekeken worden of deze belangrijke nadelige milieueffecten kunnen hebben. Wanneer dit het geval is moet hiervoor ook een MER of m.e.r-beoordeling worden opgesteld.

Plansituatie
Het plan voorziet in het realiseren van 200 onzelfstandige studentenwoningen en daarbij behorende parkeerplaatsen.

Conclusie
De in dit plan opgenomen activiteit overschrijdt de voor deze categorie geldende drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet. Tevens zijn er, zoals blijkt uit onderstaande beschrijving van de milieuaspecten, geen andere factoren aanwezig die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER en gezien de aard, omvang en ligging van het project worden geen aanzienlijke nadelige milieugevolgen verwacht. Er hoeft voor dit plan geen MER of m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

5.2 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen in het kader van de ruimtelijke ordening zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object. Hiervoor kent de wet 'geluidsgevoelige bestemmingen' zoals woningen en scholen.

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

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

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt wanneer er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB in stedelijk gebied, voor wegverkeer 48-53 dB in buitenstedelijk gebied, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde moet akoestisch onderzoek uitsluitsel geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht 2014-2018 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

- iedere woning moet beschikken over een geluidsluwe gevel;
- de woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;

- wanneer de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel;
- in geval van onzelfstandige woningen of woningen kleiner dan 30 m2 gelden afwijkende voorwaarden.

5.2.1 Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg moet de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen voldoen. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidzone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Plansituatie
Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Waterlinieweg en de Amethistweg. Wanneer binnen deze wettelijke zones nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, moet daarvoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. Als blijkt dat de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden moet een geluidsprocedure gevolgd worden. Behalve aan de wettelijke normen moet dan ook voldaan worden aan de gemeentelijke Geluidnota.

Binnen het plangebied is een geluidsgevoelige ontwikkeling voorzien. Er is onderzoek gedaan naar spoor- en wegverkeerslawaai op grond van de Wet geluidhinder (*KuiperCompagnons, werknummer 617.144.40, 30 juni 2017, versie: editie 6,* dat is toegevoegd in Bijlage 5 bij deze toelichting).

Conclusie
De voorkeurswaarde ten gevolge van de busbaan Amethistweg wordt niet overschreden. De voorkeurswaarde ten gevolge van de Waterlinieweg wordt wel overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Geluid vormt geen belemmering voor het plan wanneer aan de voorwaarden uit de Geluidnota wordt voldaan.

5.2.2 Spoorweglawaai

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle spoorwegen geluidzones. Binnen de geluidszone van een spoorweg moet de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen voldoen. De grootte van de geluidszone kan per traject verschillen. De geluidzonebreedte is afhankelijk van de hoogte van de geluidproductieplafonds en is vastgelegd in het Besluit geluidhinder.

Plansituatie
Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de sporenbundel Utrecht-Den Bosch-Arnhem. Er is een onderzoek gedaan naar spoorweglawaai op grond van de Wet geluidhinder.

Conclusie
Ten gevolge van deze sporenbundel is er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Voor een volledig overzicht van de optredende geluidsbelastingen zie het hierboven genoemde akoestisch onderzoek in Bijlage 5 bij deze toelichting.

In het plangebied en in de directe omgeving komt geen geluidgezoneerd industrieterrein voor. Er hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar industrielawaai op grond van de Wet geluidhinder. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er ten aanzien van industrielawaai dus geen beperkingen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Geur
In en nabij het plangebied is geen geurbelastend bedrijf aanwezig. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid
Het werken met de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd.

Plansituatie
In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten.

Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en waterwegen:

De relevante transportassen liggen alle op grote afstand van het plangebied. Voor het spoor richting 's Hertogenbosch is dat circa 500 meter; deze afstand is te groot om van invloed te zijn op het plangebied. Andere relevante Basisnet-transportassen liggen alle op zeer grote afstand (meer dan een kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.

Over de Waterlinieweg vindt lokaal transport plaats ten behoeve van bevoorrading van bedrijven. Dit transport wordt mogelijk gemaakt door middel van ontheffingen en is beperkt van omvang. Nadere beschouwing is niet nodig;

- vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen:

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Nadere beschouwing is niet nodig;

- bedrijven die vallen onder het Bevi:

In het plangebied bevinden zich geen Bevibedrijven. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen Bevibedrijven die van invloed zijn op het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.

Conclusie
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Artikel 5.16 Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, onder andere bij bestemmingsplannen. Luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, wanneer:

- aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM_{10} (fijn stof) en NO_2 (stikstofdioxide) in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Plansituatie
Het studentenhuisvestingsproject Opaalweg bestaat uit de realisatie van 200 studentenwoningen in het gebied tussen de Waterlinieweg en de Opaalweg. Een dergelijke ontwikkeling valt qua omvang rechtstreeks - en in ruime mate - onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Dit betekent dat aannemelijk is dat de toename van de concentraties door het project niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor zwevende deeltjes (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Nu het project is genoemd in de Regeling NIBM hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden naar het effect van het project op de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn er in de directe nabijheid geen ontwikkelingen voorzien die gebruik maken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur en waarmee op grond van de anticumulatiebepaling uit het Besluit NIBM rekening moet worden gehouden.

Uit berekeningen met de NSL Monitoringstool (MTR 2016, zichtjaren 2015, 2020 en 2030) blijkt tevens dat op de nabijgelegen en meest kritische toetspunten langs de Waterlinieweg geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$).

Conclusie
De luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer vormen geen belemmering voor van het bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 onder c). Secundair wordt voldaan aan de grenswaarden die de Wet Milieubeheer stelt (artikel 5.16, lid 1 onder a).

5.6 Bedrijven

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de aanwezige bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten geïnventariseerd. In de nabijheid van het plangebied komen geen bedrijven voor.
Vlakbij staan twee scholen voor primair onderwijs en een school voor voortgezet speciaal onderwijs. De laatste is gevestigd aan Slotlaan 37. Beide scholen staan op een afstand van meer dan 50 meter van de nieuwbouwlocatie. De aanwezigheid van deze onderwijsinstellingen vormen geen belemmering voor de nieuwbouw.

5.7 Bodemkwaliteit

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- *bodembescherming*:
  nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en wanneer er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en/of calamiteiten;
- *bodemsanering*:
  ernstig verontreinigde locaties moeten worden gesaneerd wanneer er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de (toekomstige) bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging;
- *bodembeheer*:
  bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe 'wat schoon is moet schoon blijven' en 'wat vies is mag niet viezer worden'. Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning of een functiewijziging moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht te worden. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelfs een bodemsanering noodzakelijk is voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

De resultaten van het onderzoek moeten bij de bouwaanvraag worden overlegd voor deze in behandeling wordt genomen. Hierbij moet worden aangetoond dat de grond ter plaatse geschikt is voor de uitoefening van de functie. In het gemeentelijk bodeminformatiesysteem AV Besure is onderzocht of in het gebied ernstige gevallen van bodemverontreiniging aanwezig zijn.

Plansituatie
Het terrein is in gebruik als openbaar groen. In het verleden waren op het terrein een boerderij, een weg een gedempte sloot en een weiland aanwezig. Er hebben op het terrein en in de directe omgeving geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden.

Op het terrein aan de Amethistweg is in april 2015 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (*Anteagroup, rapportnummer 401438, 29 april 2015,* zie Bijlage 6 bij deze toelichting en een aanvulling erop van 30 april 2015 in Bijlage 7). Uit het verkennend onderzoek blijkt dat er ter plaatse van de voormalige erfverharding in de bovengrond een ernstige verontreiniging met koper, lood en zink aanwezig is. De verontreiniging hangt samen met de bijmenging van puin, glas en/of kolen en de omvang wordt geraamd op 360 m^3. In het omliggende voormalig weiland is plaatselijk een sterke verontreiniging aanwezig met cadmium (circa 4$m^{3)}$. Verder zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met zware metalen en PAK. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Er is in de puinhoudende laag geen asbest aangetroffen. Bij het huidige gebruik als openbaar groen is geen sprake van risico's. Maar het terrein is niet zonder meer geschikt voor de toekomstige bestemmingen Wonen, Verkeer en verblijfsgebied (voor toegang en parkeren) en Groen. Er moet rekening gehouden worden met het aanbrengen van een leeflaag (bij het groen) of een duurzame verharding (bij het gebouw en infrastructuur).

Als er grondwater wordt onttrokken voor bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater. In het diepere grondwater op en nabij de locatie kan sprake zijn van een verontreiniging met vluchtige gechloreerde oplosmiddelen (VOCl). Bij een mogelijke beïnvloeding van deze verontreinigingen is het noodzakelijk een saneringsplan op te stellen of

aansluiting te zoeken bij het 'saneringsplan biowasmachine' of een eventueel in de toekomst vast te stellen gebiedsplan.

Op basis van de Nota Bodembeheer 2012-2022 voor grondverzet is het plangebied ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse Wonen voor wat betreft de functie, de ontgravingskwaliteit en de toepassingseis.

Conclusie
Om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Onder de voorwaarden voor onderzoek en/of sanering bij een omgevingsvergunning of een grondwateronttrekking vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Er moet verder rekening gehouden worden met proceduretijd voor vergunningen en meldingen in het kader van de Wet bodembescherming en met eventuele onderzoekskosten voor grondafvoer. Het voorkomen van de overige verontreinigingen maakt de grond niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. Dit kan tijdens herontwikkeling leiden tot meerkosten.

5.8 Natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

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

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

Beschermde gebieden Natura 2000-gebieden
Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenoemde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden.

Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. Ook de omgeving en plannen voor de omgeving worden daarbij betrokken.

Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-MERplicht (art. 7.2a Wm). Wanneer het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

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

De Wet natuurbescherming legt een zorgplicht op ten aanzien van natuur, planten en dieren. Wanneer een ontwikkeling mogelijk de bestaande natuurwaarden kan verminderen moet de initiatiefnemer aangeven hoe dat beperkt en/of gecompenseerd gaat worden.

Plansituatie en conclusie
De zorgplicht op grond van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming voor in het wild levende planten en dieren is altijd van toepassing. Dit betekent dat bij uitvoering van de werkzaamheden zo zorgvuldig mogelijk wordt omgegaan met de aanwezige planten en dieren.

Het verplaatsen van egels, kikkers en padden voorafgaand aan de werkzaamheden en het zo min mogelijk verstoren van groen zijn maatregelen die in dat kader uitgevoerd kunnen worden.

De rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Er zal moeten

worden voorkomen dat de nesten van broedende vogels worden verstoord omdat in dit geval hiervoor geen ontheffing zal worden verleend. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen.

Klein graskruid
Voor klein graskruid, een strikt beschermde soort, geldt dat een ontheffing aangevraagd moet worden wanneer de huidige groeiplaatsen worden aangetast. Deze soort groeit met enkele exemplaren langs de voet van het talud van en onder het viaduct van de Waterlinieweg. Er zijn goede mogelijkheden om de groeiplaats te behouden, zodat in zijn geheel geen overtreding plaatsvindt.

Het bestemmingsplan is gelegen buiten het Nationaal Natuur Netwerk en Groene contour. Het uitvoeren van een nader onderzoek is niet nodig omdat effecten op het Nationaal Natuurnetwerk als gevolg van het bestemmingsplan kunnen worden uitgesloten.

Het ecologisch onderzoek *Quick scan Ontgroenen aan de Opaalweg van Bureau Waardenburg bv, Ecologie & Landschap, projectnummer 15-257, raportnummer 15-162, d.d. 24 augustus 2015 (*zie Bijlage 8 bij deze toelichting*),* refereert aan artikelen met verbodsbepalingen van de voormalige Flora en faunawet. Inmiddels is de Wet natuurbescherming van kracht met een andere artikelnummering. De belangrijkste artikelen met verbodsbepalingen uit de voormalige Flora en faunawet staan in de nieuwe Wet natuurbescherming in de artikelen 3.1 en 3.3 voor vogels, en in de artikelen 3.5; 3.8 voor Habitatrichtlijnsoorten en art. 3.10 en 3.11 voor nationaal beschermde soorten.

De belangrijkste artikelen over gebiedsbescherming (Natura 2000), voormalige Natuurbeschermingswet 1998 staan in de artikelen 2.1 tot en met 2.11 Wet natuurbescherming.

Verder zijn er nadere regels in het Besluit en de Regeling natuurbescherming.

Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming zijn zowel de lijsten van beschermde soorten als de verbodsbepalingen veranderd. De betekenis van de conclusie uit het onderzoeksrapport blijft voor de praktijk hetzelfde onder de nieuwe Wet natuurbescherming. Wanneer de ontwikkelingen in overeenstemming met het rapport worden uitgevoerd, zal er geen sprake zijn van overtreding van de Wet natuurbescherming.

5.9 Bomen

Er is onderzoek gedaan naar de bomen binnen het plangebied. Zie de *Bomenparagraaf/ bomeninventarisatie driehoek Opaalweg d.d. 3-3-2017* in Bijlage 9 bij deze toelichting. Naast een inventarisatie is hierin een nadere beschrijving van de waarde van de begroeiingen opgenomen. De driehoek heeft een ruige begroeiing met groepen bomen, die vrij uniek zijn in de openbare ruimte. Takken en stammen zijn letterlijk om het gaas en puntdraad van het hekwerk gegroeid. De bomen zullen niet overleven wanneer ze daarvan worden losgemaakt. De klimop en bomen in de strook langs het voetpad in de berm van de Amethistweg zijn waardevol. De boomgroepen kunnen alleen als geheel behouden worden.

Afbeelding 16: foto van vergroeiing met hekwerk

De bomen in het midden van het plangebied zijn minder waardevol. De bramen die daar groeien zijn vooral van ecologische waarde en moeten elders gecompenseerd worden. De bomen aan de rand langs het voetpad van de Amethistweg vormen een eenheid en zijn waardevol. Zij moeten als geheel behouden blijven en omdat zij uniek zijn in de openbare ruimte is het zeer aan te bevelen enkele van deze groepen in te passen in de toekomstige inrichting, zie ook de groencompensatie in paragraaf 4.2.2 van deze toelichting.

5.10 Water

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 een plan vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerder opgenomen. Door de waterbeheerder vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken krijgt het water een evenwichtige plaats 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.

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.

Watertoets

De resultaten van de watertoets worden weergegeven in deze paragraaf. Deze paragraaf is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Deze is opgesteld

ter verantwoording en afsluiting van de watertoets voor het bestemmingsplan Opaalweg. Hieronder volgt een verkorte weergave van wat in Bijlage 10 bij deze toelichting als watertoets is opgenomen.

Oppervlaktewater
In of nabij het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Verharding in bestaand gebied
Het plangebied betreft op dit moment een braakliggend terrein, met aan de zuidzijde een verhard pad met een oppervlakte van 547 m2.

De nieuwe bebouwing krijgt een footprint van 730 m2 (het betreft hier dakoppervlak) met daar rondom heen erfverharding (toegangsweg en enkele parkeerplaatsen). Het bebouwde en verharde oppervlak neemt in de toekomstige situatie met onderhavig plan toe. Er is dan ook binnen het plangebied watercompensatie nodig.

Watersysteem
Het stedelijk gebied en met name de oudere stadswijken worden gekenmerkt door een krap gedimensioneerd watersysteem. Het plangebied maakt, gezien vanuit het watersysteem, onderdeel uit van een groter gebied waarin ook stedelijke herstructureringen plaatsvinden. Het waterschap wil de herstructurering benutten om een meer robuust watersysteem te realiseren, waarbij risico's van wateroverlast verminderen. Binnen het plangebied vinden geen herstructureringen plaats.

Water- en waterbodemkwaliteit
Het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding kan direct worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening. Op deze manier wordt het hemelwater op een natuurlijke wijze gezuiverd. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, moeten geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp.

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keuraspecten) 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 uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp wanneer het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

Riolering
De inzameling en het transport van het afvalwater in de Opaalweg vindt plaats door middel van een gescheiden stelsel. Er ligt een PVC 315 mm in de Opaalweg, die afstroomt naar het zuiden en vervolgens afstroomt naar het westen de Slotlaan in, waar het een PVC 400 mm wordt. Bij de splitsing komt er uit het oosten vanaf de Brennerbaan een persleiding, die middels een lozingsput uitmondt in het droogweerafvoerstelsel (dwa) van de Slotlaan. Het dwa voert af naar het gemaal Baden Powelweg, waarna het via een doorvoergemaal naar de rioolzuiveringsinstallatie (RWZI) in Overvecht wordt verpompt. Het afvalwater gaat rechtstreeks naar de RWZI.

Het nieuw te realiseren gebouw kan aangesloten worden op bijvoorbeeld dwa put 71054. Bij voorkeur niet op de lozingsput 72102 vanwege de vrijkomende rioolgassen uit de persleiding. Afhankelijk van de uitvoering van het gebouw moet het water van de balkons ook worden aangesloten op het vuilwater of het hemelwaterriool (dus al in de riolering van het gebouw oplossen). Kleinere balkons en loggia's worden aangesloten op het vuilwaterriool.

Dwars door het plangebied loopt een hemelwaterriool dat in het zuiden loost op het oppervlaktewater. Het hemelwaterriool moet mogelijk omgelegd worden voor het nieuwe gebouw in het plangebied. Om water te compenseren in het plangebied kunnen er één of meerdere infiltratievoorzieningen aan worden gelegd met een overstort naar dit hemelwaterriool.

Riolering, toekomst
Alle nieuwe vuilwaterlozers moeten een aparte huisaansluiting krijgen. Sinds 1 oktober 2012 wordt het aspect rioolaansluiting geregeld in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het aansluiten van het riool valt als activiteit onder het Bouwbesluit 2012 (waarin alle technische voorschriften voor riolering zijn overgeheveld vanuit de Bouwverordening en de Aansluitverordening) en daarmee onder de Wabo. De inzamelleidingen voor de hemelwaterafvoer (hwa) en de dwa moeten op eigen terrein worden aangelegd. De diameter, hoogteligging en de exacte locatie van de aansluitingen moeten afgestemd worden met Stedelijk Beheer van de gemeente Utrecht. Het hemelwater bij voorkeur vertraagd lozen door middel van infiltratie in plaats van direct op het hemelwaterstelsel.

Bodem en grondwater

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet en sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch tweemaal per dag geregistreerd en opgeslagen door dataloggers. De langjarige grondwaterstanden van het 1WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (versie 09-10- 2012).

Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde grondwaterstanden en seizoens-variatie verondersteld: droge periode (GLG) = NAP +0,30m, natte periode (GHG) = NAP +0,65 m en gemiddeld (GGG) = NAP +0,45 m. De grondwaterstroming in het plangebied is zuidwestelijk.

De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren.

Grondwater, toekomst
De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, moet conform de norm van het HDSR minimaal 1,0 m zijn. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), moet conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m bedragen. De gemiddelde ontwateringsdiepte in het plangebied is +1,50m (maaiveld) - +0,65m(GHG) = +0,85m. Deze voldoet net aan de gestelde norm. Het advies van de gemeente is om het maaiveld op te hogen om een ontwateringsdiepte groter dan 1,0 m te realiseren. Er mag niet worden uitgegaan van een gemiddelde maaiveldhoogte. Relevant is wat de maaiveldhoogte is van het te bebouwen areaal. Het te bebouwen areaal moet in ieder geval opgehoogd worden tot een drooglegging van minimaal 1 meter.

Zie voor het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond de eerste twee alinea's onder hert voorgaande onderdeel *Bodem en grondwater.*

Bouwfase
Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningsplichtig 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 2009). Wanneer de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding.

Klimaatadaptatie
Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen 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:

- de bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken en vertraagd afvoeren maken hier een onderdeel van uit. Zie voor de groencompensatie paragraaf 4.2.2 van deze toelichting.

5.10.1 Overleg gemeente - waterbeheerder

In het kader van het rioleringsplan (en de gewenste directe lozing van hemelwater op de naastgelegen primaire watergang) moet er voor dit project op grond van de Keur 2009 een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap HDSR. Ook tijdelijke onttrekkingen van en lozingen op het grondwater tijdens de bouwfase zijn vergunningplichtig. Het Waterschap voorziet een benodigde waterberging van 33 m^3 in het groen. Bij uitvoering van het plan moeten daartoe in het groen infiltratievoorzieningen worden opgenomen. Het waterschap biedt zijn kennis met betrekking tot klimaatadaptatie aan om de inrichting van het plangebied en het ontwerp van infiltratievoorzieningen te optimaliseren. Het waterschap is te bereiken via het telefoonnummer (030) 634 58 90 (kenmerk 1285657).

5.11 Kabels en leidingen

In het plangebied bevindt zich een oude riolering, zie de kaart die is opgenomen in Bijlage 11 bij deze toelichting. Bij de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken moet rekening gehouden worden met de kabel- en leidingenstrook in het talud van de Waterlinieweg.

Binnen het plangebied liggen geen kabels en leidingen die planologische bescherming hoeven.

5.12 Kwaliteit van de leefomgeving

De beleving van de (openbare) ruimte is belangrijk. Afhankelijk van de aanwezige of beoogde functies in de openbare ruimte en semi-openbare ruimte zal hinder of overlast meer of minder storend worden ervaren en zo een positief of negatief effect op de beleving geven.

Uit onderzoeken zal moeten blijken of beoogd gebruik past in de nieuw ontstane belevingskwaliteit in die ruimte.

5.12.1 Windhinder

Bij gestapelde bouw kan windhinder een probleem vormen. De kwaliteitsbeleving zal afnemen naarmate er meer wind en windvlagen voorkomen op een bepaalde plek. De wisselwerking tussen het beoogd gebruik en het windklimaat rondom het plangebied zijn onderzocht door middel van een simulatie. De rapportage hiervan, de *Windstudie CFD studie Actiflow AFR-4491, versie 1.0 d.d. 4 juli 2017,* is in Bijlage 12 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van het onderzoek is de conclusie dat het windklimaat in de omgeving goed tot matig blijft en conform de NEN 8100 acceptabel is. De westelijke hoekpunt van de nieuwbouw heeft het meest last van de wind. Voor deze zone kan worden overwogen om het windklimaat middels het aanbrengen van beplanting verder te verbeteren. Ten aanzien van het windklimaat in de omgeving van de reeds bestaande bebouwing is deze aanpassing niet noodzakelijk.

5.12.2 Bezonning

Er is een simulatie van de wisselwerking tussen het beoogd gebruik en de zon/schaduw gemaakt met een analyse op de effecten op andere en naastgelegen gebouwen.
Uit de bezonningsstudie blijkt dat extra schaduwwerking gering en in stedenbouwkundig opzicht als acceptabel is, zie Bijlage 13 bij de toelichting .

5.12.3 Geluid - spraakverstaanbaarheid

Afhankelijk van het beoogde gebruik van de (semi-)openbare ruimte zoals lopen, wandelen, verblijven of recreëren, moet de spraakverstaanbaarheid als bijzonder onderwerp van de geluidkwaliteit goed zijn. Bij het voorbereiden van het inrichtingsplan zal hiermee rekeningen moeten worden gehouden.

5.13 Duurzaamheid

Uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening en de gemeente Utrecht, onder andere het Coalitieakkoord 2014-2018, is te streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Daarbij wordt duurzame ontwikkeling gezien als een evenwichtige ontwikkeling in milieu (Planet), sociaal (People) en economisch (Profit) opzicht. Bij deze benadering is geen sprake van doorschuiven van negatieve effecten naar andere locaties of toekomstige generaties. Er is niet uitsluitend aandacht voor technische duurzaamheid, ook de financiële haalbaarheid is belangrijk. Voor gebruikers levert duurzaamheid een hoog kwalitatieve leefomgeving door verhoging van comfort, veiligheid en gezondheid. Het levert daarnaast kostenbesparing op en het is goed voor het milieu.

Het bestemmingsplan schenkt aandacht aan de sociale en economische component, aan flora en fauna, water, milieuthema's lucht, geluid, externe veiligheid en bodem. Duurzaam bouwen completeert dit door zich te richten op ontbrekende thema's (in het bijzonder ruimtegebruik, grondstoffengebruik, gezondheid) en het integrale resultaat, zowel hier en nu als daar en later.

Gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan en de daaraan gelieerde beleidsplannen en afspraken als Millenniumdoelen, Duurzaam inkopen, Utrechtse Energie 'Utrecht CO_2-neutraal in 2030' Waterplan, FSC Convenant, voor de het gemeentelijk Vastgoed en met bouwende partijen ambities vastgesteld voor duurzaam bouwen, energie, materiaalgebruik et cetera.

De bouwinitiatiefnemers worden uitgedaagd om aan te geven op welke aspecten en op welke wijze hun bouwinitiatieven bijdragen leveren aan de noodzakelijke instandhouding en zo mogelijk verbetering van de duurzaamheid van hun onderhavige planontwikkeling. Zij hanteren het digitale instrument 'GPR Gebouw'. GPR Gebouw is zichtbaar in vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Het instrument is ontwikkeld voor gemeenten en ontwikkelaars, die duurzaam bouwen in eigen hand willen nemen. Het doel is duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken.

Elk bouwinitiatief moet een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO_2-uitstoot vergaand te verminderen gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en tenslotte een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Die klimaatambities betekenen een fors lagere energieprestatie.

5.13.1 Energie

De gemeente Utrecht heeft de ambitie om in 2030 als grondgebied CO_2 -neutraal te zijn. Dit vereist een inspanning van alle betrokken partijen. Voorwaarde voor het kunnen realiseren van de benodigde maatregelen, ook op gebouwniveau, is een optimale energie-infrastructuur op bouwblok, buurt- en wijkniveau. Daarbij kan het gaan over de inzet van overtollige warmte en koelte uit de omgeving of andere technieken zoals het inzetten van warmtepompen met bijvoorbeeld warmte-koude opslag in Phase Change Materials (PCM) of in het grondwater in de bodem. Maar de belangrijkste eerste stap is een goed geïsoleerd en kier/naaddicht gebouw, rekening houdend met gezondheidscondities en oververhittingsgevaar in de zomer.

Een reële bijdrage aan de gemeentelijke energieambitie vereist een energieprestatie ruim beter dan het wettelijk vereiste. De wettelijke eis ligt in het Bouwbesluit. Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4. Op termijn wordt die wettelijk eis verder aangescherpt naar (bijna) 0.

Conform de Motie 2015/47 'Utrecht Koploper' stelt de gemeente aan bouwende partijen nu al de eis van EPC ,= 0 (energie-neutrale woningbouw).

Alle nieuwe gebouwen moeten vanaf 2020 voldoen aan de BENG-eisen van rijkswege. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.
De bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen wil de gemeente afleiden uit de toepassing van het instrument GPR Gebouw. GPR gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen. Het instrument GPR Gebouw omvat meer dan de energieprestatie en met GPR Gebouw kunnen snel en eenvoudig scenario's worden geschetst, vergeleken en besproken. Teneinde het initiatief eenduidig en onafhankelijk te beoordelen, zal er een prestatie-eis gerichte beoordeling worden gemaakt, bijvoorbeeld met GPR Gebouw. De beoogde kwaliteit moet een GPR-score van $8^{1/4}$ behalen.

Plansituatie en conclusie
Bij het project Opaalweg is de sturing vooral gericht op beperking van het energiegebruik en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij krijgt de openbare ruimte vanwege de groencompensatie apart aandacht. Er is een zekere milieukwaliteit in die openbare ruimte nodig. Inzicht in de kwaliteit kan dus de keuze voor het soort gebruik van (een deel van) die ruimte bepalen. Schaduw kan een probleem vormen bij gestapelde bouw. Hoe meer gestapelde bouw er komt, des te grotere delen van de openbare ruimte in de schaduw komen te liggen. De kwaliteitsbeleving zal afnemen naarmate er minder zon aanwezig zal zijn op een bepaalde plek. Het aantal zonuren is van invloed op de gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte. Voor de zon/schaduw toetsing zal de gemeente de bepalingswijze conform het Referentiekader Openbare ruimte Stationsgebied gebruiken als richtlijn voor kwaliteitsbepaling. Voor het plan is in juli 2015 een bezonningsstudie gemaakt (zie paragraaf 5.12.2 en de daarbij bijbehorende Bijlage 13 van deze toelichting).

De gemeente stelt hoge eisen aan duurzaamheid en streeft voor deze ontwikkeling naar een GPR Gebouwscore van gemiddelde 7 $^{3/4}$. Dat ambities en de financiële haalbaarheid in potentie strijdig zijn hoeft geen betoog. Dat in die combinatie ook de kans ligt voor de Opaalweg, vraagt inzicht en een slimme aanpak van de ontwikkeling. In het bouwplan moet worden beschreven welke bijdrage de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs kan leveren aan de gemeentelijke ambities op planniveau.

5.14 Archeologie
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 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 moet plaats 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 moeten worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking. Deze wet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

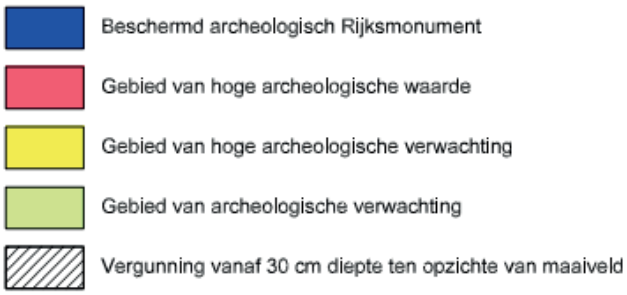
Verordening en bestemmingsplan
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter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

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

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Voor deze gebieden geldt de gemeentelijke Verordening op de Archeologische Monumentenzorg en het hieruit vloeiend vergunningsstelsel.
Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Archeologie in het plangebied Opaalweg
Het plangebied bevindt zich op de Gemeentelijke archeologische waardenkaart grotendeels in een gebied met een archeologische verwachting (groen). In het noorden bevindt zich een strook met hoge archeologische verwachting (geel). Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van de Hoogravense dijk die vanaf de late middeleeuwen (11de en 12de eeuw) diende als ontginningsas (voor de omliggende polder Hoograven) en als bewoningslint.



Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m2	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

Afbeelding 17: het bestemmingsplangebied (met rode lijn aangegeven) op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht

Conclusie
Het bestemmingsplangebied Opaalweg ligt in een gebied waarvoor twee verschillende beleidsniveaus gelden. Voor de zone met een hoge archeologische verwachting (geel) geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 50 cm beneden maaiveld archeologie vergunningplichtig zijn. Voor de zone met een archeologische verwachting (groen) geldt dat bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 50 cm beneden maaiveld (en op de gearceeerde strook in het noorden dieper dan 30 cm beneden maaiveld) archeologie vergunningplichtig zijn.

5.15 Gezondheid

Utrecht wil een stad zijn met gezonde en veerkrachtige inwoners. Gemeente Utrecht benadert gezondheid daarom op een brede manier.

Plangebied en conclusie
Uit bovenstaande onderzoeksparagrafen volgt de conclusie dat dit geen gezonde locatie is om te verdichten. Er wordt weliswaar aan de milieunormen voldaan, maar niet alle woningen hebben een geluidluwe gevel en de afstand tot de Waterlinieweg is erg klein. Dat betekent dat de luchtkwaliteit en de geluidbelasting een nadelig effect op de gezondheid van de toekomstige bewoners kunnen hebben. Het verkeersbesluit van 2 mei 2017 om de Waterlinieweg van autoweg af te waarderen naar een weg met meer stedelijke uitstraling heeft geen gunstiger effect voor gezondheid als het aantal voertuigen en de snelheid niet wijzigen. Het besluit verandert alleen iets aan de toegestane geluidsbelasting op de gevel. De geluidsbelasting binnen een woning heeft een andere norm.

Omdat er geen alternatieve locatie is voor deze studentenwoningen, zullen op deze plek extra maatregelen worden genomen om de gezondheid van de toekomstige bewoners zoveel mogelijk te beschermen:

- woningen oormerken voor studenten, om te voorkomen dat hier kinderen of ouderen komen te wonen, nu en in de toekomst;
- de ventilatie van het gebouw krijgt zijn inlaat aan de schone zijde. Dit is de zijde die niet gericht is naar de Waterlinieweg.
- de geluidbelasting binnen zal voldoen aan de wettelijke norm van 33dB met gebruik van ventilatie;
- de verbinding naar Lunetten wordt op een veilige manier behouden, zodat mensen uit Hoograven naar het Beatrixpark kunnen en mensen uit Lunetten naar het centrum kunnen;
- goede fietsvoorzieningen en looproutes vanaf het woongebouw maken het aantrekkelijk voor de bewoners om zich actief te verplaatsen;
- gezamenlijke voorzieningen in het gebouw dragen bij aan ontmoeting;
- het bouwverkeer zal niet door de Ridderlaan gaan vanwege de scholen die daar liggen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor dit plan is de financiële haalbaarheid getoetst. De grondexploitatie is het taakstellend kader voor de verdere planontwikkeling. Er is met de ontwikkelaar overeenstemming over de grondprijs en de leveringscondities.

De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar zijn gekomen tot een ontwikkeling van het plangebied aan de Opaalweg waarbij de gemeente het plangebied bouwrijp maakt en de overgang van de Opaalweg/Amethistweg en de busbaan inricht. De groencompensatie die buiten het plangebied valt, verzorgt de gemeente. Wanneer de gemeente extra voorwaarden stelt aan de groencompensatie binnen het plangebied is dit eveneens de zorg van de gemeente. De aanleg van het gebied binnen de uitgiftegrenzen, inclusief al het parkeren, is voor rekening van de ontwikkelaar.

De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar hebben een regeling getroffen over de tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. De gemeente zal garant staan voor de eventuele planschadeclaims van derden. In Bijlage 14 is een planschaderisicoanalyse (*Gloudemans planschaderisicoanalyse, project Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg, 1223.16-D1d1/gb/mj, d.d. 4 augustus 2017*) opgenomen. De conclusie is dat met deze ontwikkeling een planologisch nadeliger situatie ontstaat, maar de invloed op de waarde is gering.

Omdat het gemeentelijk kostenverhaal in de Ontwikkelingsovereenkomst is geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt is verschillende keren aan omwonenden voorgelegd en besproken. Tijdens verschillende bijeenkomsten zijn de omwonenden geconsulteerd en geïnformeerd. In Bijlage 15 bij deze toelichting is hiervan een overzicht opgenomen.

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 heeft geen opmerkingen over het plan. Ook het waterschap HDSR was akkoord met het verzoek de bergingscapaciteit van 33m^3 in de bestemming Groen op te nemen. Het bestemmingsplan maakt in de bestemming Groen waterberging en waterbeheer mogelijk. Het regelen van een minimale bergingscapaciteit is geen bestemmingsplanaangelegenheid. Vanuit ruimtelijk perspectief kan dit niet gehandhaafd worden. Dit aspect komt bij de uitvoering van het plan aan de orde.

6.2.2 Advies wijkraad

De wijkraad heeft geen opmerkingen laten weten.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

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

7.2 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

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

7.3 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt per bestemming uitgelegd wat de achtergrond is van een bepaalde bestemming.

Hoofdstuk 1 bevat de begrippenlijst en de wijze van meten.

Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten

De artikelen zijn duidelijk en hoeven geen verdere toelichting.

Hoofdstuk 2 bevat wat de specifieke invulling van de bestemmingen op de verbeelding voor dit plan precies inhoudt. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven welke functies (doeleinden) zijn toegestaan. Ook wordt aangegeven of er gebouwd mag worden en als dit het geval is tot welke bouwhoogte en oppervlakte of welk bebouwingpercentage.

Artikel 3 Groen

Binnen de bestemming Groen is ook (sier)water, waterbeheer en waterberging toegestaan. Ook mogen voet- en fietspaden en speelvoorzieningen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluiting van het gebied is opgenomen in de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied. Dit is de toegang tot de studentenwoningen. Binnen de bestemming is ruimte voor de vereiste parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Voor de entree en de luifel is op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding - overbouw (sba-ob) opgenomen.

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan het woongebouw. Deze woonbestemming is specifiek voor studentenwoningen. Hiervoor en voor het begrip student is een definitie aan de standaardbegrippenlijst toegevoegd.
De begrenzing van het bouwvlak is gelijk aan de bestemmingsgrens, maar daarvan mag maximaal 730 m^2 worden bebouwd. Dit geeft de mogelijkheid om bij uitvoering van het plan de footprint nog zodanig te verschuiven dat een gebouw met minimale geluidwerende aanpassingen mogelijk is. De maximale hoogte staat met een aanduiding op de verbeelding.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Deze bestemming is een dubbelbestemming en overlapt de andere bestemmingen en geeft eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Met de dubbelbestemming wordt een zone op de verbeelding aangegeven waar beperkingen gelden voor bijvoorbeeld het gebruik of de bouwmogelijkheden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die gelden voor het gehele plangebied.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

Dit artikel regelt de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de verbeelding zijn aangegeven.

Het artikel neemt de functie over van de vervallen stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening over parkeren.

Deze planregel volgt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o.".
Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Artikel 8.3 lid a van de planregels regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid (ten tijde van het opstellen van deze toelichting: de Nota Stallen en Parkeren 2013).

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen.

Als gedurende de geldigheid van dit bestemmingsplan het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt als uitgangspunt dat een aanvraag om omgevingsvergunning aan het op dat moment geldende parkeerbeleid wordt getoetst. Daarom bevat artikel 8.3 lid b een bepaling die bij gewijzigd beleid een afweging over de bij de aanvraag horende parkeereis, zodat gemotiveerd wordt in hoeverre het nieuwe beleid wordt toegepast.

Woningvorming en omzetting
Onder dit artikel is de regeling voor woningvorming en omzetting ondergebracht.

Woningvorming en omzetting van woningen ten behoeve van kamerverhuur voorziet weliswaar in de behoefte aan woonruimte voor starters en studenten, maar kan de leefbaarheid van de omgeving nadelig beïnvloeden. Voor de omwonenden wordt hierdoor de leefomgeving aangetast. Klachten van omwonenden noopten tot een regeling waarin het belang van het uitbreiden van het aantal woningen en kamers voor starters en studenten kan worden afgewogen tegen het belang van het behouden van een goede leefkwaliteit van buurt waar die uitbreiding plaatsvindt.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid om de leefbaarheid door middel van regelgeving in een bestemmingsplan te beschermen. Op grond hiervan kan het vormen en omzetten van woningen worden gereguleerd. Daarom heeft de gemeenteraad in 2012 voor gebieden in de stad, waar de meeste overlast werd ervaren, twee facetbestemmingsplannen vastgesteld om woningsplitsing tegen te gaan. Sindsdien is binnen deze gebieden het vormen van woningen aan regels gebonden. Na de inwerkingtreding van de facetplannen bleek dat ook een in andere gebieden van de gemeente woningvorming in sommige straten leidt tot een onaanvaardbare intensivering en daarmee tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

De gemeenteraad heeft op 26 november 2015 de Beleidsnotitie Woningsplitsen en omzetten vastgesteld, waarin het gemeentelijke beleid voor het splitsen en omzetten van woningen is verwoord. Woningvorming door (bouwkundig) splitsen of omzetten van woningen is niet langer zonder meer toegestaan. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in november 2015 en in november 2016 een voorbereidingsbesluit genomen met een vergunningstelsel voor woningvorming.

Artikel 8.4 van dit bestemmingsplan reguleren het vormen en het omzetten van woningen. Omdat in een studentenstad als Utrecht flexibel ingespeeld moet kunnen worden op vraag en aanbod van woonruimte moet deze regulering doelmatig zijn en zich dus vooral richten op het voorkomen van aantasting van de leefbaarheid.

De regel onder 8.4 lid b zorgt voor de nodige flexibiliteit door burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om in afwijking van de regel onder a woonvorming in de vorm van (bouwkundig) splitsen en het omzetten van woningen toe te staan. De voorwaarde voor het

verlenen van de vergunning is, dat na toetsing aan de beleidsregels blijkt, dat er goede woningen of onzelfstandige woonruimten ontstaan en er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, verkeer en parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de buren.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

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

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

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

Deze algemene gebruiksregels bevatten onder 9.2 een regel over Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen, zie voor een nadere uitleg van Woningvorming en omzetting onder de artikelsgewijze toelichting op voorgaand artikel 8.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 bevat de drie overgangs- en slotbepalingen.

Artikel 13 Overgangsrecht

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

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

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

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

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

op legale bouwwerken.

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

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

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

Artikel 14 Slotregel

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

7.3.1 Prostitutie

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan.

7.4 Handhaving

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

Doel handhavend optreden

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

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk dan wel gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, wanneer er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het

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

Bijlagen

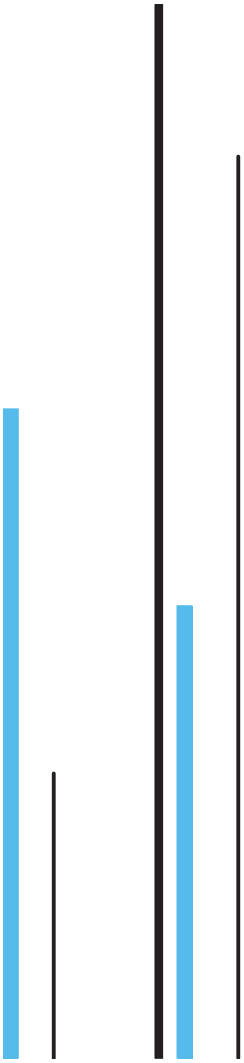
Bijlage 1 Monitor studentenhuisvesting

LOKALE MONITOR STUDENTENHUISVESTING

UTRECHT 2016

KENCES
Kenniscentrum Studentenhuisvesting

abf RESEARCH
TRENDSETTEND IN CIJFERS



Lokale Monitor

Studentenhuisvesting

Utrecht 2016

René van Hulle

Oktober 2016

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2016

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Factsheet **2**

1 Inleiding **5**

1.1 Historie 5

1.2 Bronnen 7

1.3 Scenario's 12

1.4 Leeswijzer 13

2 Huidige populatie en woonsituatie **15**

2.1 Studentenpopulatie 15

2.2 Woonsituatie 20

3 Betaalbaarheid **27**

3.1 Inkomsten en uitgaven 28

3.2 Woonlasten 30

3.3 Woonquote 32

4 Kwantitatieve prognose **33**

4.1 Studentenpopulatie 33

4.2 Woonsituatie 34

5 Verhuisgeneigdheid & woonwensen **37**

5.1 Verhuisgeneigdheid 37

5.2 Woonwensen 38

5.3 Woonsituatie versus woonwensen 40

5.4 Vraag & aanbod 41

6 Internationale studenten **43**

6.1 Internationale context 43

6.2 Studentenpopulatie 48

6.3 Woonsituatie 51

6.4 Kwantitatieve prognose 53

6.5 Verhuisgeneigdheid & woonwensen 55

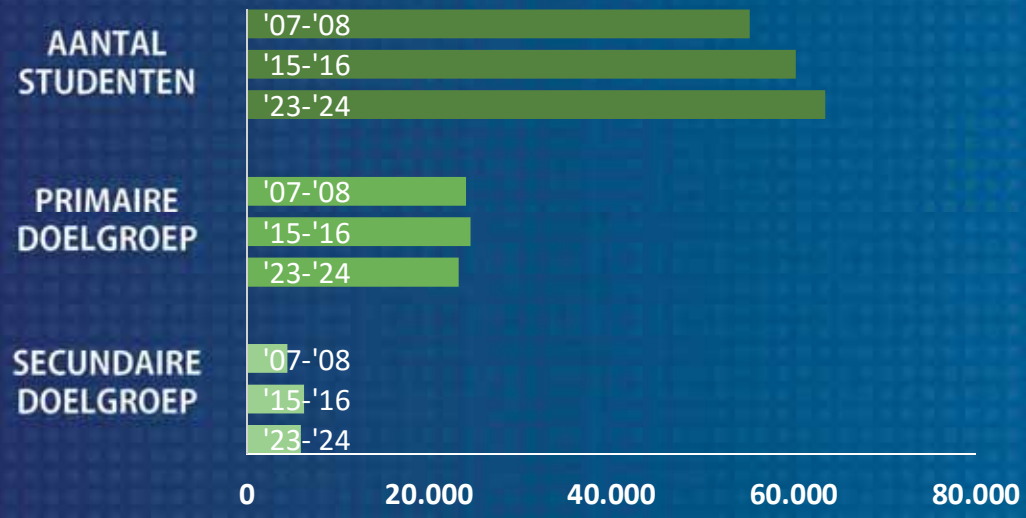
Bijlage A: Begrippenlijst **57**

Bijlage B: Toelichting en terugblik op de cijfers door de jaren heen **59**

Bijlage C: Vragenlijst **65**

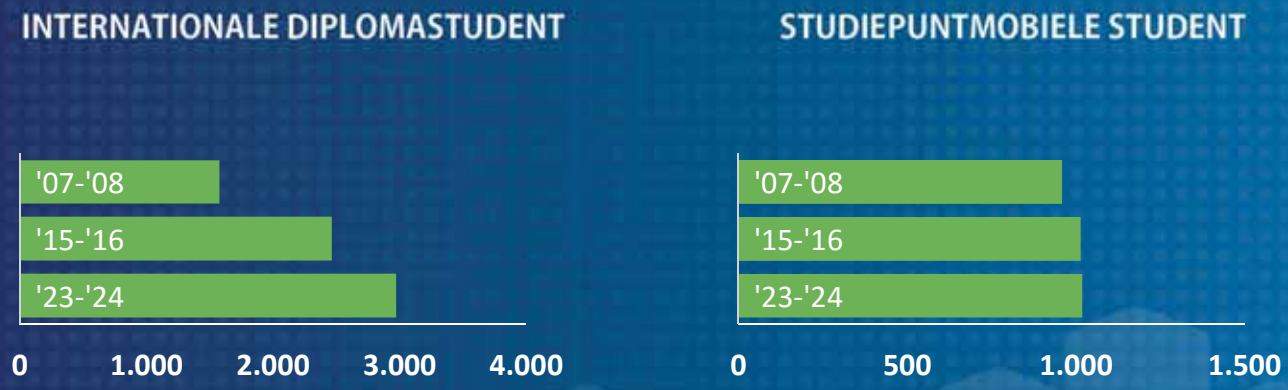
UTRECHT :: 2016 :: STUDENTENPOPULATIE

OMVANG EN ONTWIKKELING



SAMENSTELLING

INTERNATIONAAL



SAMENSTELLING

	KAMERS MET GEDEELDE VOORZIENINGEN	EENKAMER WONING	ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE
Aandeel in de voorraad	76% NL: 56%	10% NL: 18%	15% NL: 26%
Aandeel verhuur door corporaties	43% NL: 36%	56% NL: 61%	27% NL: 40%
Oppervlakte	17 m^2 NL: 17 m^2	25 m^2 NL: 25 m^2	60 m^2 NL: 68 m^2

BETAALBAARHEID

	KAMERS MET GEDEELDE VOORZIENINGEN	EENKAMER WONING	ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE
Woonlasten voor aftrek van huurtoeslag	€ 350 NL: € 360	€ 520 NL: € 490	€ 740 NL: € 710
Inkomen	€ 1.090 NL: € 1.060	€ 1.300 NL: € 1.230	€ 1.270 NL: € 1.350
Woonquote	32% NL: 34%	40% NL: 40%	58% NL: 53%
Woonlasten per m^2	€ 20 NL: € 20	€ 20 NL: € 19	€ 12 NL: € 10

1 Inleiding

Hoe groot is de vraag naar studentenhuisvesting in Utrecht? Gaat deze vraag in de komende acht jaar toenemen of afnemen? Sluit het aanbod van woonruimten aan bij de woonwensen van studenten? Dit zijn drie voorbeelden van vragen die in de Lokale Monitor Studentenhuisvesting Utrecht worden beantwoord.

In deze terugkerende monitor wordt marktinformatie uit erkende bronnen zoals CBS, DUO en OCW op een heldere manier uiteengezet. De informatie uit deze bronnen wordt verrijkt met kennis uit een enquête onder 4.000 studenten wonend of studerend in Utrecht en met prognoses. De monitor kan op deze manier helpen de gewenste studentenhuisvesting op de juiste plaatsen te ontwikkelen. Dit moet er voor zorgen dat studenten prettig, betaalbaar en veilig kunnen wonen.

De Lokale Monitor Studentenhuisvesting voor Utrecht is één van de achttien lokale monitoren die zijn opgesteld naast de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. De landelijke monitor is een initiatief van Kences, kenniscentrum studentenhuisvesting en samenwerkingsverband van studentenhuisvesters in Nederland. Dit initiatief wordt gesteund door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, de Vereniging Hogescholen, de VSNU en bijna alle hogeronderwijsinstellingen.

1.1 Historie

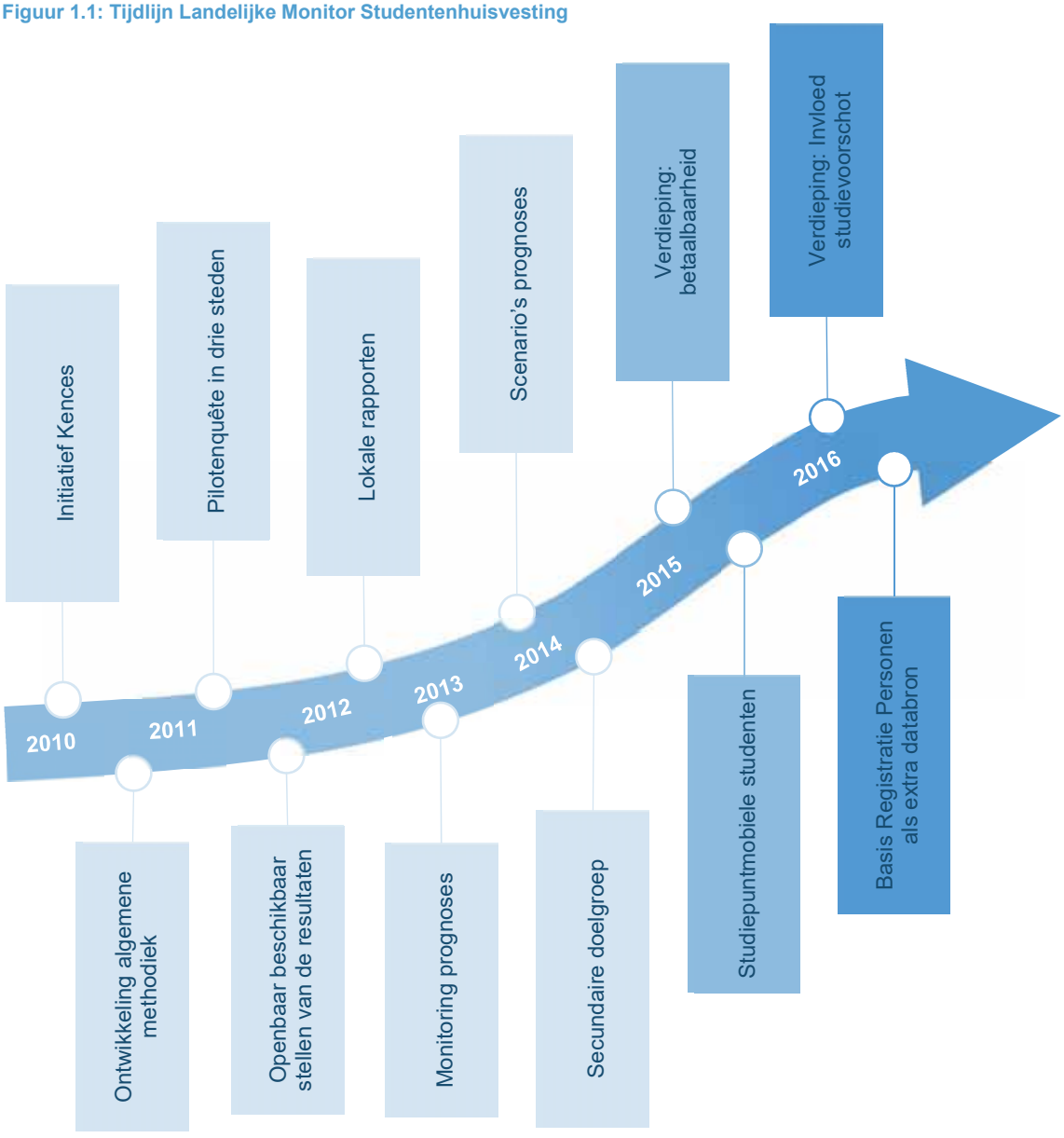
Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 van de landelijke monitor is het vijfde rapport in een reeks die sinds 2012 jaarlijks verschijnt. Eind 2010 zijn op initiatief van Kences de eerste stappen gezet om te komen tot een Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Sindsdien wordt jaarlijks getracht de kwaliteit verder te verbeteren en aan te sluiten bij de actualiteit. Dit jaar is er extra aandacht voor de gemeten effecten van de invoering van het studievoorschot. Daarnaast is er een verbeterslag gemaakt door de studiepuntmobiele studenten kwantitatief in kaart te brengen. Tot slot is de Basisregistratie Personen als extra bron ingezet om inzicht te blijven houden in het thuis- of uitwonend zijn van studenten (dit wordt niet langer door DUO geregistreerd).

In 2011 is een methodiek ontwikkeld om het aantal studenten per studiestad te bepalen op basis van DUO-gegevens. Daarnaast is in dat jaar een prognosemodel ontwikkeld dat op basis van de standgegevens en de nationale Referentieraming van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap het aantal studenten per stad raamt. Tot slot is er een pilot bij een drietal steden uitgevoerd om de woonwensen van de studenten te achterhalen.

In 2012 is de ontwikkelde methodiek op basis van de eerste ervaringen verder verfijnd en is Kences met de uitkomsten naar buiten getreden. De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting kon vanaf toen uitgroeien tot de nationale standaard voor cijfers over studentenhuisvesting.

De landelijke monitor schetst een gedegen beeld op nationaal niveau en geeft voor sommige onderdelen ook inzicht in de verschillen tussen steden. Sinds het begin van de monitor is het aantal respondenten van de enquête jaarlijks gestegen, tot 45.000 in 2016. Dit biedt de mogelijkheid om steeds beter ook op lokaal niveau uitspraken over studentenhuisvesting te doen en invulling te geven aan de informatiebehoefte van de lokale beleidsmakers. In 2012 zijn daarom naast de landelijke monitor ook Lokale Monitoren Studentenhuisvesting ontwikkeld. Dit jaar zijn er naast de landelijke monitor maar liefst 18 lokale rapporten beschikbaar (via de lokale Kences-deelnemers) waaronder dit rapport.

Figuur 1.1: Tijdlijn Landelijke Monitor Studentenhuisvesting



Vanaf 2013 zijn de uitkomsten van de prognoses van de voorgaande jaren ook gemonitord. Klopt het totaal aantal studenten uit de ramingen van de voorgaande jaren met het gemeten daadwerkelijke aantal studenten? Zijn wellicht bepaalde steden onderschat en anderen overschat? Wat is de oorzaak van deze onder- of overschatting en kunnen de nieuwe prognoses met deze inzichten worden verbeterd? De kwaliteit van de prognoses wordt met deze stap niet alleen gecontroleerd, maar bovendien verbeterd.

In de collegejaren ’13-’14 en ’14-‘15 hadden voorgenomen kabinetsmaatregelen voor het hoger onderwijs enige invloed op het studiegedrag van studenten. Bovendien was de verwachting dat deze maatregelen ook effect konden hebben op het aantal studenten en het deel wat op zichzelf gaat wonen. Omdat hier in de referentieraming geen rekening mee wordt gehouden zijn er vanaf 2014 naast de trendraming scenario’s toegevoegd om de mogelijke effecten daarvan in beeld te brengen. Uiteindelijk heeft het sociaal leenstelsel waar destijds over werd gesproken geleid tot de invoering van het studievoorschot in collegejaar ’15-’16. Met de gegevens van de eerstejaarsstudenten die binnen het nieuwe systeem vallen kan er dit jaar voor het eerst in beeld worden gebracht wat het effect is op basis van werkelijke cijfers.

Tot 2014 is er in de monitor alleen gekeken naar de primaire doelgroep, dit betreft studenten die uitwonend zijn in de stad waar ze studeren. Voor huisvesting is de secundaire doelgroep, studenten die in een andere stad studeren dan waar ze uitwonend zijn, echter eveneens zeer relevant. Deze groep bestaat in collegejaar ’15-’16 uit 6.300 studenten in Utrecht. In 2014 is deze doelgroep daarom op verschillende plaatsen ook opgenomen in de monitor en vanaf 2015 is de groep integraal meegenomen in de landelijke monitor. Vanaf dit jaar is dit ook het geval voor de lokale monitoren.

In 2015 is ervoor gekozen om extra aandacht te geven aan betaalbaarheid van studentenhuisvesting. Hier is een apart hoofdstuk voor ingericht waarvoor naast de informatie uit de enquête ook aanvullende bronnen worden ingezet (zoals Nibud Studentenonderzoek en Inkomenspanelonderzoek van het CBS).

Nederlandse en internationale diplomastudenten worden vanaf het begin van de monitor meegenomen. Vanaf dit jaar zijn er ook cijfers beschikbaar over de internationale studiepuntmobiele studenten.

1.2 Bronnen

DUO-studentenaantallen

Voor de bepaling van het aantal studenten is gebruik gemaakt van registratiegegevens van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). Deze instantie registreert alle deelnemers van onderwijs aan onderwijsinstellingen die door de overheid worden bekostigd. Deze registratie bevat het aantal diplomastudenten per onderwijsinstelling naar leeftijd, geslacht, woonplaats en opleiding. Dit rapport bespreekt alleen de voltijdstudenten en studenten die een duaal traject volgen en niet de deeltijdstudenten.

De stad waar studenten studeerden was in vorige edities van de Landelijke en Lokale Monitor Studentenhuisvesting niet bekend in de DUO-registraties. De studiestad werd daarom op basis van andere kenmerken bepaald. Van studenten is bekend welke opleiding aan welke onderwijsinstelling zij volgen. Voor studenten aan onderwijsinstellingen met één vestiging of studenten bij opleidingen die alleen op een specifieke vestiging wordt gegeven kan zodoende de studiestad worden bepaald. Voor studenten waarvan de opleiding door de instelling in meerdere steden wordt aangeboden werd de studiestad geschat op basis van de woonplaats van de student. Vanaf dit jaar heeft DUO gegevens over de studiestad beschikbaar gesteld vanaf collegejaar ’13-’14. Hierdoor is een nauwkeuriger beeld beschikbaar van het aantal studenten per stad. Gevolg is dat er sprake is van een consistentiebreuk tussen ’12-’13 en ’13-’14. De cijfers van collegejaren ’12-’13 en eerder zijn gecorrigeerd om aan te laten sluiten op de recente jaren. Deze nieuwe aanpak betekent bovendien dat de cijfers over de afgelopen collegejaren in vergelijking met eerdere rapporten zijn veranderd.

Basisregistratie Personen

In de gegevens van DUO was voorheen voor ongeveer 83 procent van alle studenten bekend of een student thuis- of uitwonend was, omdat dit voor de studiefinanciering geregistreerd moest worden. Voor de resterende 17 procent van de studentenpopulatie werd bijgeschat of iemand thuis- of uitwonend was op basis van kenmerken zoals binnen of buiten de studiestad wonen, leeftijd en opleidingssoort.

Vanwege de invoering van het studievoorschot is het niet langer noodzakelijk om te registreren of studenten thuis- of uitwonend zijn. DUO voert deze registratie dan ook niet meer uit. Om te bepalen of studenten thuis- of uitwonend zijn wordt daarom de Basisregistratie Personen (BRP) gebruikt. Studenten kunnen in de BRP geselecteerd worden door op persoonsniveau een koppeling te maken tussen de DUO-registraties en de BRP. In de BRP is per persoon geregistreerd wie de ouders zijn en op welk adres de student en de ouders wonen. Zodoende kan worden afgeleid of de student op 31 december van het collegejaar op hetzelfde adres woonachtig is als tenminste één van de ouders. Op deze manier kan voor ruim 95 procent van de studentenpopulatie het kenmerk thuis- of uitwonend bepaald worden. De resterende groep betreft veelal studenten die in het buitenland woonachtig zijn en wordt bijgeschat.

Door het gebruik van gegevens van het CBS hebben de gerealiseerde studentenaantallen niet langer betrekking op 1 oktober van het betreffende collegejaar, maar op 31 december. Hiermee ligt de peildatum van de gerealiseerde studentenaantallen dichter bij de peildatum van de enquête ‘Wonen Als Student’. Dit kan wel kleine verschuivingen in de woonsituatie tot gevolg hebben doordat bijvoorbeeld een groter deel van de eerstejaarsstudenten de tijd heeft gehad om woonruimte te vinden en om zich in te schrijven in de nieuwe stad. Doordat deze methodiek ook met terugwerkende kracht is gehanteerd zijn de cijfers tussen verschillende collegejaren in dit rapport consistent, maar kunnen ze licht afwijken met die in rapporten van eerdere jaren.

Door de invoering van het studievoorschot is de noodzaak voor een student om zich bij de gemeente in te schrijven op een ander adres dan zijn of haar ouders minder groot. Voorheen was de studiefinanciering hoger voor uitwonende studenten, waardoor zij zich direct inschreven op het nieuwe adres zodra zij het ouderlijk huis hadden verlaten. Het gemeten aantal uitwonenden in collegejaar ’15-‘16 kan hierdoor lager uitvallen dan in werkelijkheid het geval is. In voorgaande collegejaren is overigens sprake geweest van fraude met de studiefinanciering doordat studenten zich ten onrechte elders inschreven dan bij de ouders. Het gemeten aantal uitwonenden valt in de collegejaren ’14-’15 en eerder hierdoor hoger uit dan werkelijk het geval was.

De Basisregistratie Personen en DUO-registraties op persoonsniveau zijn aanwezig bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS stelt deze onder strikte voorwaarden beschikbaar voor statistisch en wetenschappelijk onderzoek. De bestanden bevatten vertrouwelijke gegevens. Om deze reden zijn deze bestanden alleen binnen een streng beveiligde omgeving van het CBS toegankelijk. De gegevens in het rapport zijn niet terug te leiden tot individuen en zijn altijd gebaseerd op ten minste 10 personen.

Enquête ‘Wonen Als Student’

Onder alle studenten aan het hoger onderwijs in Nederland is een enquête uitgezet met vragen over huisvesting. Deze enquête geeft inzicht in de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen.

Om een goede respons te waarborgen is er samengewerkt met onderwijsinstellingen. In totaal hebben 2 van de 4 hogeronderwijsinstellingen in Utrecht hun studenten actief benaderd via e-mail of een ander medium (Nederland: 35 van de 50 hogeronderwijsinstellingen). Ten behoeve van de respons is de enquête kort gehouden en is het mogelijk gemaakt om de enquête in te vullen via zowel computer als smartphone. In 2016 hebben 3.960 studenten studerend en/of wonend in Utrecht de enquête bruikbaar ingevuld (NL: 45.100 studenten). Dit komt neer op een respons van 5,9 procent (NL: 6,9 procent).

In tabel 1.1 wordt het aantal studenten per onderwijsinstelling en het aantal bruikbaar ingevulde enquêtes weergegeven. De respons is voldoende om op lokaal niveau uitspraken over studentenhuisvesting te doen. Hoe hoger de respons, hoe groter de betrouwbaarheid.

Om ervoor te zorgen dat de respons van de studenten representatief is voor het totaal aantal studenten is gewerkt met weegfactoren. Bijvoorbeeld als de totale populatie uit 1.000 studenten bestaat en 100 personen de enquête hebben ingevuld, dan krijgen deze respondenten een ophoogfactor 10. Daarnaast vormt de respons geen juiste afspiegeling van de totale populatie. Om deze reden krijgt niet iedere respondent dezelfde weegfactor. Op basis van studiestad, woonstad, leeftijd, geslacht, type onderwijs en woonsituatie krijgen respondenten die ondervertegenwoordigd zijn een hogere weegfactor en oververtegenwoordigde respondenten een lagere weegfactor. Voor de samenstelling van de totale populatie naar deze kenmerken wordt de combinatie van DUO- en CBS-gegevens gebruikt.

Tabel 1.1: Aantal voltijdstudenten studerend en/of wonend in Utrecht en respons per onderwijsinstelling, collegejaar '15-'16

Onderwijsinstelling	Potentiële doelgroep	Bruikbare respons	Responspercentage
Universiteit Utrecht	29.270	3.190	11%
Hogeschool Utrecht	26.630	160	1%
Hogeschool voor de Kunsten Utrecht	3.190	250	8%
Marnix Academie	1.010	<10	0%
Fontys Hogescholen	50	<10	4%
Tilburg University	40	<10	0%
Hogeschool Windesheim	10	<10	0%
Anders	0	<10	nvt
Secundaire doelgroep	6.280	350	6%
Totaal	**66.500**	**3.960**	**6%**

Referentieraming

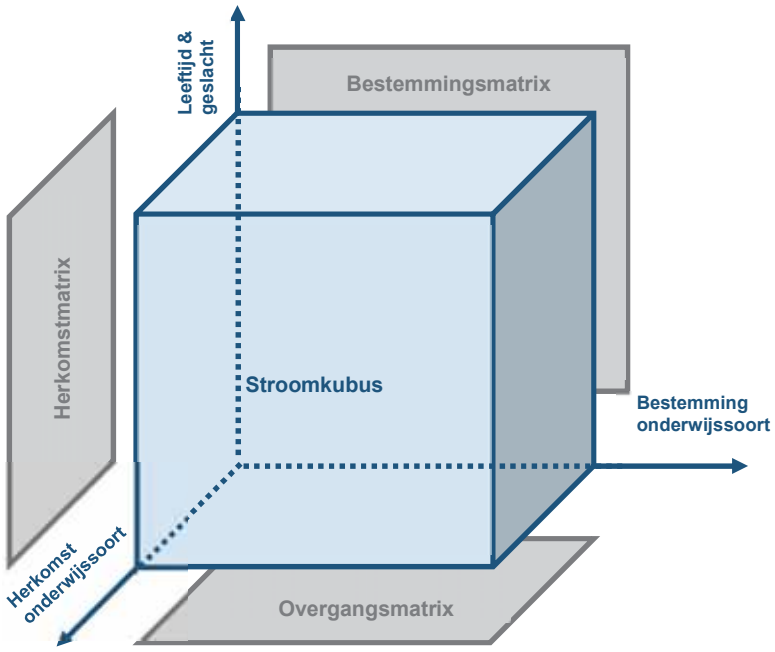
Het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap stelt sinds 1993 jaarlijks een leerlingen- en studentenraming op met het verwachte aantal studenten voor de komende jaren tot en met het collegejaar '60-'61. Deze raming op nationaal niveau, ook wel referentieraming genoemd, vormt de basis van de prognoses die in dit rapport worden gepresenteerd.

Voor het opstellen van de referentieraming maakt het ministerie gebruik van het instrument Radon. De ontwikkeling van het aantal leerlingen in de verschillende schoolsoorten wordt bepaald door (bron: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap):

- Demografische ontwikkeling.
  Deze ontwikkeling is van belang omdat veranderingen in het aantal geboorten en in de migratiestromen het aantal jongeren en daarmee het aantal potentiële studenten beïnvloeden.

- Verschuivingen in het aandeel van de jongeren dat aan onderwijs deelneemt.
  Er worden twee type verschuivingen onderscheiden:
  - Autonoom: Ontwikkelingen die zonder wijzigingen in het beleid ontstaan (beleidsarm). Deze ontwikkelingen worden meegenomen door de trend door te trekken in de prognoses. Zo is er sinds collegejaar '08-'09 een verschuiving te zien van vwo naar havo.
  - Beleidsmatig: De prognoses worden gecorrigeerd voor de verwachte effecten van beleid.
    - In collegejaar '15-'16 is sprake geweest van een daling van de instroom in het hbo vanuit het mbo als gevolg van onbekendheid onder mbo-ers over de regelingen rond het studievoorschot en daarnaast heeft ook de invoering van een entreetoets voor de pabo een beperkende invloed gehad op de instroom. Verwacht wordt dat deze dalingen een eenmalig gevolg van beleid zijn en geen trend. Om deze reden zijn de prognoses hiervoor bijgesteld. Aanmeldcijfers voor collegejaar '16-'17 bevestigen dat deze aanname terecht is geweest.
    - Door de beleidswijziging waarbij mbo-opleidingen zijn verkort van vier naar drie jaar wordt in collegejaar '17-'18 een eenmalige stijging binnen het hbo verwacht. In het jaar ervoor studeren zowel de vierdejaars mbo-studenten uit het oude systeem als de derdejaarsstudenten uit het nieuwe systeem af.

Figuur 1.2: Basis stroomkubus ramingsinstrument Radon[1]



De kern van dit instrument, zoals weergegeven in figuur 1.2, is de meest recente onderwijsmatrix. Deze matrix geeft voor een bepaald jaar aan welke leerlingaantallen van de ene schoolsoort naar de andere schoolsoort stromen. Bijvoorbeeld voor de bachelorstudenten is bekend welk deel overgaat naar een masteropleiding, een bacheloropleiding blijft volgen of het volgende jaar geen onderwijs meer volgt. De kansen zijn sterk gecorreleerd met leeftijd en daarom wordt er bij het bepalen van de stromen ook rekening gehouden met de leeftijd van studenten.

[1] Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2015) "Referentieraming 2015".

Apollo-prognoses

Om de landelijke referentieramingen van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap te vertalen naar de diverse studiesteden is gebruik gemaakt van het rekenmodel Apollo (van ABF Research).

Bij het maken van de ramingen voor de komende jaren wordt er eerst gekeken hoe het verleden zo nauwkeurig mogelijk gesimuleerd kan worden. Hiervoor wordt getracht de stroomkansen en andere belangrijke parameters voor de afgelopen 5 jaar te schatten, zodat er een optimale match ontstaat tussen de simulatie en realisatie. Enkele belangrijke aspecten hierbij zijn:

- Instroomkansen vanuit het voortgezet onderwijs en mbo;
- Instroom vanuit het buitenland;
- Demografische verschuivingen;
- Doorstroom tussen bachelor- en masteropleidingen;
- Doorstroom tussen woonsituaties;
- Uitstroom van uitvallers en afgestudeerden.

Uit de simulatie per jaar volgt voor ieder jaar een optimale set van parameters. Van deze vijf sets wordt het gewogen gemiddelde genomen. Het meest recente jaar weegt het zwaarst mee (25 procent) en de daaraan voorafgaande jaren hebben een steeds lager gewicht (22,5, 20, 17,5 en 15 procent). Daarnaast wordt er gekeken of er trends zijn in de parameters waarbij een gewogen gemiddelde onvoldoende is en waarbij de trend doorgetrokken moet worden in de prognoses (bijvoorbeeld de instroom vanuit het buitenland die jaarlijks toeneemt).

De parameters worden gebruikt om de in-, door- en uitstroom voor de komende jaren uitgesplitst naar studiestad, opleidingssoort, bachelor- of masteropleiding, leeftijd, geslacht en woonsituatie te bepalen. Uitgangspunt vormt de referentieraming. Dit betekent dat de in-, door- en uitstroom op nationaal niveau altijd overeen moet komen met de referentieraming.

Om de instroom uit de referentieraming te vertalen naar studiesteden wordt de instroom eerst toegedeeld naar alle woongemeenten in Nederland op basis van de spreiding van leerlingen uit het laatste schooljaar van het voortgezet onderwijs (bron: Primos-bevolkingsprognose). Vervolgens wordt de instroom verdeeld over de studiesteden op basis van stromen uit het verleden tussen woongemeenten in het laatste jaar van het voortgezet onderwijs en studiesteden (bron: DUO). Dit leidt uiteindelijk tot de instroom per studiestad. Bijvoorbeeld, het afgelopen jaar stroomden 500 leerlingen uit Bergen op Zoom naar het hoger onderwijs. 50 leerlingen hiervan gingen studeren in Breda, oftewel 10 procent. In de prognoses krijgt 10 procent van de instroom die uit Bergen op Zoom verwacht wordt Breda als studiestad.

De door- en uitstroom van de referentieraming worden toegedeeld aan de steden op basis van samenstelling naar leeftijd, geslacht, opleidingssoort en bachelor- of masteropleiding. Bijvoorbeeld, van de 1.000 mannelijke studenten van 27 jaar die een universitaire masteropleiding volgen studeert 10 procent in Amsterdam. Van de nationale uitstroom met deze specifieke kenmerken wordt dan 10 procent toegedeeld aan Amsterdam, oftewel 100 studenten.

Op basis van de parameters uit de simulatie wordt het kenmerk woonsituatie toegevoegd aan de in-, door- en uitstroom. Simpel gezegd worden in- en doorstroomkansen uit het verleden toegepast. Bijvoorbeeld, 59 procent van de instroom bleef de afgelopen jaren thuis wonen, 28 procent verliet het ouderlijk huis en 13 procent kwam uit het buitenland; dan wordt deze verdeling ook toegepast bij de instroom in de prognoses. Hierbij wordt rekening gehouden met persoons- en opleidingskenmerken, trends en studiestad.

Uiteindelijk leidt dit tot in-, door- en uitstroommatrices per jaar uitgesplitst naar leeftijd, geslacht, opleidingssoort en bachelor- of masteropleiding, studiestad en woonsituatie. Deze matrices kunnen jaar-op-jaar toegepast worden op de resulterende matrix van de studentenpopulatie uit het voorgaande jaar (te starten met de matrix van het afgelopen collegejaar die gebaseerd is op DUO en BRP). Hierbij moet de leeftijd van iedere student logischerwijs ieder jaar ook met één worden verhoogd. De resulterende jaarmatrices komen door de gehanteerde werkwijze op nationaal niveau exact overeen met de referentieraming.

Overige bronnen

Het Inkomenspanelonderzoek (IPO) voert het CBS sinds 1989 jaarlijks uit. Het betreft een steekproefonderzoek onder de gehele Nederlandse bevolking met voornamelijk registratiedata over de samenstelling van het inkomen van circa 250.000 personen. In dit onderzoek zitten jaarlijks circa 3.700 studenten.

Nibud heeft in 2015 een steekproefonderzoek onder 2.723 studenten uitgevoerd. Het onderzoek geeft inzicht in de financiële situatie van studenten: hun inkomsten, bestedingen, spaargedrag en schuldensituatie.

Het aantal studiepuntmobiele studenten is in kaart gebracht door jaarverslagen te raadplegen en bij alle onderwijsinstelling na te vragen hoeveel studiepuntmobiele studenten jaarlijks aan de instelling studeren.

1.3 Scenario's

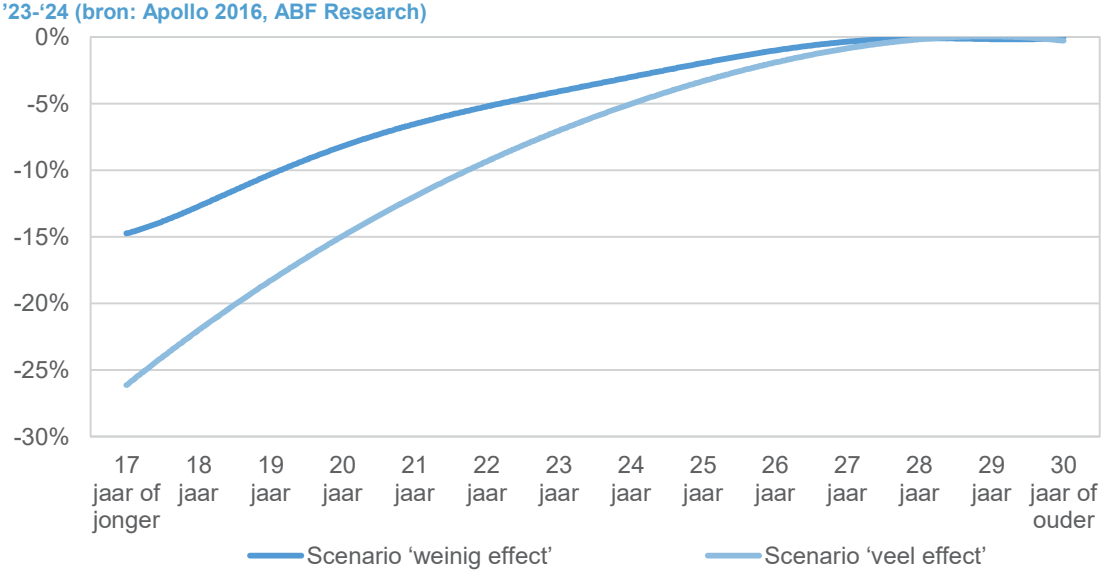
Bij prognoses is er altijd sprake van onzekerheden. Als gevolg van de invoering van het studievoorschot in collegejaar '15-'16 zijn deze onzekerheden voor prognoses van het aantal thuis- en uitwonende studenten nog groter geworden, omdat deze situatie zich nog niet eerder heeft voorgedaan. Daarom worden in dit rapport twee scenario's gepresenteerd: 'weinig effect' en 'veel effect' (van de invoering van het studievoorschot op de huisvestingssituatie), die samen de bandbreedte schetsen. De twee scenario's geven weer welk minimaal en maximaal effect van de invoering van het studievoorschot verwacht mogen worden.

In voorgaande jaren werd het effect van de invoering van het studievoorschot geschat op basis van het onderzoek 'De vraag naar studentenhuisvesting - En het effect daarop van de kabinetsmaatregelen Hoger Onderwijs' (ABF Research, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2013). Doordat het studievoorschot het afgelopen jaar is ingevoerd kunnen nu ook de eerste daadwerkelijke effecten gemeten worden. Uit een analyse, die wordt besproken in paragraaf 2.2.4, blijkt dat de invoering van het studievoorschot een dalend effect had op het aantal eerstejaarsstudenten dat het ouderlijk huis verlaat. Het gemeten beeld blijkt op hoofdlijnen goed aan te sluiten bij het geschatte effect in voorgaande jaren. De uitgangspunten voor het studievoorschotscenario uit de voorgaande rapportage zijn daarom slechts beperkt bijgesteld op basis van de waarnemingen in het afgelopen jaar. Dit aangepaste scenario is als het scenario 'veel effect' in dit rapport gepresenteerd.

Naast het scenario ‘veel effect’ is er een scenario ‘weinig effect’ waarbij het effect van de invoering van het studievoorschot lager wordt ingeschat. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat studenten op het moment dat zij beter bekend zijn met het nieuwe stelsel minder sterk hun gedrag aanpassen dan direct na de invoering wanneer de onzekerheden het grootst zijn.

De bijstelling van het aantal uitwonenden in beide scenario’s vindt plaats door het aandeel studenten dat het ouderlijk huis verlaat te verlagen, rekening houdend met verschillen in leeftijd, geslacht, type instelling en studiestad. De bijstelling is het grootst bij de jongste studenten. Bij de oudere studenten, tot 25 jaar, is de bijstelling van het aandeel dat het ouderlijk huis verlaat kleiner. Voor de groep 25 jaar en ouder vinden er geen aanpassingen plaats. Globaal komt dit nationaal neer op 10 procent minder studenten die het ouderlijk huis verlaten vanwege de studie bij het scenario ‘weinig effect’ en 25 procent minder bij het scenario ‘veel effect’. Voor de internationale diplomastudenten is geen verandering in het woongedrag verondersteld. Figuur 1.3 geeft inzicht in het resulterende verschil van het aandeel uitwonenden ten opzichte van de situatie waarin geen studievoorschot zou zijn ingevoerd. Naast de aanpassing als gevolg van de invoering van het studievoorschot worden trendmatige ontwikkelingen in beide scenario’s meegenomen.

Figuur 1.3: Verschil aandeel uitwonenden (excl. internationale diplomastudenten) bij invoering van het studievoorschot ten opzichte van de situatie zonder invoering van het studievoorschot per scenario, collegejaar ’23-‘24 (bron: Apollo 2016, ABF Research)



1.4 Leeswijzer

Het rapport geeft de huidige situatie en verwachte ontwikkeling van de studentenpopulatie en de woonsituatie van studenten in 6 hoofdstukken weer. In de verschillende hoofdstukken worden naast uitkomsten voor Utrecht ook cijfers voor Nederland ter vergelijking gepresenteerd. Als er wordt gesproken over studiestad dan wordt er gekeken vanuit het perspectief waar de student studeert. Bij woonstad is het perspectief waar de student woont.

Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de huidige omvang, samenstelling en woonsituatie van de studentenpopulatie. De omvang van de studentenpopulatie wordt uitgewerkt aan de hand van de ontwikkeling over de afgelopen jaren. Bij de samenstelling wordt aandacht gegeven aan in- en uitstroom, herkomst, leeftijd en geslacht. Tot slot wordt de woonsituatie beschreven aan de hand van persoonskenmerken en woonruimtekenmerken zoals type verhuurder en type woonruimte. Er is extra aandacht voor het verschil in studie- en woongedrag tussen eerstejaarsstudenten van het huidige collegejaar en eerstejaarsstudenten in voorgaande collegejaren.

Het thema betaalbaarheid heeft te maken met de huidige woonsituatie. Toch is aan dit thema een apart hoofdstuk gewijd. Dit is **hoofdstuk 3**, dat ingaat op het inkomen, de uitgaven, de woonlasten en de resulterende woonquote van uitwonende studenten. Er wordt onder andere gekeken naar het verschil tussen woonuitgaven van studenten die bij een particuliere verhuurder huren en studenten die bij een corporatie huren. Verschillende cijfers in dit hoofdstuk zijn alleen beschikbaar op nationaal niveau. Om een compleet beeld te schetsen zijn deze nationale cijfers wel in deze lokale monitor gepresenteerd.

Hoofdstuk 4 beschrijft de kwantitatieve prognoses van omvang en woonsituatie van de studentenpopulatie. Er wordt antwoord gegeven op de vragen hoeveel studenten er de komende jaren zijn, of zij thuis- of uitwonend zijn en of zij binnen of buiten de eigen studiestad wonen. Op deze manier wordt er inzicht verkregen in de primaire en de secundaire doelgroep.

Op basis van de verhuisgeneigdheid en de woonwensen die volgen uit de enquête 'Wonen Als Student' geeft **hoofdstuk 5** inzicht in de meer kwalitatieve verwachtingen voor de woonsituatie. Allereerst beschrijft het hoofdstuk de verhuisgeneigdheid van studenten. Vervolgens worden de woonwensen weergegeven en vergeleken met de huidige situatie. Tot slot worden de vraag en het aanbod tegen elkaar afgezet.

Dit rapport bespreekt in hoofdstuk 2 tot en met 5 de huisvesting van voltijdstudenten en studenten die een duaal traject volgen aan een bekostigde hogeronderwijsinstelling. Hieronder vallen ook de internationale diplomastudenten. Deeltijd- en studiepuntmobiele studenten maken hier dus geen onderdeel van uit. Bij deeltijdstudenten is hiervoor gekozen omdat zij niet vergelijkbaar zijn met de reguliere student en zelden gebruik maken van studentenhuisvesting. Studiepuntmobiele studenten bezetten met nationaal circa 4 procent wel een noemenswaardig deel van de voorraad studentenwoningen. Het probleem is echter dat deze studenten minder eenduidig worden geregistreerd en ontwikkelingen wisselvalliger zijn. Om deze reden behandelt **hoofdstuk 6** de studiepuntmobiele studenten. In dit hoofdstuk wordt bovendien extra aandacht besteed aan de internationale diplomastudenten, die zoals gezegd integraal zijn meegenomen in hoofdstuk 2 tot en met 5, omdat deze groep steeds belangrijker wordt. Net als in hoofdstuk 3 zijn verschillende cijfers in dit hoofdstuk alleen beschikbaar op nationaal niveau.

Bijlage A bevat een begrippenlijst met alle begrippen die in het rapport worden gebruikt en mogelijk niet bij iedereen bekend zijn of voor meervoudige interpretatie vatbaar zijn. **Bijlage B** vergelijkt de prognose van de studentenpopulatie naar omvang en woonsituatie van dit jaar met de prognose van vorig jaar. De vragenlijst van de enquête 'Wonen Als Student' is als **Bijlage C** opgenomen.

2 Huidige populatie en woonsituatie

Dit hoofdstuk bespreekt de huidige studenten en hun woonsituatie. Eerst beschrijft paragraaf 2.1 de studentenpopulatie. In subparagrafen 2.1.1 tot en met 2.1.4 wordt specifiek ingegaan op de volgende thema's: samenstelling naar herkomst, samenstelling naar leeftijd en geslacht en ontwikkeling over de afgelopen jaren. Vervolgens geeft paragraaf 2.2 inzicht in de woonsituatie. Subparagraaf 2.2.1 gaat daarbij in op de herkomst van studenten. Subparagraaf 2.2.2 kijkt naar de verschillen qua leeftijd en geslacht. Subparagraaf 2.2.3 behandelt de woonruimtekenmerken type verhuurder, woonruimte, woonlocatie, woonoppervlakte en delen van voorzieningen. De ontwikkeling in de afgelopen acht jaar wordt weergegeven in subparagraaf 2.2.4. Subparagraaf 2.2.5 geeft inzicht in welke steden studenten wonen die in Utrecht studeren, maar hier niet uitwonend zijn. De laatste twee subparagraaf presenteert de spanning op de woningmarkt.

2.1 Studentenpopulatie

De uitvoeringsorganisatie voor het onderwijs van de Rijksoverheid (DUO) telde op 31 december 2015 65.500 studenten bij door de overheid gefinancierde opleidingen aan het hoger onderwijs (NL: 700.200 studenten). 92 procent hiervan volgt een voltijdstudie of duaal traject (NL: 93 procent). Zoals aangegeven in paragraaf 1.4 vormen deze 60.200 studenten de doelgroep die wordt besproken in dit rapport (NL: 649.200 studenten). Bij het bespreken van de woonsituatie wordt dit nog aangevuld met de secundaire doelgroep.

2.1.1 Herkomst

57.500 studenten hebben de Nederlandse nationaliteit (95 procent, NL: 90 procent). Van de overige 2.800 studenten is met 17 procent het grootste deel afkomstig uit Duitsland (NL: Duitsland met 28 procent). In tabel 2.1 is de top-25 van nationaliteiten weergegeven. Van studenten met een buitenlandse nationaliteit hebben 360 studenten een Nederlandse vooropleiding gevolgd. Deze studenten worden in het vervolg van dit rapport tot de Nederlandse studenten gerekend.

2.470 studenten hebben niet een Nederlandse nationaliteit en geen Nederlandse vooropleiding gevolgd (4,1 procent, NL: 9,4 procent). De internationale diplomastudenten zijn gemiddeld 1 jaar en 10 maanden ouder dan de Nederlandse studenten (NL: 1 jaar en 3 maanden ouder).

Circa 1.010 internationale studenten volgen een gedeeltelijke opleiding (NL: 14.910 studenten)[1]. Deze studenten worden ook wel studiepuntmobiele studenten genoemd. Deze groep wordt, zoals toegelicht in paragraaf 1.4, alleen in hoofdstuk 6 besproken en verder buiten beschouwing gelaten.

[1] Dit is gebaseerd op navraag bij alle hoger onderwijsinstellingen.

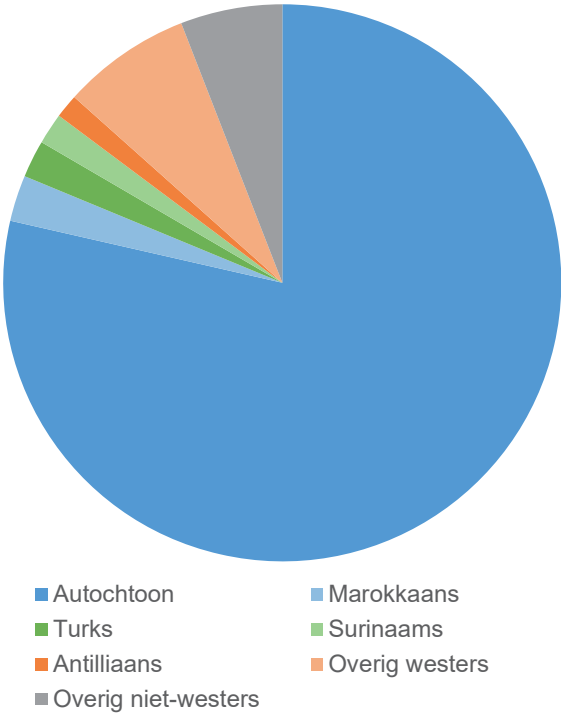
Tabel 2.1: Top-25 nationaliteiten van internationale voltijdstudenten studerend in Utrecht, collegejaar '15-'16 (bron: DUO en CBS)

	Nationaliteit	Aantal	Aandeel	(NL)
1	Duits	480	17,5%	(27,9%)
2	Brits	180	6,5%	(8,1%)
3	Italiaans	170	6,1%	(4,2%)
4	Chinees	160	5,9%	(4,0%)
5	Grieks	140	5,2%	(4,0%)
6	Spaans	120	4,3%	(3,5%)
7	Belgisch	120	4,2%	(3,1%)
8	Bulgaars	90	3,4%	(3,0%)
9	Roemeens	80	3,0%	(2,7%)
10	Frans	80	2,8%	(2,6%)
11	Surinaams	70	2,5%	(2,3%)
12	Turks	60	2,3%	(2,1%)
13	Indonesisch	50	1,8%	(2,1%)
14	Amerikaans	50	1,7%	(1,8%)
15	Pools	50	1,6%	(1,6%)
16	Russisch	40	1,5%	(1,5%)
17	Fins	40	1,4%	(1,2%)
18	Litouws	40	1,3%	(1,1%)
19	Marokkaans	40	1,3%	(1,1%)
20	Portugees	40	1,3%	(1,0%)
21	Iers	40	1,3%	(1,0%)
22	Hongaars	40	1,3%	(0,9%)
23	Vietnamees	30	1,2%	(0,8%)
24	Tsjechisch	30	1,0%	(0,8%)
25	Oostenrijks	30	1,0%	(0,7%)
	Overig	520	18,7%	(16,9%)

Van 79 procent van de Nederlandse studenten zijn beide ouders in Nederland geboren (zie figuur 2.1, NL: 78 procent).

Tabel 2.2 geeft het aantal studenten met ouders uit specifieke landen weer. De gepresenteerde landen zijn gebaseerd op de nationale top-27 (alle landen waar nationaal minstens 1.000 studenten met de betreffende herkomst). Nationaal en in de meeste steden komen veel studenten uit de bekende herkomstgroeperingen of komen één of beide ouders uit onze buurlanden (België, Duitsland en Verenigd Koninkrijk). Voormalig kolonie Indonesië en ook landen waaruit begin jaren negentig veel vluchtelingen naar Nederland zijn getrokken (Afghanistan en voormalig Joegoslavië) staan ook erg hoog in deze nationale top-27.

Figuur 2.1: Nederlandse voltijdstudenten studerend in Utrecht en Nederland naar herkomstgroepering, collegejaar '15-'16 (bron: DUO en CBS)



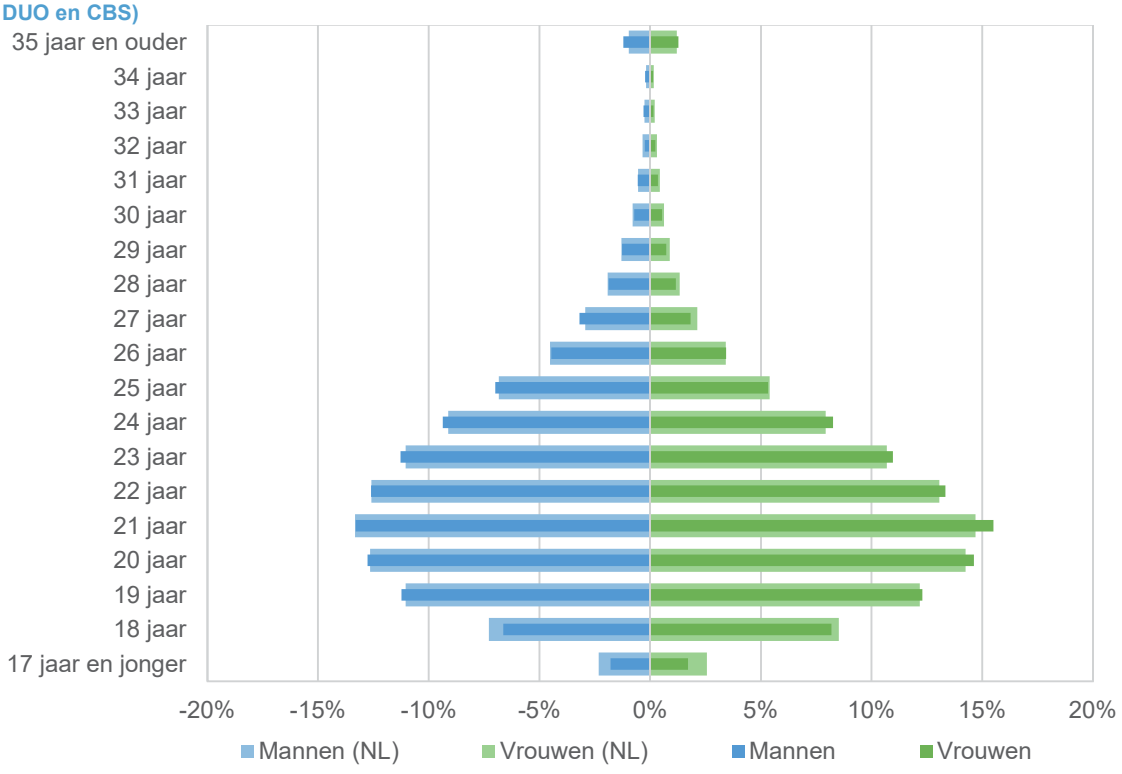
Tabel 2.2: Aantal studenten studerend in Utrecht voor de nationale top-27 herkomstgroeperingen van Nederlandse voltijdstudenten, collegejaar '15-'16 (bron: DUO en CBS)

	Herkomstgroepering	Aantal	Aandeel (NL)	
1	Marokko	1.540	12,4%	(11,6%)
2	Turkije	1.260	10,2%	(11,5%)
3	Suriname	1.050	8,5%	(10,2%)
4	Nederlandse Antillen incl. Aruba	800	6,4%	(8,1%)
5	Indonesië	630	5,1%	(4,9%)
6	Duitsland	590	4,7%	(4,7%)
7	Afganistan	490	4,0%	(2,6%)
8	Irak	410	3,3%	(2,5%)
9	Verenigd Koninkrijk	340	2,7%	(2,4%)
10	België	330	2,7%	(2,1%)
11	Verenigde Staten	230	1,9%	(2,0%)
12	Iran	230	1,8%	(2,0%)
13	Frankrijk	220	1,7%	(1,5%)
14	Voormalig Joegoslavië	210	1,7%	(1,5%)
15	China	200	1,6%	(1,3%)
16	Canada	150	1,2%	(1,2%)
17	Polen	140	1,1%	(1,0%)
18	Rusland	130	1,1%	(1,0%)
19	Spanje	120	1,0%	(1,0%)
20	Zuid-Afrika	120	1,0%	(0,9%)
21	Nederlands Nieuw-Guinea	120	1,0%	(0,9%)
22	Australië	120	1,0%	(0,9%)
23	Italië	120	0,9%	(0,9%)
24	Vietnam	110	0,9%	(0,9%)
25	Hongkong	100	0,8%	(0,8%)
26	Egypte	90	0,8%	(0,8%)
27	Pakistan	80	0,6%	(0,8%)
	Overig westers Europa	680	5,5%	(5,1%)
	Overig westers Amerika	0	0,0%	(0,0%)
	Overig westers Azië	150	1,2%	(0,9%)
	Overig westers Oceanië	60	0,5%	(0,4%)
	Overig niet-westers Amerika	410	3,3%	(3,5%)
	Overig niet-westers Azië	480	3,9%	(4,2%)
	Overig niet-westers Afrika	690	5,6%	(5,7%)

2.1.2 Leeftijd & geslacht

Figuur 2.2 geeft de studentenpiramide van het hoger onderwijs naar geslacht weer. Met 56,5 procent zijn er net iets meer vrouwelijke dan mannelijke studenten (NL: 50,8 procent). 38 procent van de studenten is 23 jaar of ouder (NL: 38 procent). De gemiddelde leeftijd van studenten is 22 jaar en 2 maanden (NL: 22 jaar en 2 maanden). De mannen zijn gemiddeld 6 maanden ouder dan de vrouwen (NL: 4 maanden ouder).

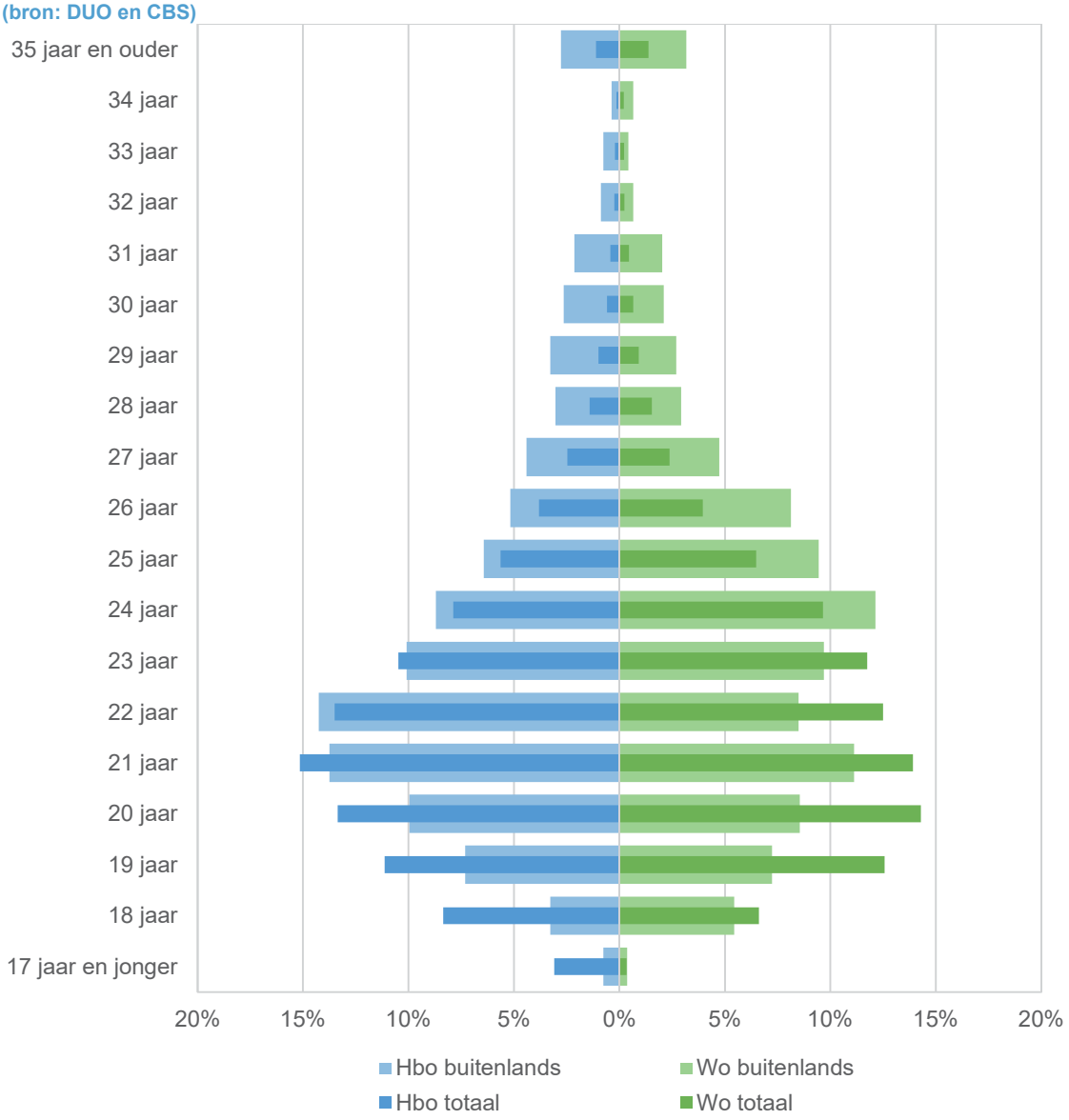
Figuur 2.2: Voltijdstudenten studerend in Utrecht en Nederland naar leeftijd en geslacht, collegejaar '15-'16 (bron: DUO en CBS)



2.1.3 Type onderwijs

31.000 studenten volgen een opleiding aan een hogeschool en 29.000 studenten aan een universiteit. Dit komt neer op respectievelijk 51 en 49 procent (NL: 61 en 39 procent). Figuur 2.3 geeft de bevolkingspiramide naar type onderwijs weer. Hbo-studenten zijn gemiddeld 4 maanden jonger dan universitaire studenten (NL: 8 maanden jonger). Het aandeel studenten van 23 jaar of ouder is met 35 procent bij hogescholen dan ook beduidend lager dan de 40 procent bij universiteiten (NL: 34 en 43 procent). Vrijwel alle hbo-studenten volgen een bacheloropleiding. Van de universitaire studenten volgt 65 procent een bacheloropleiding (NL: 63 procent).

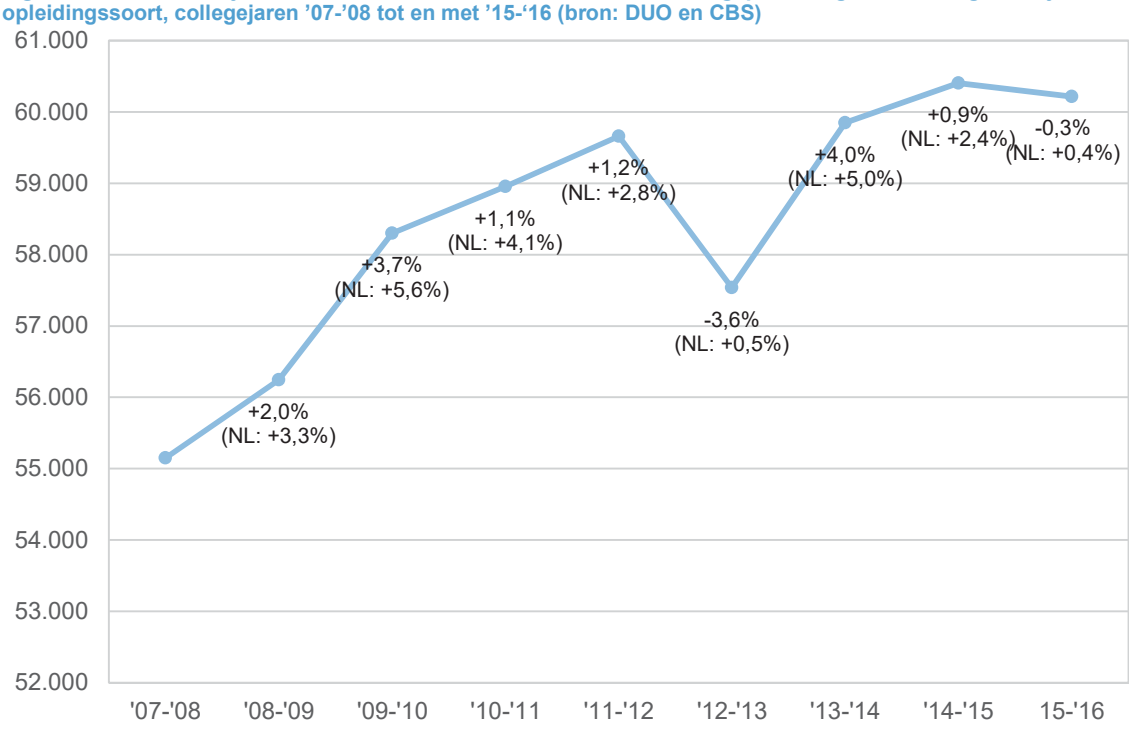
Figuur 2.3: Voltijdstudenten studerend in Utrecht naar leeftijd en type onderwijsinstelling, collegejaar '15-'16 (bron: DUO en CBS)



2.1.4 Ontwikkeling tussen ’07-’08 en ’15-‘16

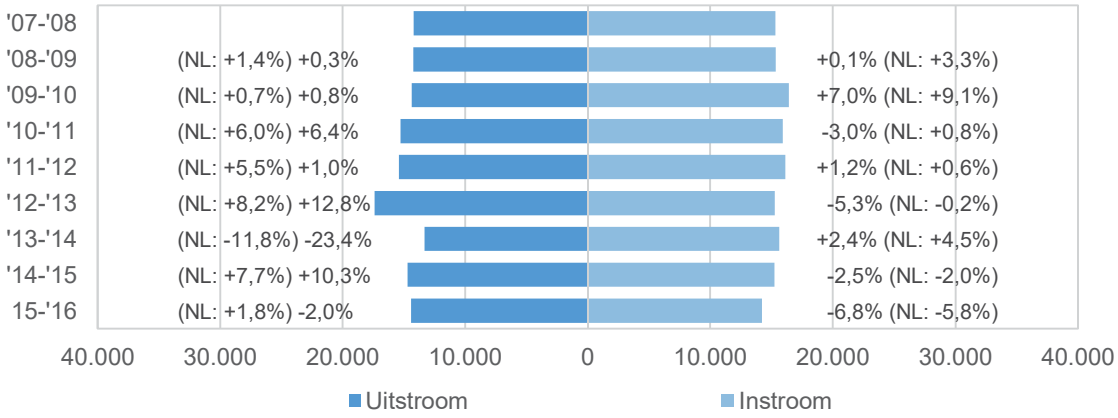
Figuur 2.4 laat zien dat het totaal aantal studenten tussen 1 oktober 2007 en 1 oktober 2015 met 5.100 studenten toegenomen (+9 procent, NL: +27 procent). Dit komt neer op gemiddeld een jaarlijkse stijging van 1,1 procent (NL: 3 procent). In het laatste jaar is er sprake geweest van een afname van 0,3 procent (NL: +0,4 procent).

Figuur 2.4: Aantal voltijdstudenten studerend in Utrecht en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaande jaar naar opleidingssoort, collegejaren ’07-’08 tot en met ’15-‘16 (bron: DUO en CBS)



De toe- of afname van het aantal studenten geeft slechts beperkt inzicht in de laatste ontwikkelingen. Veranderingen in de in- en uitstroom laten beter zien of er in het betreffende jaar sprake is van specifieke ontwikkelingen (zie figuur 2.5). Over de laatste 8 jaar is de instroom gemiddeld met 0,9 procent afgenomen en de uitstroom met 0,8 procent toegenomen (NL: +1,3 en +2,4 procent). In het afgelopen jaar is de instroom met 6,8 procent afgenomen en de uitstroom met 2 procent afgenomen (NL: -5,8 en +1,8 procent).

Figuur 2.5: In- en uitstroom van voltijdstudenten studerend in Utrecht en ontwikkelingspercentage t.o.v. voorgaande jaar, collegejaren ’07-’08 tot en met ’15-‘16 (bron: DUO en CBS)

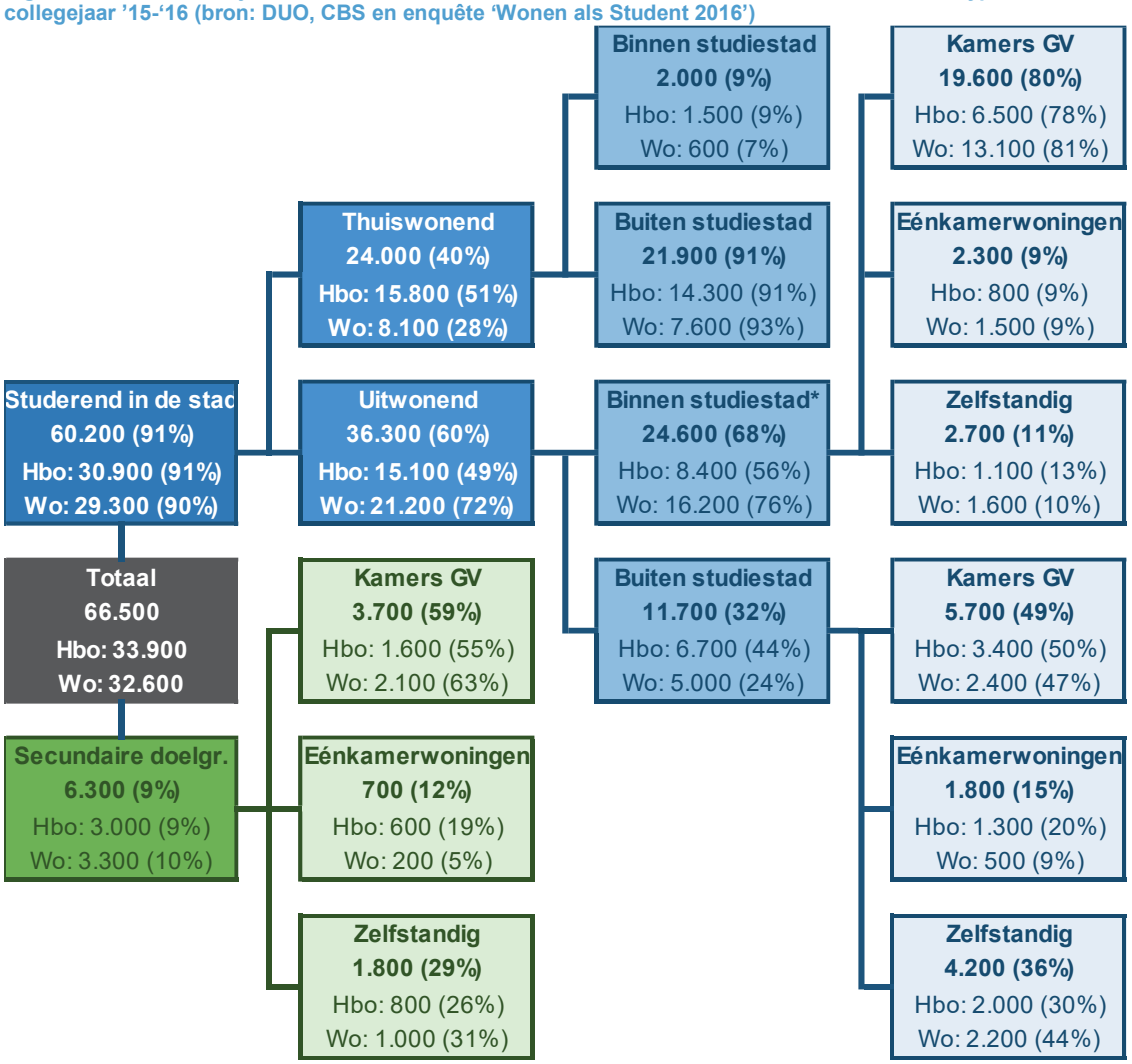


2.2 Woonsituatie

In figuur 2.6 worden de studenten uitgesplitst naar hun woonsituatie en type woonruimte. 24.000 studenten, oftewel 40 procent, wonen nog bij hun ouders (NL: 44 procent). Van alle thuiswonende studenten woont 9 procent binnen de studiestad (NL: 14 procent).

De overige 36.000 studenten die in Utrecht studeren, inclusief alle internationale diplomastudenten, hebben het ouderlijk huis verlaten. 68 procent van alle uitwonende studenten woont binnen Utrecht (NL: 85 procent uitwonend in eigen studiestad). Deze studenten vormen de primaire doelgroep. Daarnaast zijn 6.300 studenten uitwonend in Utrecht terwijl zij elders studeren. Deze studenten worden de secundaire doelgroep genoemd.

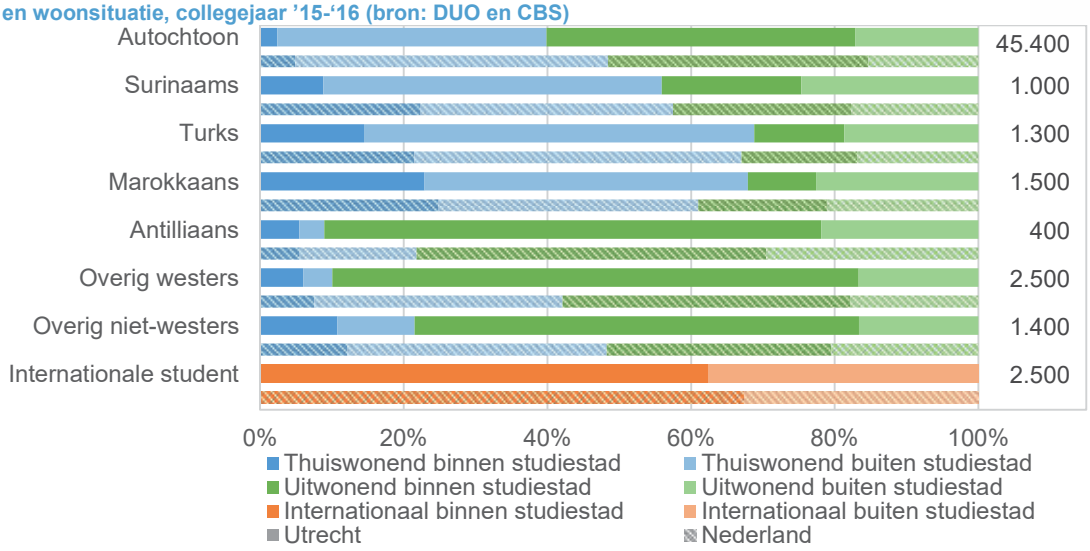
Figuur 2.6: Aantal voltijdstudenten studerend en/of wonend in Utrecht naar woonsituatie en type woonruimte, collegejaar '15-'16 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2016')



2.2.1 Herkomst

60 procent van de studenten waarvan beide ouders in Nederland zijn geboren zijn uitwonend (NL: 52 procent). Bij studenten waarvan één of beide ouders uit Marokko, Suriname, Turkije of Antillen komen is dit 40 procent (NL: 46 procent). 86 procent van de studenten met een andere achtergrond zijn uitwonend (NL: 55 procent).

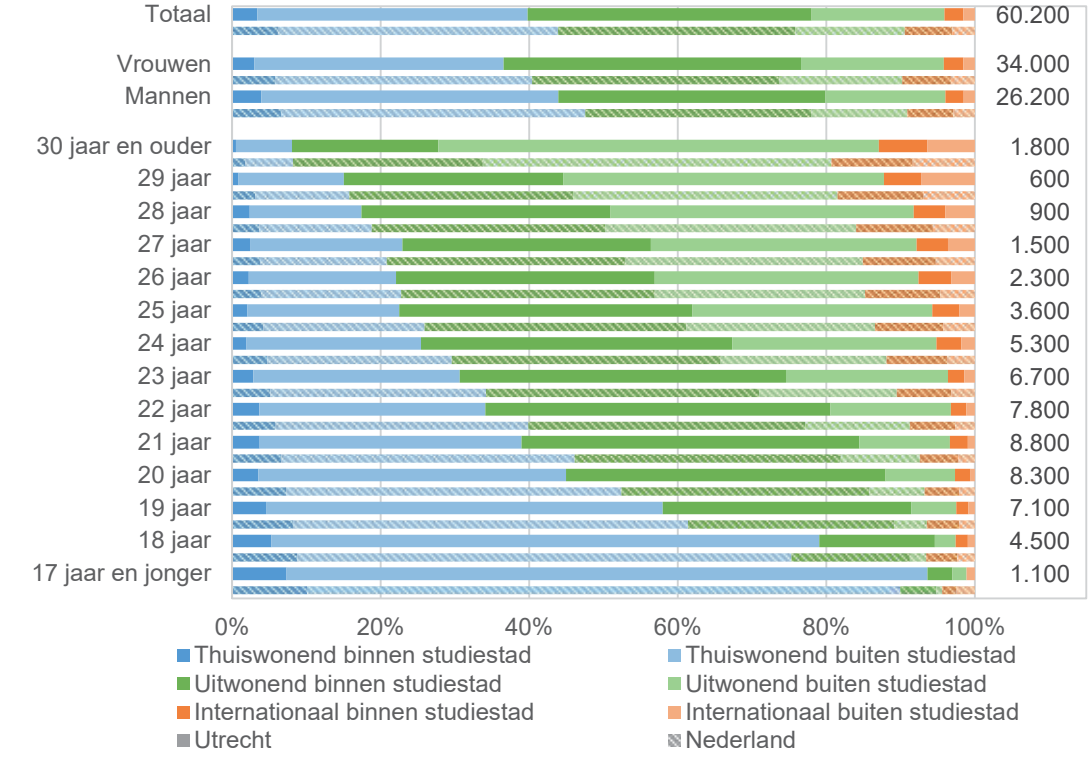
Figuur 2.7: Aandeel Nederlandse voltijdstudenten studerend in Utrecht en Nederland naar herkomstgroepering en woonsituatie, collegejaar '15-'16 (bron: DUO en CBS)



2.2.2 Leeftijd & geslacht

Figuur 2.8 geeft inzicht in de woonsituatie naar leeftijd en geslacht. Duidelijk wordt dat naarmate studenten ouder worden en langer studeren zij vaker uitwonend zijn. Van de studenten tot en met 19 jaar woont 68 procent bij de ouders (NL: 70 procent). Bij 24-jarigen is dit 21 procent (NL: 23 procent). 83 procent van de uitwonende studenten tot en met 19 jaar woont binnen Utrecht (NL: 82 procent in studiestad). Bij uitwonende studenten vanaf 24 jaar is dit 51 procent (NL: 56 procent). 56 procent van de mannelijke studenten is uitwonend tegenover 63 procent bij de vrouwen (NL: 52 en 60 procent).

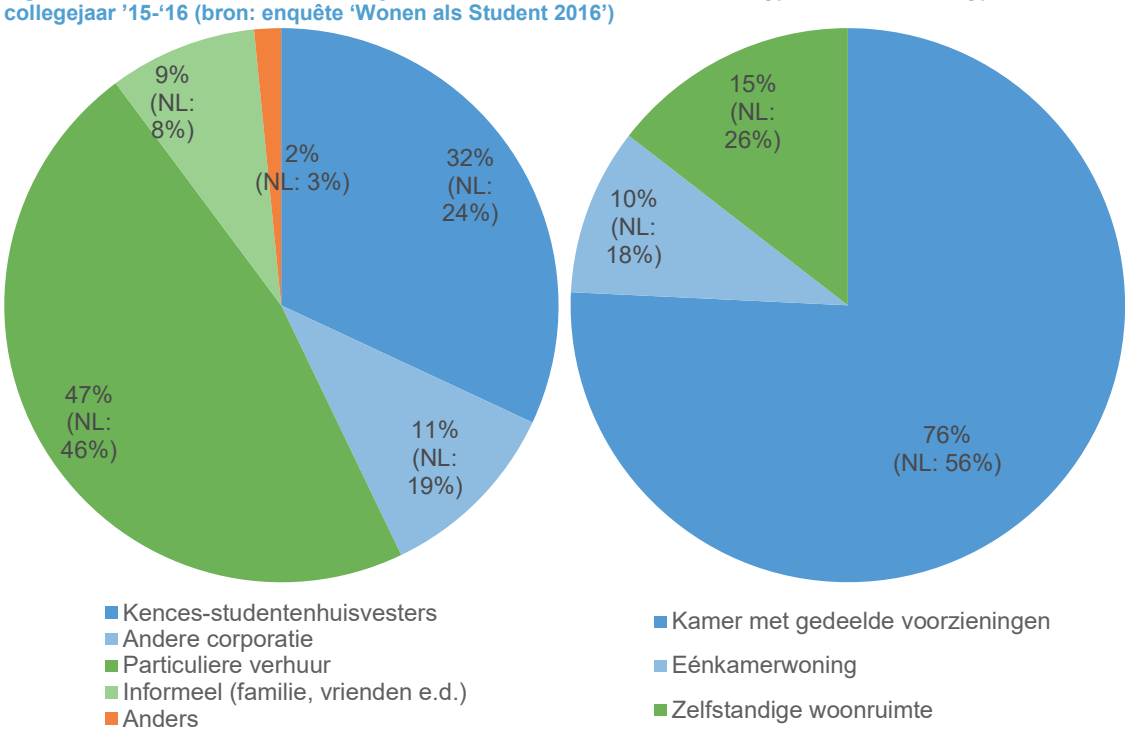
Figuur 2.8: Aandeel voltijdstudenten studerend in Utrecht en Nederland naar leeftijd, geslacht en woonsituatie, collegejaar '15-'16 (bron: DUO en CBS)



2.2.3 Woonruimtekenmerken

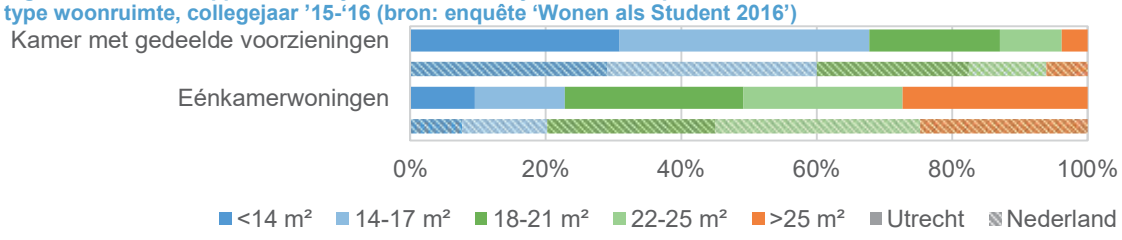
Figuur 2.9 geeft de verdeling van uitwonende studenten over de verschillende typen verhuurders en typen woonruimte weer. 47 procent van de woonruimten wordt verhuurd door de particuliere verhuurders (NL: 46 procent). De Kences-deelnemers en -partners verzorgen samen 32 procent van de studentenhuisvesting (NL: 24 procent). 76 procent woont in een kamer met gedeelde voorzieningen (NL: 56 procent).

Figuur 2.9: Aandeel uitwonende voltijdstudenten wonend in Utrecht naar type verhuurder en type woonruimte, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')

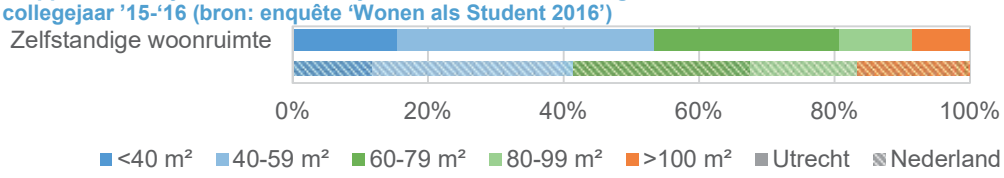


Kamers waarbij de student voorzieningen deelt hebben een gemiddelde oppervlakte van 17 vierkante meter (NL: 17 vierkante meter). Eénkamerwoningen zijn met gemiddeld 25 vierkante meter iets groter (NL: 25 vierkante meter). Zelfstandige woonruimten vallen met 60 vierkante meter in een andere categorie (NL: 68 vierkante meter). Dit is ook terug te zien in de klassenverdeling uit figuur 2.10 en figuur 2.11. Slechts 10 procent van de éénkamerwoningen is 13 vierkante meter of kleiner (NL: 8 procent). Bij kamers met gedeelde voorzieningen is dit 31 procent (NL: 29 procent).

Figuur 2.10: Kameroppervlakte bij uitwonende voltijdstudenten op kamers wonend in Utrecht en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')

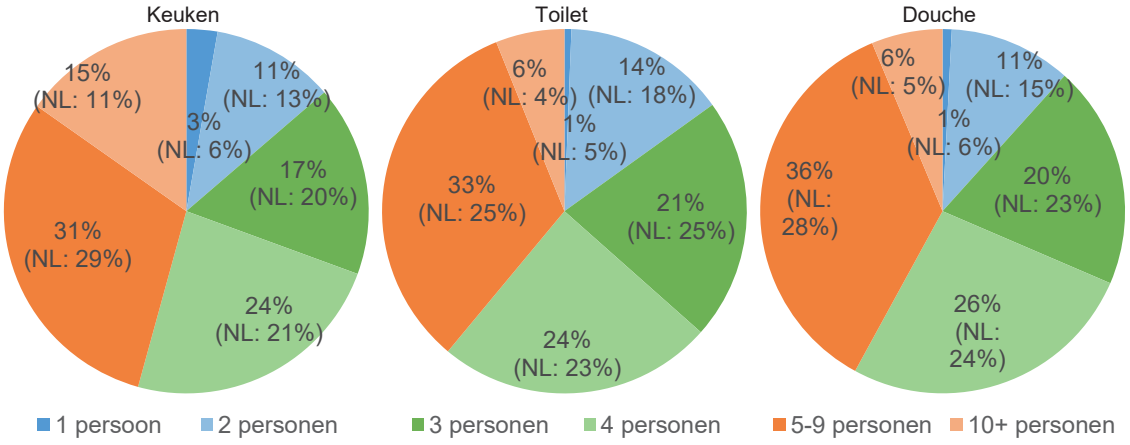


Figuur 2.11: Oppervlakte bij uitwonende voltijdstudenten in zelfstandige woonruimten wonend in Utrecht en Nederland, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



Gedeelde voorzieningen worden, zoals te zien in figuur 2.12 door de meerderheid met maximaal 4 personen gedeeld. Dit geldt zowel voor de keuken als het toilet als de douche. De keuken wordt gemiddeld met 6 personen gedeeld (NL: 5 personen). Bij de douche en toilet is dit gemiddeld respectievelijk 5 en 5 personen (NL: 4 en 4 personen).

Figuur 2.12: Aantal huisgenoten voor keuken, toilet en douche bij uitwonende voltijdstudenten op kamers met gedeelde voorzieningen wonend in Utrecht en Nederland, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')

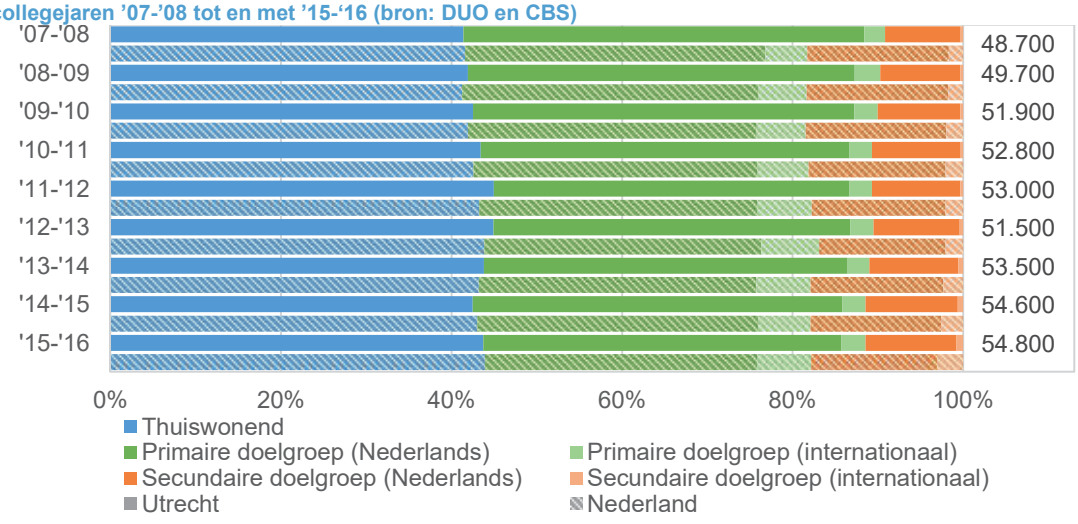


2.2.4 Ontwikkeling tussen '07-'08 en '15-'16

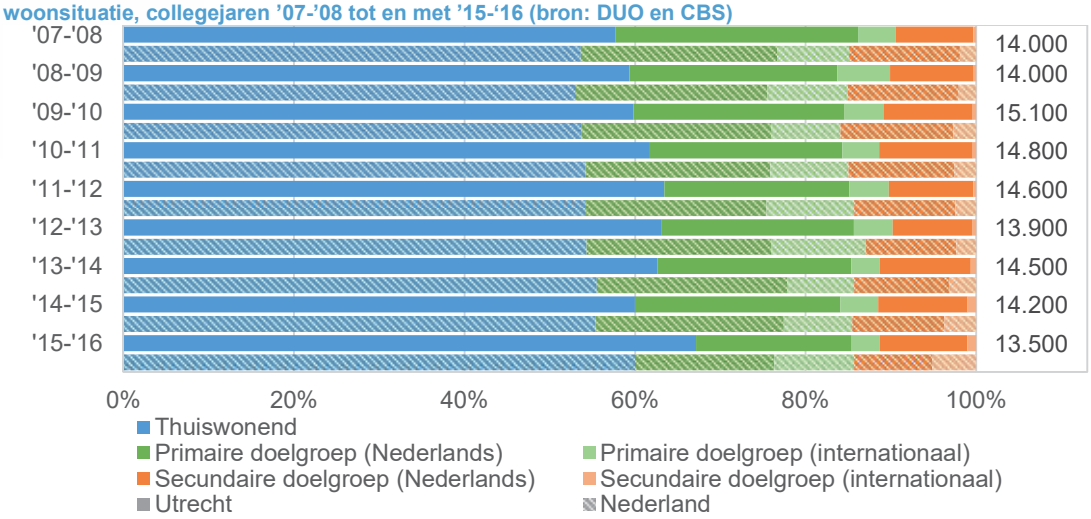
Figuur 2.13 geeft inzicht in de ontwikkeling van de woonsituatie over de afgelopen acht jaar. Het aandeel thuiswonenden is in het laatste jaar in Nederland gestegen. In Utrecht is het gestegen van 42,5 naar 43,7 procent (NL: van 43,0 naar 43,9 procent). In de vijf jaar daarvoor was het aantal thuiswonenden in Nederland nagenoeg stabiel. De verschuiving in Nederland komt volledig op het conto van de Nederlandse eerstejaarsstudenten die in het afgelopen jaar in veel mindere mate het ouderlijk huis hebben verlaten. Deze trendbreuk lijkt daarmee een direct gevolg van de invoering van het studievoorschot (zie blauwe kader).

Het aantal internationale studenten is het afgelopen jaar gestegen met 9,1 procent (NL: +8,5 procent). Over de afgelopen acht jaar is er sprake van een gemiddelde stijging van 5,4 procent (NL: +7,8 procent).

Figuur 2.13: Aandeel voltijdstudenten studerend en/of uitwonend in Utrecht en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '07-'08 tot en met '15-'16 (bron: DUO en CBS)



Figuur 2.14: Aandeel startende voltijdstudenten studerend en/of uitwonend in Utrecht en Nederland naar woonsituatie, collegejaren '07-'08 tot en met '15-'16 (bron: DUO en CBS)



Invloed van studievoorschot op het huisvestingsgedrag van eerstejaarsstudenten

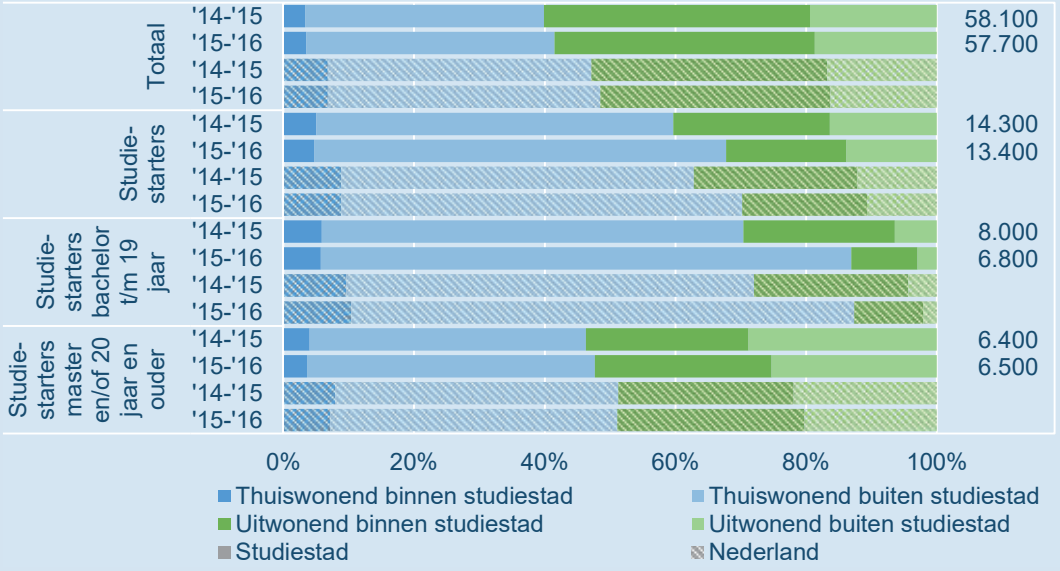
Het studievoorschot is in collegejaar '15-'16 ingevoerd. Met de gegevens van de eerstejaarsstudenten die binnen het nieuwe systeem vallen kan dit jaar voor het eerst in beeld worden gebracht wat het effect is op basis van werkelijke cijfers. Hiervoor wordt een vergelijking gemaakt tussen collegejaren '15-'16 en '14-'15. Tussen '06-'07 en '14-'15 waren de verschuivingen zeer beperkt. De cijfers in dit kader hebben uitsluitend betrekking op Nederlandse studenten.

Een negatief effect van het studievoorschot op de studentenaantallen is nationaal niet direct waarneembaar. Het aandeel uitwonenden in Utrecht is gedaald van 60,1 naar 58,5 procent (NL: 52,9 naar 51,5 procent). Het effect van het studievoorschot is lastig hieruit af te leiden omdat het aandeel uitwonende studiestarters van alle uitwonende studenten beperkt is. Als er wordt ingezoomd op de studenten die een nieuwe opleiding (bachelor of master) zijn gestart, dan is er sprake van een daling van 40,3 naar 32,3 procent (NL: 37 naar 30 procent). Deze groep bestaat uit studenten die voor het eerst zijn gaan studeren, maar ook uit studenten die al op zichzelf woonden, maar van studie zijn veranderd of een vervolgstudie zoals een master zijn gaan doen. Bij startende bachelor studenten van maximaal 19 jaar oud is het aandeel uitwonenden gedaald van 29,6 naar 13,1 procent (NL: 28 naar 13 procent). De conclusie is daarom dat de invoering van het studievoorschot van invloed is op het huisvestingsgedrag van studenten die starten met hun eerste hogeronderwijsopleiding. Dit sluit aan bij het scenario van de prognoses van vorig jaar waarin op basis van schattingen het effect van de invoering van het studievoorschot werd meegenomen. Het effect zal de komende jaren naar verwachting doorwerken bij de ouderejaars studenten.

Het gemeten effect wordt ook onderbouwd door resultaten uit de huisvestingsenquête 'Wonen Als Student 2016' waarin 45 procent van de thuiswonende studenten die onder het nieuwe leenstelsel vallen aangeeft nog thuis te wonen vanwege het studievoorschot (NL: 46 procent).

Kanttekening die bij de bevindingen geplaatst kan worden is het verschil in hoeverre studenten zich uitwonend laten registreren. Door de invoering van het studievoorschot is de noodzaak voor een student om zich bij de gemeente in te schrijven op een ander adres dan zijn of haar ouders minder groot. Voorheen was de studiefinanciering hoger voor uitwonende studenten, waardoor zij zich direct inschreven op het nieuwe adres zodra zij het ouderlijk huis hadden verlaten. Het gemeten aantal uitwonenden in collegejaar ’15-‘16 kan hierdoor lager uitvallen dan in werkelijkheid het geval is. In voorgaande collegejaren is er overigens sprake geweest van fraude met de studiefinanciering doordat studenten zich ten onrechte elders inschreven dan bij de ouders. Het gemeten aantal uitwonenden valt in de collegejaren ’14-’15 en eerder hierdoor hoger uit dan werkelijk het geval was.

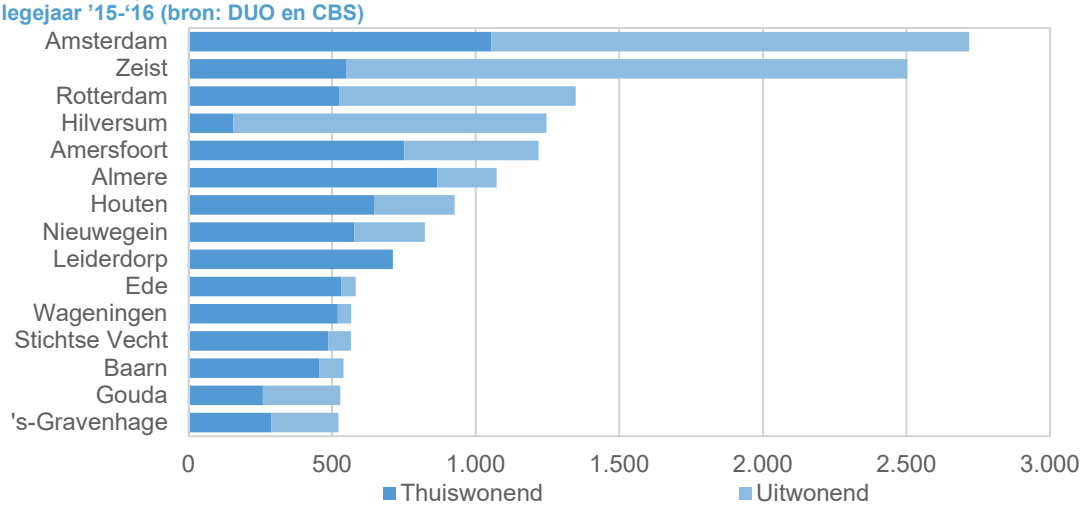
Figuur 2.15: Aandeel Nederlandse voltijdstudenten studerend in Utrecht en Nederland naar woonsituatie en type studiestarter, collegejaren ’14-’15 en’15-‘16 (bron: DUO en CBS)



2.2.5 Woonsteden

59 procent van de studenten die in Utrecht studeren woont in een andere stad (NL: 62 procent). In figuur 2.16 zijn de belangrijkste woongemeenten naast Utrecht weergegeven.

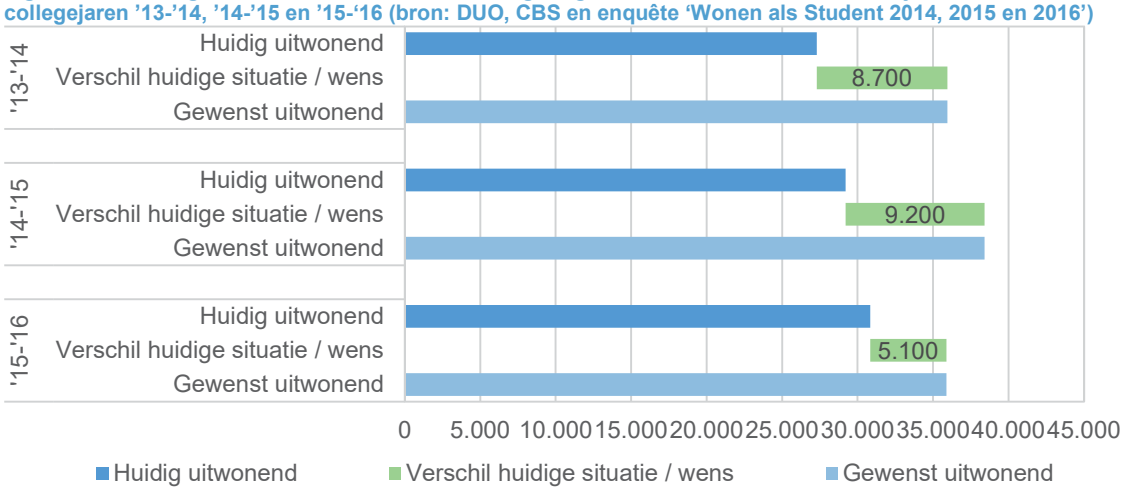
Figuur 2.16: Top-15 woonsteden van studenten die niet wonen in Utrecht, maar wel studeren in Utrecht, collegejaar ’15-‘16 (bron: DUO en CBS)



2.2.6 Spanning

Cijfers over leegstand van studentenhuisvesting ontbreken. Aangenomen is dat er slechts sprake is van frictieleegstand en het huidige aantal uitwonende studenten in een stad daarom een goede indicatie is voor de beschikbare voorraad (exclusief frictieleegstand). Het is echter mogelijk dat een deel van de studenten woonachtig is in woonruimten die niet specifiek bedoeld zijn voor studentenhuisvesting. Gevolg hiervan is dat de druk op de studentenhuisvesting onderschat kan worden. Daartegenover staat dat er mogelijk langdurige leegstand is van aanbod dat niet aansluit bij de woonwensen van studenten of niet gevonden wordt door studenten. Door de indicatie van de voorraad af te zetten tegen het aantal studenten dat in de stad zou willen wonen wordt de druk op de woningmarkt van studentenhuisvesting inzichtelijk. Deze wordt weergegeven in figuur 2.17. Bij het bepalen van het aantal studenten dat in de stad wil wonen is gekeken naar het huidige aantal studenten dat in de stad woont en de verhuiswensen van studenten die binnen een half jaar willen verhuizen uit of naar de stad.

Figuur 2.17: Huidig aantal en verschil tussen huidig en gewenst aantal uitwonende voltijdstudenten in Utrecht, collegejaren '13-'14, '14-'15 en '15-'16 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2014, 2015 en 2016')



3 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is in het kader van het studievoorschot de komende jaren extra belangrijk. Om de effecten voor de toekomst in perspectief te plaatsen wordt dit thema in dit hoofdstuk uitgewerkt. Achtereenvolgens besteden de paragrafen 3.1 tot en met 3.3 aandacht aan inkomsten en uitgaven, woonlasten en woonquote van uitwonende studenten. Hierbij wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en de ontwikkeling gedurende de laatste jaren. Verschillende cijfers zijn alleen beschikbaar op nationaal niveau. Om een compleet beeld te schetsen zijn deze nationale cijfers wel in deze lokale monitor gepresenteerd.

Tabel 3.1: Gemiddelde inkomsten en uitgaven per maand van voltijdstudenten op nationaal niveau naar woonsituatie, collegejaar '14-'15 (bron: bewerking van [1]CBS Inkomenspanelonderzoek 2014, [2]Nibud Studentenonderzoek 2015 en [3]enquête 'Wonen als Student 2015')

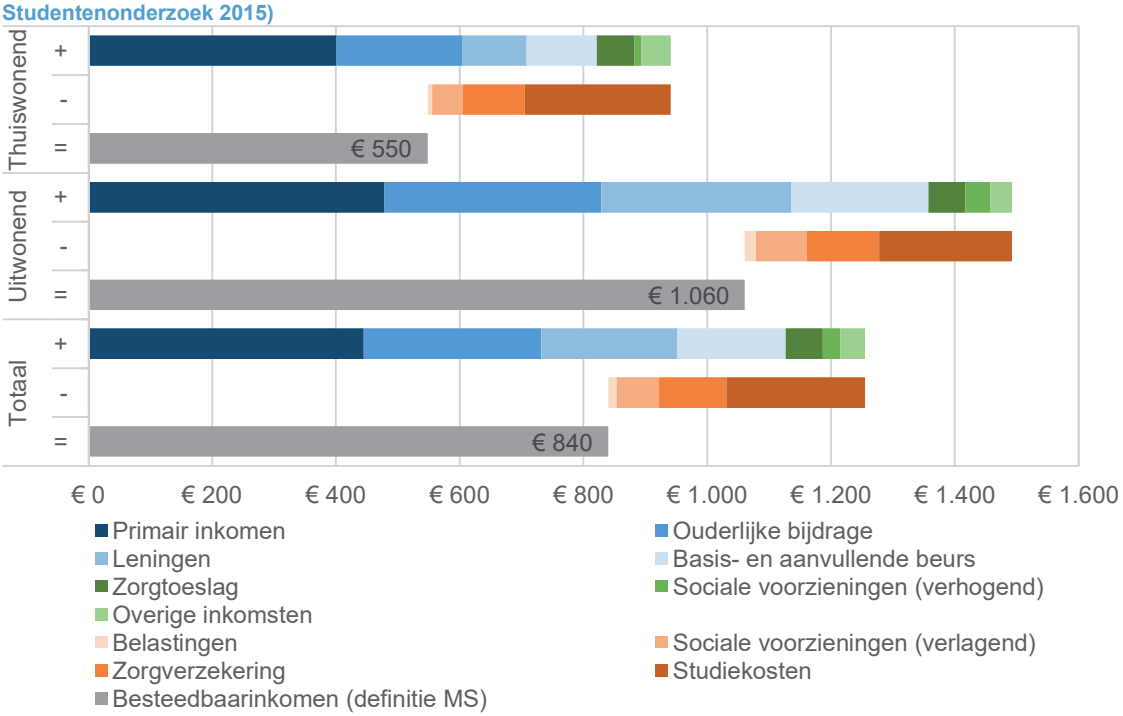
		Thuiswonend	Uitwonend	Totaal
Inkomen uit arbeid	1	€ 387	€ 475	€ 437
Inkomen uit eigen onderneming	1	€ 14	€ 8	€ 11
Inkomen uit vermogen	1	€ 0	-€ 4	-€ 2
Primair inkomen	1	€ 401	€ 479	€ 445
Inkomensverzekeringen (uitkering)	1	€ 8	€ 24	€ 17
Basis- en aanvullende beurs	1	€ 113	€ 200	€ 163
Overige uitkering sociale voorzieningen	1	€ 3	€ 17	€ 11
Huurtoeslag	1	€ 0	€ 21	€ 12
Overige inkomsten	1	€ 0	€ 0	€ 0
Bruto inkomen	1	€ 525	€ 742	€ 649
Inkomensverzekeringen (premie)	1	-€ 50	-€ 82	-€ 68
Zorgverzekering	1	-€ 100	-€ 117	-€ 110
Zorgtoeslag	1	€ 61	€ 59	€ 60
Belastingen	1	-€ 7	-€ 18	-€ 13
Besteedbaar inkomen (definitie CBS)	1	€ 430	€ 584	€ 518
Collegegeld	2	-€ 159	-€ 159	-€ 159
Overige studiekosten	2	-€ 77	-€ 56	-€ 65
Ouderlijke bijdrage (maandelijkse bijdr.)	2	€ 41	€ 135	€ 95
Ouderlijke bijdrage (meebetalen lasten)	2	€ 161	€ 215	€ 192
Collegegeldkrediet / DUO lening	2	€ 105	€ 307	€ 220
Overige inkomsten	1/2	€ 47	€ 34	€ 40
Besteedbaar inkomen (definitie MS)		€ 548	€ 1.061	€ 840
Woonlasten voor aftrek huurtoeslag	3	€ 0	-€ 377	-€ 215
Bijkomende woonlasten	3	€ 0	-€ 91	-€ 52
Kostgeld	2	-€ 12	€ 0	-€ 5
Verzekeringen (excl. zorgverzekering)	2	-€ 12	-€ 10	-€ 11
Telefoon	2	-€ 25	-€ 26	-€ 25
Contributies en abonnementen	2	-€ 20	-€ 20	-€ 20
Vervoer	2	-€ 56	-€ 31	-€ 42
Kleding en schoenen	2	-€ 48	-€ 42	-€ 45
Vrijetijdsuitgaven	2	-€ 135	-€ 135	-€ 135
Grote aankopen	2	-€ 37	-€ 31	-€ 33
Voeding	2	-€ 35	-€ 159	-€ 106
Persoonlijke verzorging	2	-€ 21	-€ 20	-€ 20
Diversen	2	-€ 32	-€ 35	-€ 34
Sparen	2	-€ 117	-€ 83	-€ 98
Resterend budget		€ 0	€ 0	€ 0

3.1 Inkomsten en uitgaven

Het term inkomen lijkt simpel, maar is een complex begrip met tal van definities. In tabel 3.1 is de opbouw van het inkomen in collegejaar '14-'15 weergegeven voor verschillende definities. Uiteindelijk leidt dit tot een besteedbaar inkomen (definitie CBS) waarbij inkomen, sociale premies, belastingen, studiebeurs, huurtoeslag, zorgtoeslag, zorgverzekeringspremie zijn verwerkt. Omdat studenten een specifieke doelgroep zijn, is er in dit rapport nog een afwijkende definitie van het besteedbaar inkomen (definitie Monitor Studentenhuisvesting, MS) gebruikt waarbij ook de studiekosten, ouderlijke bijdrage en leningen zijn verwerkt. Het besteedbaar inkomen van thuiswonende studenten nationaal is 550 euro per maand en van uitwonende studenten 1.060 euro. In dit gemiddelde zitten ook de 5 procent van de studenten die geen of een negatief besteedbaar inkomen ontvangen (definitie CBS). Lokale cijfers laten zien dat het besteedbaar inkomen (definitie CBS) voor uitwonende studenten gemiddeld -3 procent lager is dan het nationale gemiddelde (566 versus 584 euro).

Primair inkomen, ouderlijke bijdrage, leningen en studiefinanciering zijn op nationaal niveau samen goed voor 88 procent van de positieve inkomstencomponenten. De studiekosten en zorgverzekering vertegenwoordigen 80 procent van de drukkende componenten van het besteedbaar inkomen. 16 procent van de studenten gebruikt studiekosten als aftrekpost bij de belastingen. Bij 25 jaar en ouder is dit maar liefst 31 procent.

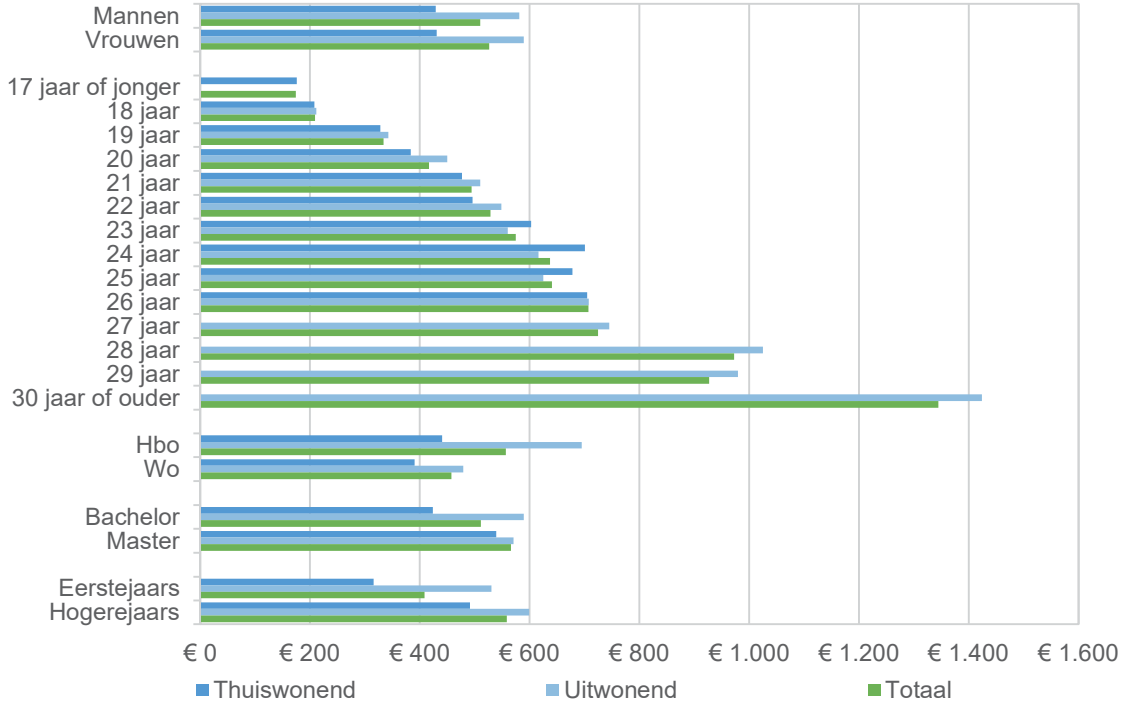
Figuur 3.1: Opbouw besteedbaar inkomen (definitie MS) van voltijdstudenten op nationaal niveau naar woonsituatie, collegejaar '14-'15 (bron: bewerking van CBS Inkomenspanelonderzoek 2014 en Nibud Studentenonderzoek 2015)



Figuur 3.2 geeft inzicht in de verschillen in het besteedbaar inkomen (definitie CBS) op nationaal niveau tussen verschillende groepen studenten. Mannen verdienen 3 procent minder dan vrouwen. Leeftijd en inkomen hangen sterk met elkaar samen. Het inkomen neemt structureel toe. Hiermee hangt samen dat master- en hogerejaarsstudenten een hoger besteedbaar inkomen hebben dan respectievelijk bachelor- en eerstejaarsstudenten. Onder universitaire studenten ligt het besteedbaar inkomen 18 procent lager dan onder hbo-studenten.

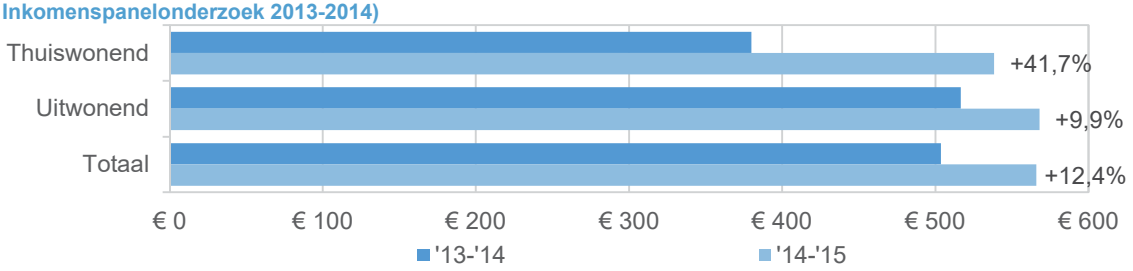
Bij 26 procent van de uitwonende studenten maakt huurtoeslag onderdeel uit van het besteedbaar inkomen. Bij studenten tot en met 22 jaar ontvangt slechts 15 procent huurtoeslag en bij 23 jaar en ouder 38 procent. Het recht op huurtoeslag is leeftijdsafhankelijk. Uitwonende hbo- en masterstudenten zijn gemiddeld ouder en ontvangen dan ook vaker huurtoeslag.

Figuur 3.2: Besteedbaar inkomen (definitie CBS) van voltijdstudenten op nationaal niveau naar woonsituatie, geslacht, leeftijd, opleidingssoort, opleidingsfase en jaar van studie, collegejaar '14-'15 (bron: CBS Inkomenspanelonderzoek 2014, bij minder dan 30 waarnemingen is het besteedbaar inkomen niet weergegeven)



Figuur 3.3 laat zien dat het gemiddeld besteedbaar inkomen (definitie CBS) het laatste jaar bij thuiswonende studenten is gedaald (-0,6 procent) en bij uitwonende studenten is gestegen (+1,6 procent). Studenten hebben steeds vaker een baan naast de studie [1].

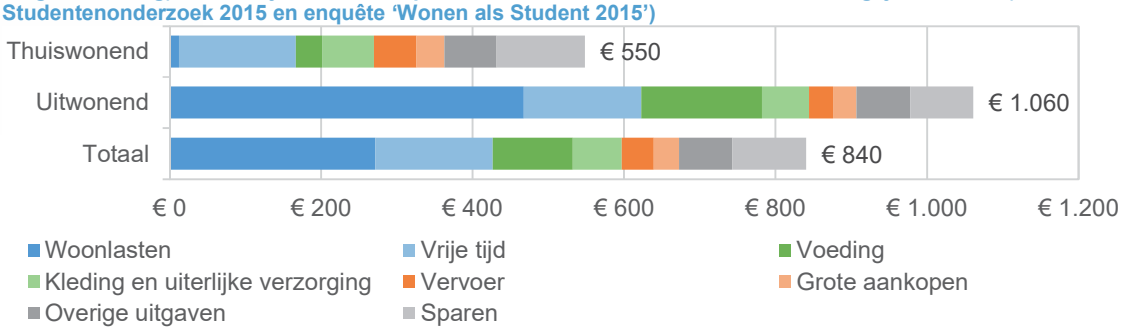
Figuur 3.3: Ontwikkeling gemiddeld netto inkomen (gecorrigeerd voor inflatie, definitie CBS) van voltijdstudenten in Utrecht en Nederland naar type woonsituatie, collegejaren '13-'14 tot en met '14-'15 (bron: CBS Inkomenspanelonderzoek 2013-2014)



Figuur 3.4 geeft inzicht in het uitgavenpatroon van studenten op nationaal niveau. Door de lage uitgaven aan wonen en voeding bij de thuiswonende studenten lijkt het uitgavenpatroon heel anders dan bij de uitwonende studenten. Bij uitwonende studenten bestaat in collegejaar '14-'15 44 procent van de uitgaven uit woonlasten en nog eens 15 procent wordt besteed aan boodschappen. Zonder deze twee kostenposten komen de uitgaven van uit- en thuiswonende studenten sterk overeen.

[1] Van Echtelt, Croezen, Vlasblom, De Voogd-Hamelink en Mattijssen (2016), 'Aanbod van Arbeid 2016', Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.

Figuur 3.4: Uitgaven studenten uit het besteedbaar inkomen (definitie MS, dus exclusief studiekosten en zorgverzekering) van voltijdstudenten op nationaal niveau naar woonsituatie, collegejaar '14-'15 (bron: Nibud Studentenonderzoek 2015 en enquête 'Wonen als Student 2015')

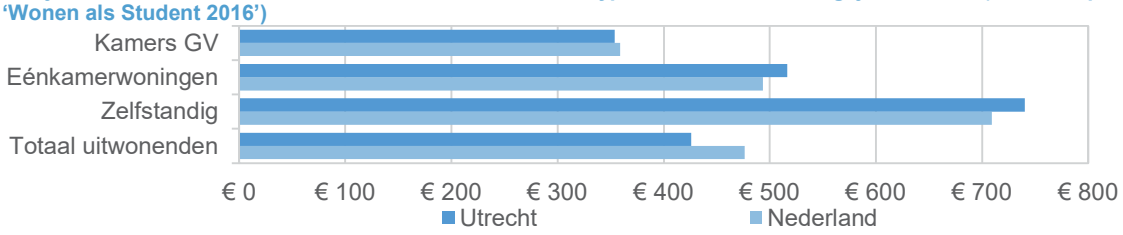


De uitgaven en inkomsten zijn bij thuiswonende studenten waarbij de studiebeurs een gift is ongeveer gelijk aan elkaar en zij bouwen hierdoor gemiddeld genomen geen schuld op. Bij uitwonende studenten zijn de uitgaven doorgaans hoger dan de inkomsten waardoor de schuld gemiddeld per maand met 220 euro toeneemt. Als er uitgegaan wordt van gelijkblijvende inkomsten en uitgaven, maar de studiebeurs als lening wordt beschouwd, dan stijgt de schuld bij thuiswonende studenten met 100 euro per maand en bij uitwonende studenten met 420 euro per maand.

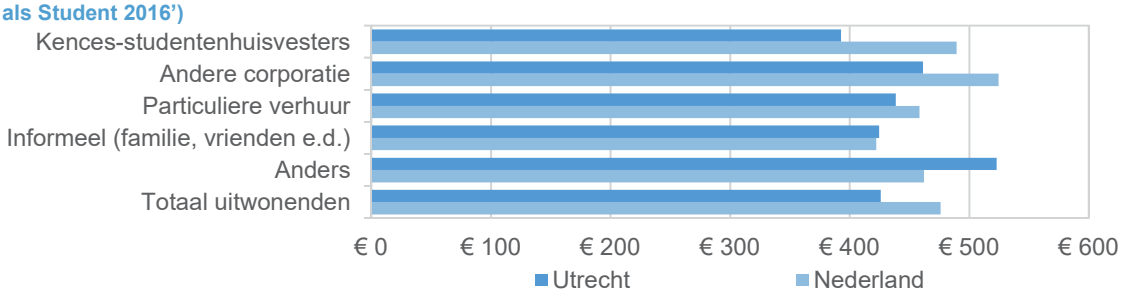
3.2 Woonlasten

Gemiddeld betalen uitwonende studenten in Utrecht in collegejaar '15-'16 361 euro aan woonlasten per maand (inclusief de bijkomende lasten en na aftrek van de huurtoeslag, NL: 400 euro). Aangezien de huurtoeslag onderdeel is van het besteedbaar inkomen worden de woonlasten vóór aftrek van huurtoeslag gepresenteerd (430 euro per maand, NL: 480 euro). Figuur 3.5 en figuur 3.6 laten de verschillen in woonlasten tussen typen woonruimten en typen verhuurders zien.

Figuur 3.5: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en vóór aftrek van huurtoeslag van uitwonende voltijdstudenten wonend in Utrecht en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')

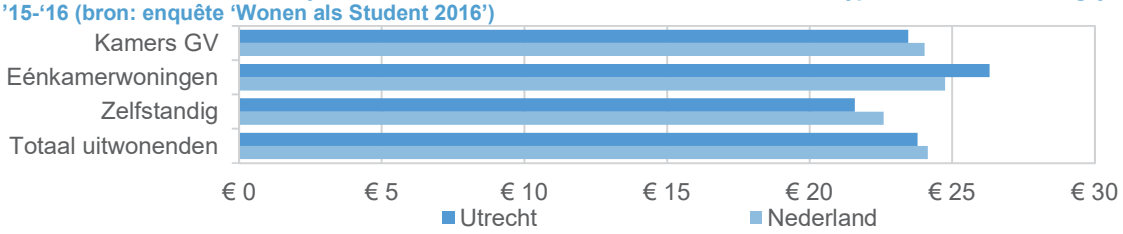


Figuur 3.6: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en vóór aftrek van huurtoeslag van uitwonende voltijdstudenten wonend in Utrecht en Nederland naar type verhuurder, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')

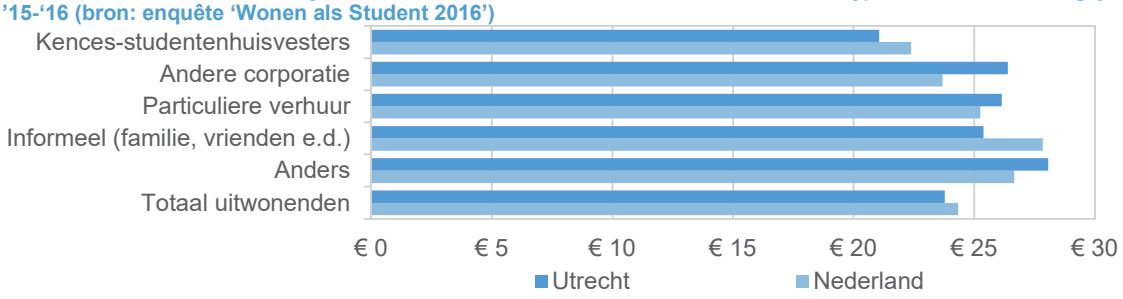


De prijs per vierkante meter is 22 euro (NL: 20 euro). De prijs per vierkante meter is echter niet voldoende nauwkeurig als het om prijsverschillen gaat. Dit heeft te maken met de samenstelling naar type woonruimte, de gemiddelde totale oppervlakte van woonruimten en de woonlocatie. In figuur 3.7 is daarom de prijs per vierkante meter uitgesplitst naar type woonruimte en is er alleen gekeken naar woonruimten van maximaal 35 vierkante meter, gelegen op een A-locatie binnen de stad en naar steden waar een Kences-studentenhuisvester actief is (voor de nationale cijfers). Figuur 3.8 maakt het onderscheid naar type verhuurder. Hierbij moet in het achterhoofd gehouden worden dat de samenstelling van de voorraad per type verhuurder niet vergelijkbaar hoeft te zijn.

Figuur 3.7: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en vóór aftrek van huurtoeslag per vierkante meter voor kamers tot en met 35 vierkante meter, op een A-locatie en in een stad waar een Kences-deelnemer actief is van uitwonende voltijdstudenten wonend in Utrecht en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')

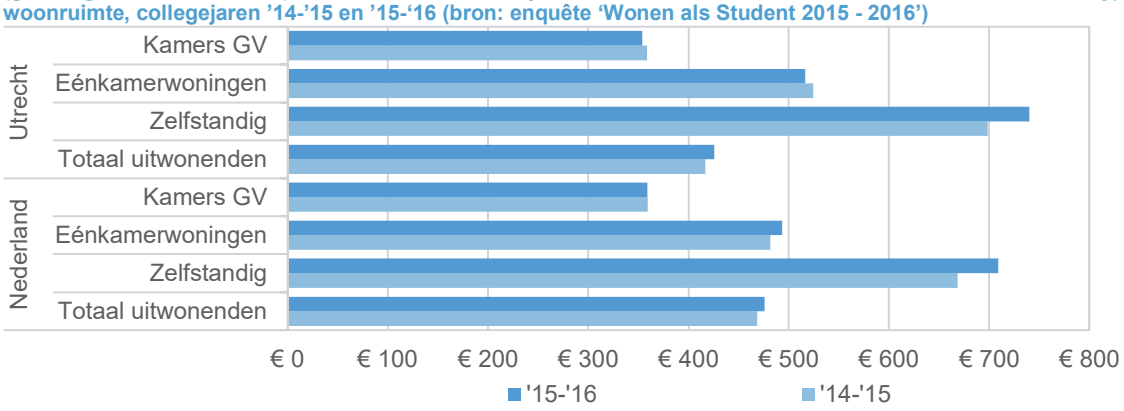


Figuur 3.8: Gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en vóór aftrek van huurtoeslag per vierkante meter voor kamers tot en met 35 vierkante meter, op een A-locatie en in een stad waar een Kences-deelnemer actief is van uitwonende voltijdstudenten wonend in Utrecht en Nederland naar type verhuurder, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



Figuur 3.9 geeft inzicht in de ontwikkeling van de woonlasten in het laatste jaar. Gecorrigeerd voor inflatie zijn de woonlasten per woonruimte tussen het collegejaar '14-'15 en '15-16 gemiddeld ongeveer gelijk gebleven (NL: +2 procent).

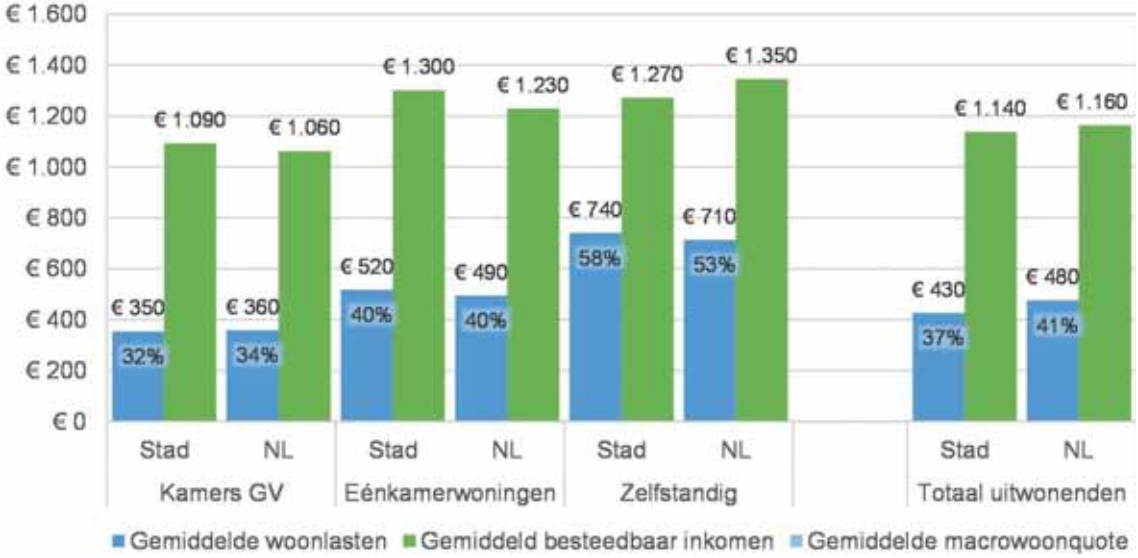
Figuur 3.9: Ontwikkeling gemiddelde woonlasten inclusief bijkomende lasten en zonder aftrek van de huurtoeslag (gecorrigeerd voor inflatie) van uitwonende voltijdstudenten wonend in Utrecht en Nederland naar type woonruimte, collegejaren '14-'15 en '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2015 - 2016')



3.3 Woonquote[2]

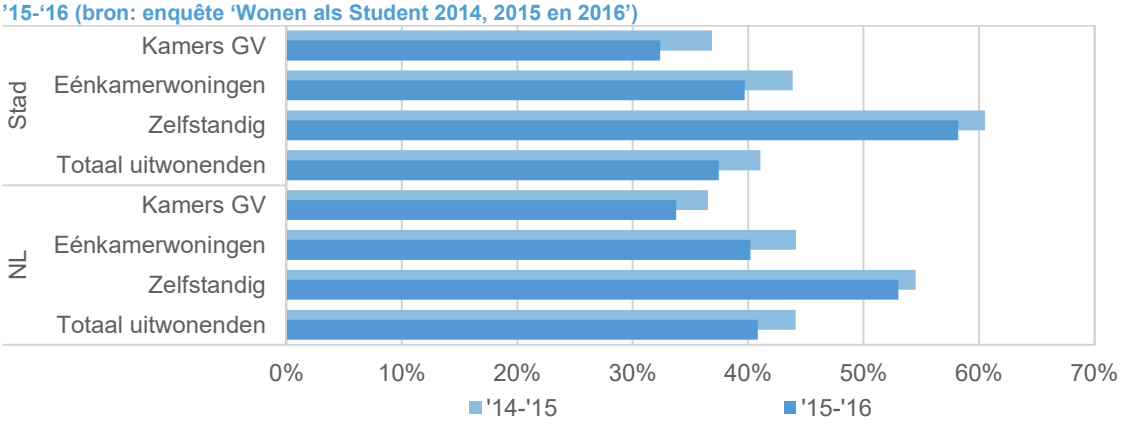
Wanneer de totale woonuitgaven (430 euro) gerelateerd worden aan het gemiddelde inkomen per maand (1.140 euro) blijkt 37 procent van het inkomen aan wonen te worden uitgegeven (NL: 480 euro, 1.160 euro en 41 procent). Figuur 3.10 geeft een overzicht van de gemiddelde woonlasten, inkomens en woonquotes naar type woonruimte.

Figuur 3.10: Gemiddelde woonlasten (inclusief bijkomende woonlasten en vóór aftrek van huurtoeslag), besteedbaar inkomen (definitie MS) en woonquote van uitwonende voltijdstudenten van studenten wonend in Utrecht en Nederland naar type woonruimte, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



De woonquote is over het afgelopen jaar gedaald van 41 naar 37 procent, zoals weergegeven in figuur 3.11 (NL: van 44 naar 41 procent). Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de betaalbaarheid van studentenhuisvesting gedaald is.

Figuur 3.11: Ontwikkeling gemiddelde woonquote inclusief bijkomende lasten (gecorrigeerd voor inflatie) van uitwonende voltijdstudenten wonend in Utrecht en Nederland naar type woonruimte, collegejaren '13-'14 en '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2014, 2015 en 2016')



[2] De definitie van de woonquote is niet vergelijkbaar met andere onderzoeken, omdat de woonquote met een andere definitie van zowel het inkomen als de woonlasten is berekend.

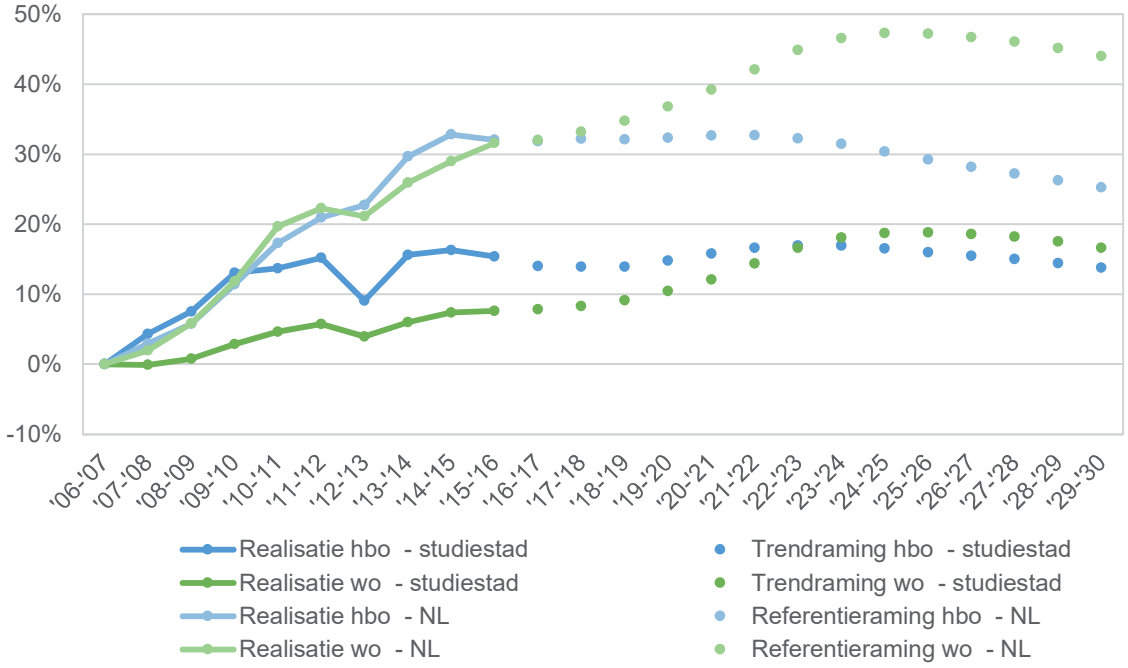
4 Kwantitatieve prognose

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kwantitatieve verwachtingen tot en met collegejaar ’23-’24. In paragraaf 4.1 wordt de verwachte ontwikkeling van de studentenpopulatie beschreven. Eerst worden veranderingen in het aantal studenten over de afgelopen jaren en de prognoses voor de komende jaren beschreven. Vervolgens wordt nader gekeken naar de samenstelling van de populatie naar leeftijd en geslacht. In paragraaf 4.2 wordt inzicht gegeven in de veranderingen van woonsituatie voor studenten in de komende 8 jaar. Hierbij wordt eerst gekeken naar de verschillen tussen het scenario ‘weinig effect’ en scenario ‘veel effect’ (zie paragraaf 1.3 voor de beschrijvingen van de twee scenario’s).

4.1 Studentenpopulatie

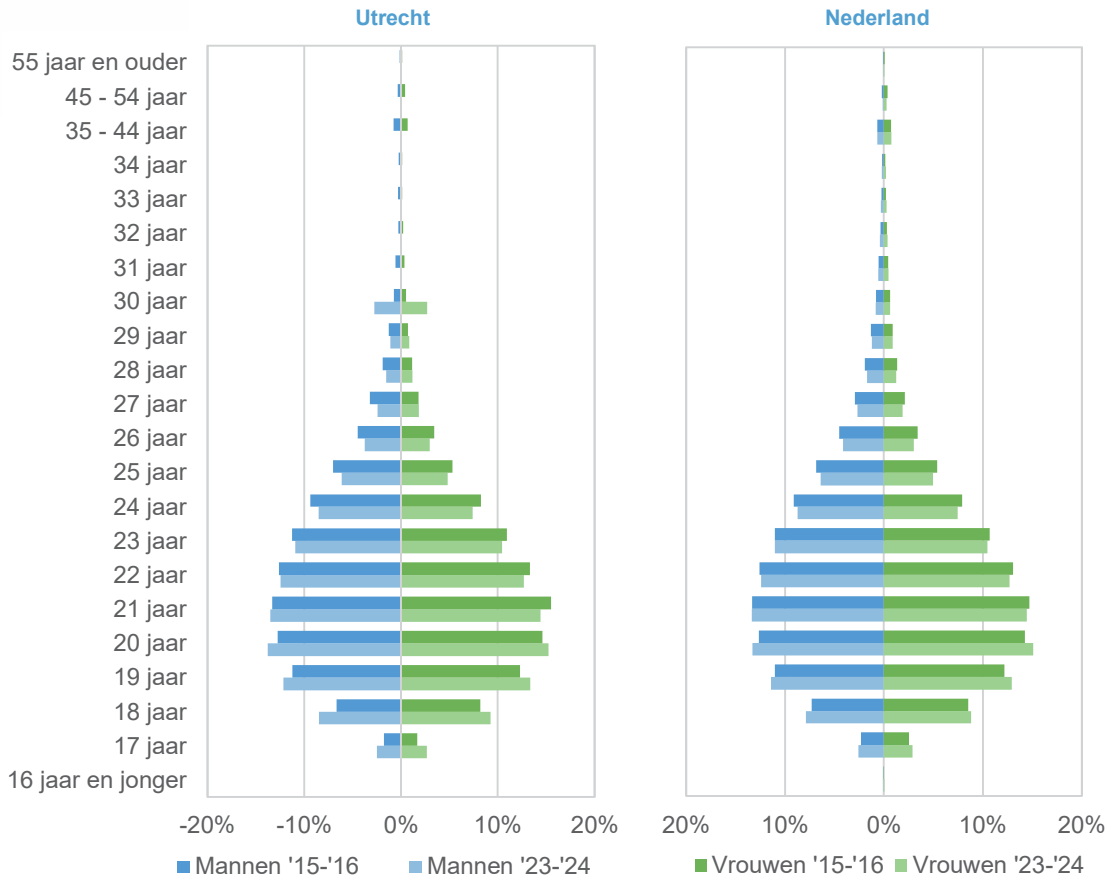
In de afgelopen acht jaar nam het aantal studenten in Utrecht met gemiddeld 630 studenten per jaar toe (+1,1 procent, NL: +3,6 procent). De Apollo-prognose laat een gemiddelde toename van 410 studenten per jaar zien tussen collegejaar ’15-’16 en ’23-‘24 (+0,7 procent, NL: +0,5 procent). Opgemerkt dient te worden dat prognoses meer onzekerheden vertonen naarmate ze verder vooruit kijken.

Figuur 4.1: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten hoger onderwijs studerend in Utrecht en Nederland naar type onderwijs, collegejaren ’06-’07 tot en met ’29-‘30 (bron: Referentieraming Ministerie van OC&W)



Figuur 4.2 laat zien dat in de komende 8 jaar de gemiddelde leeftijd van de studentenpopulatie zal afnemen, gemiddeld met 5 maanden (NL: -2 maanden). Het aandeel jonge studenten (jonger dan 21 jaar) neemt toe van 49,4 naar 52,8 procent (NL: van 49 naar 52 procent). Het aandeel vrouwen neemt naar verwachting de komende acht jaar af van 56,5 tot 51,8 procent (NL: van 50,8 naar 51,3 procent).

Figuur 4.2: Aandeel voltijdstudenten hoger onderwijs studerend in Utrecht en Nederland naar geslacht, collegejaren ’15-’16 en ’23-’24 (bron: Referentieraming Ministerie van OC&W)

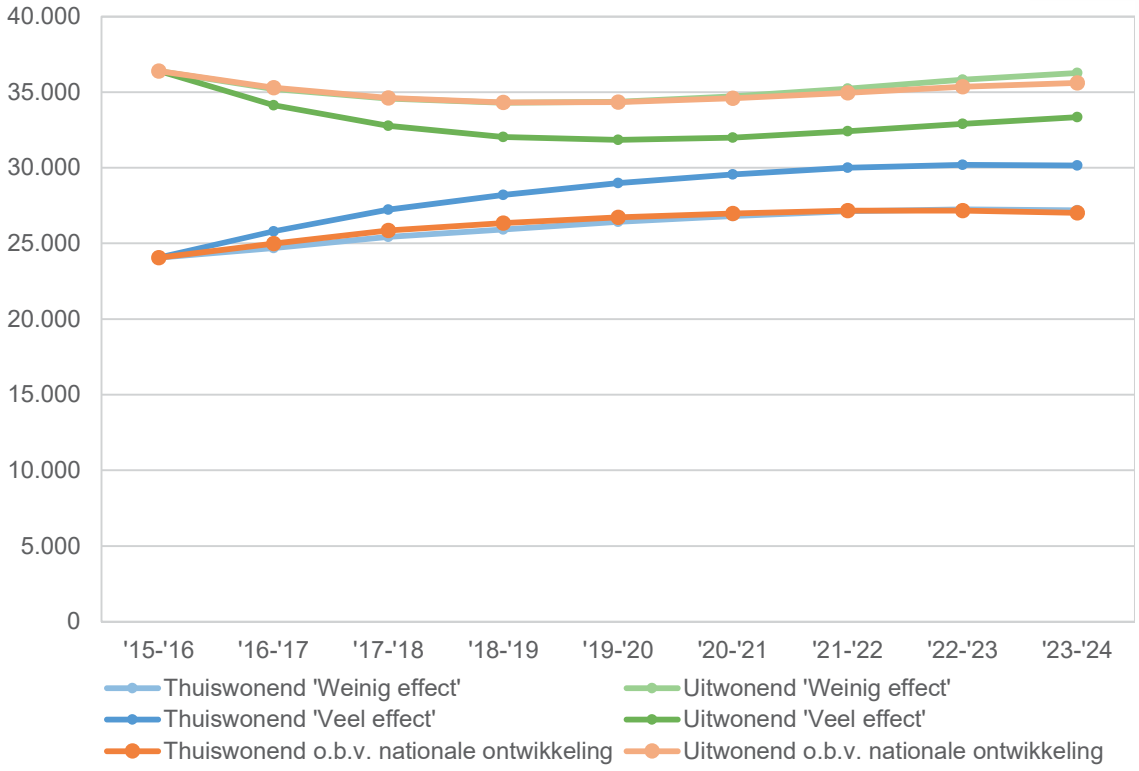


4.2 Woonsituatie

Bij prognoses is er altijd sprake van onzekerheden. Als gevolg van de invoering van het studievoorschot zijn deze onzekerheden voor prognoses van het aantal thuis- en uitwonende studenten nog groter. Deze situatie heeft zich nog niet eerder voorgedaan, zoals ook reeds aangegeven in paragraaf 1.3. Daarom moet er rekening worden gehouden met een bandbreedte, zoals weergegeven in figuur 4.3. De scenario’s ‘weinig effect’ en ‘veel effect’ vormen een bandbreedte die het te verwachten minimale en maximale effect van de invoering van het studievoorschot weergeven. Het eerste jaar waarin het studievoorschot is ingevoerd heeft wel al laten zien dat de invoering een drukkend effect had op het aantal eerstejaarsstudenten dat het ouderlijk huis verlaat, zoals reeds besproken in paragraaf 2.2.4. De verwachting is dat dit effect de komende jaren zal doorwerken op het aantal uitwonenden als steeds meer studenten vallen onder het studievoorschotstelsel.

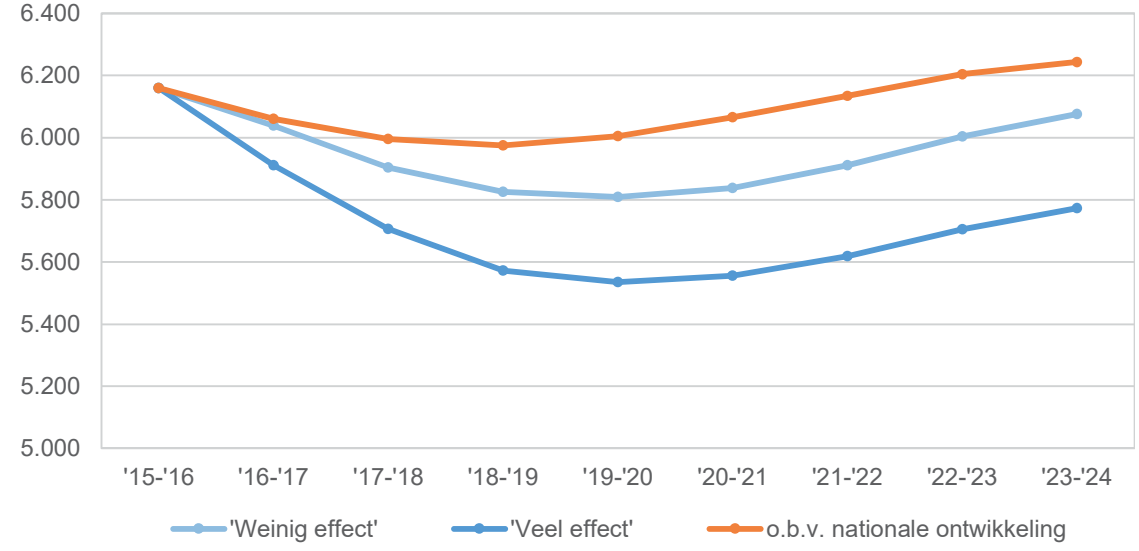
In het collegejaar ’15-’16 zijn van de in Utrecht studerende studenten 36.300 studenten uitwonend inclusief internationale diplomastudenten. Dit aantal zou op basis van het scenario ‘weinig effect’ de komende acht jaar ongeveer gelijk blijven (NL: +2 procent). Bij het scenario ‘veel effect’ wordt er uitgegaan van daling naar 33.300 uitwonende studenten in collegejaar ’23-’24 (-8 procent, NL: -6 procent).

Figuur 4.3: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten studerend in Utrecht naar woonsituatie per scenario (nationale ontwikkeling is o.b.v. gemiddelde van de twee scenario's), collegejaren '15-'16 tot en met '23-'24 (bron: Apollo 2016, ABF Research)



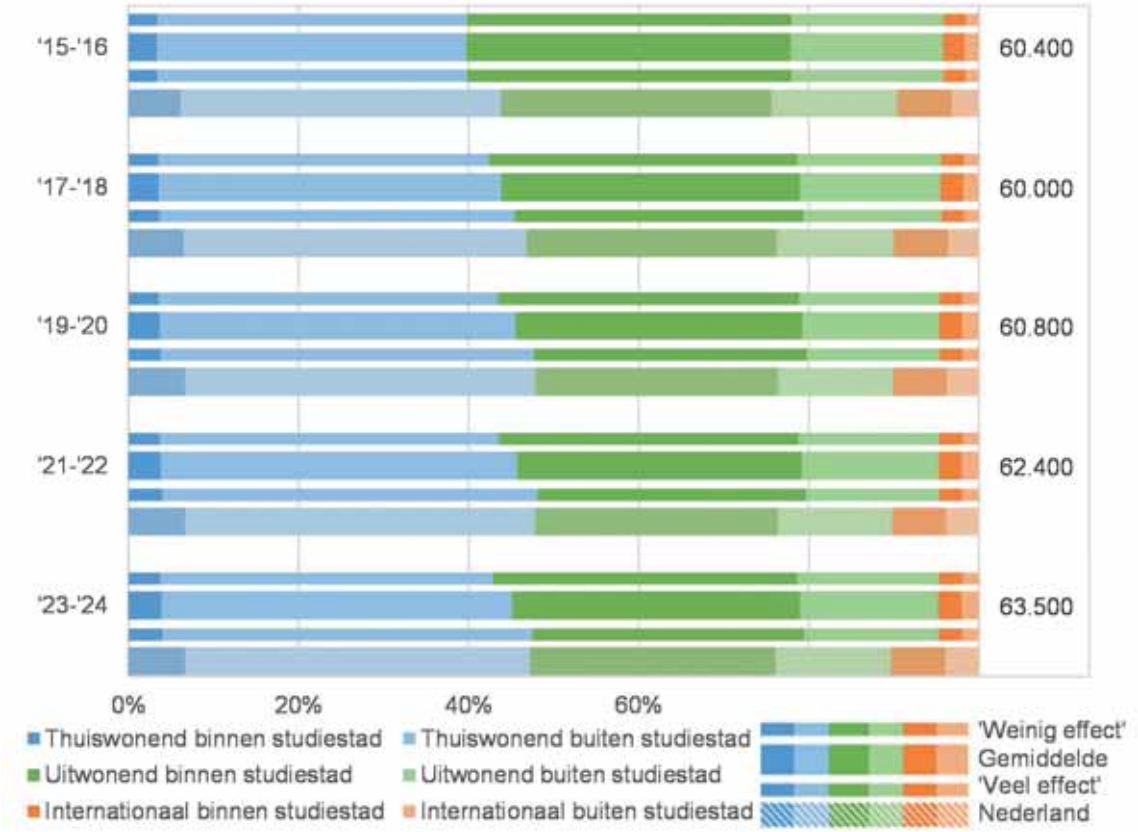
24.600 van de uitwonende studenten woont in Utrecht. Het aantal uitwonende studenten in Utrecht komt samen met de secundaire doelgroep uit op 30.800 studenten. Dit aantal zal op basis van het scenario 'weinig effect' in collegejaar '23-'24 afgenomen zijn tot 30.500 studenten (-1 procent). Bij het scenario 'veel effect zal er sprake zijn van een afname tot 27.800 studenten (-10 procent).

Figuur 4.4: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten uitwonend in Utrecht en elders studerend naar woonsituatie per scenario (nationale ontwikkeling is o.b.v. gemiddelde van de twee scenario's), collegejaren '15-'16 tot en met '23-'24 (bron: Apollo 2016, ABF Research)



Als gevolg van de invoering van het studievoorschot is de verwachting dat studenten langer thuis blijven wonen. Echter, als ze ouder worden zullen ze vaak alsnog het ouderlijk huis verlaten. Het studievoorschot heeft dan ook vooral invloed op de woonsituatie van de jonge studenten en met name op de jonge studenten van wie de ouders niet in de studiestad wonen. Studenten van wie de ouders in de studiestad wonen verlieten ook in het verleden al op latere leeftijd het ouderlijk huis. Hierdoor is het effect van het studievoorschot op de thuiswonende studenten binnen de studiestad beperkt. Ook de groep van uitwonende studenten buiten de studiestad wordt door het studievoorschot slechts beperkt beïnvloed. Deze groep bestaat voornamelijk uit oudere studenten. Figuur 4.5 laat zien dat in de komende acht jaar met name het aandeel studenten dat thuis blijft wonen als de ouders buiten Utrecht wonen toeneemt. Dit gaat ten koste van het aantal uitwonende studenten binnen Utrecht.

Figuur 4.5: Aandeel voltijdstudenten studerend in Utrecht en Nederland naar woonsituatie per scenario, collegejaren '15-'16 en '23-'24 (bron: Apollo 2016, ABF Research)



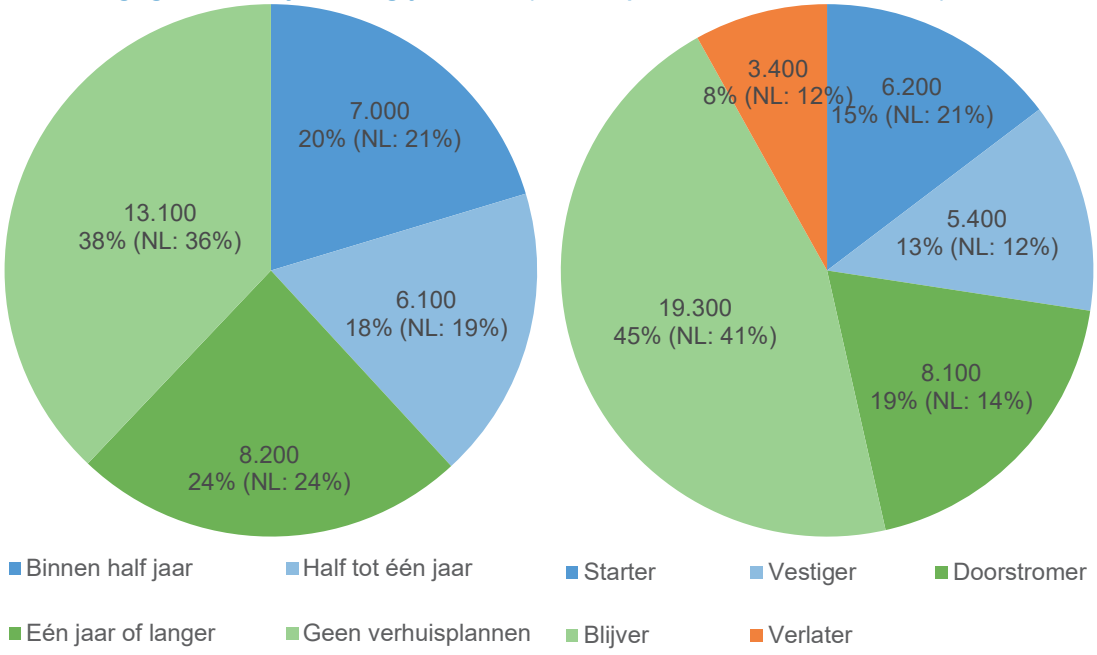
5 Verhuisgeneigdheid & woonwensen

In hoofdstuk 4 is besproken hoeveel studenten er de komende jaren naar verwachting zijn en hoeveel woonruimten zij nodig hebben. In dit hoofdstuk wordt de verwachte vraag naar woonruimte meer kwalitatief ingevuld. In paragraaf 5.1 wordt de verhuisgeneigdheid van studenten belicht. De woonwensen van verhuisgeneigde studenten worden behandeld in paragraaf 5.2. Door de woonwensen van alle uitwonende studenten af te zetten tegen de huidige situatie presenteert paragraaf 5.3 de kwalitatieve afwijkingen tussen vraag en aanbod op dit moment. Tot slot geeft paragraaf 5.4 inzicht in het verschil tussen vraag en aanbod op korte termijn.

5.1 Verhuisgeneigdheid

Van alle studenten wonend in Utrecht heeft 62 procent verhuisplannen (NL: 64 procent). Uit figuur 5.1 blijkt dat 13.100 studenten (38 procent, NL: 40 procent) verhuisplannen voor het komende jaar hebben, ook wel de verhuisgeneigde studenten genoemd. Deze groep aangevuld met de studenten die in Amsterdam willen gaan wonen bestaat uit 6.200 starters (verlaten het ouderlijk huis), 5.400 vestigers (verhuizen tussen steden) en 8.100 doorstromers (verhuizen binnen de stad). Daarnaast zijn er 3.400 verlaters (vertrekken uit een stad). Deze groep bestaat uit alle uitwonende studenten die in een andere stad willen gaan wonen en studenten die terugkeren naar het ouderlijk huis.

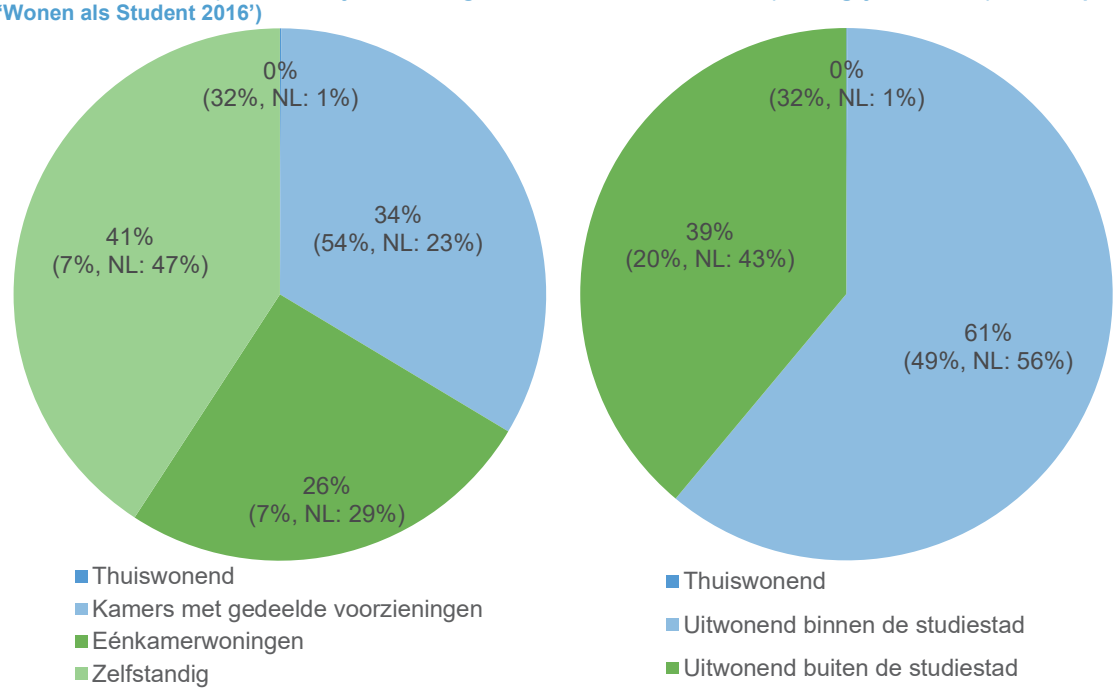
Figuur 5.1: Verhuisplannen voltijdstudenten (gewenst) uitwonend in Utrecht naar verhuistermijn en gewenste verhuisbeweging binnen één jaar, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



5.2 Woonwensen

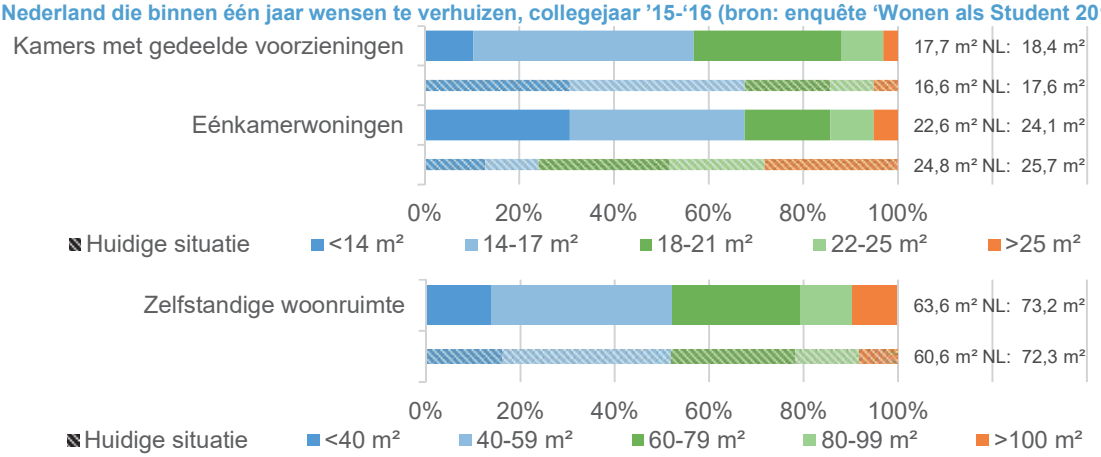
In deze paragraaf wordt er gekeken naar de woonwensen van de studenten die binnen een jaar wensen te verhuizen. Figuur 5.2 laat zien dat 34 procent op zoek is naar een kamer met gedeelde voorzieningen (NL: 23 procent). 26 procent is op zoek naar een éénkamerwoning (NL: 29 procent). 41 procent van de verhuisgeneigde studenten is op zoek naar een zelfstandige woonruimte (NL: 47 procent).

Figuur 5.2: Gewenste type woonruimte van voltijdstudenten (gewenst) wonend in Utrecht die binnen één jaar wensen te verhuizen (tussen haakjes de huidige situatie van deze studenten), collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



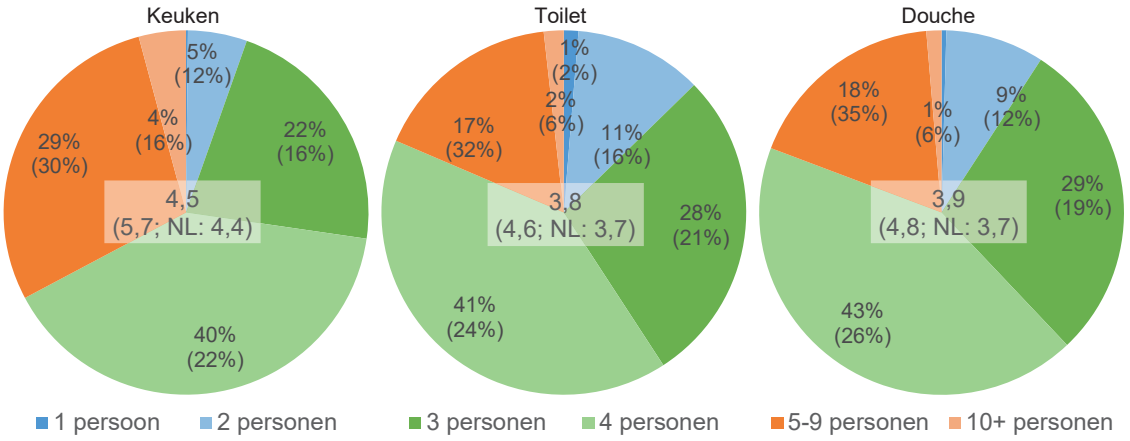
Studenten met verhuisplannen voor het komende jaar die een kamer met gedeelde voorzieningen wensen willen een kamer van gemiddeld 18 vierkante meter (NL: 18 vierkante meter). Verhuisgeneigde studenten met een voorkeur voor een éénkamerwoning wensen een kamer met een oppervlakte van 23 vierkante meter (NL: 24 vierkante meter). Figuur 5.3 laat voor zelfstandige woonruimten zien dat verhuisgeneigde studenten die in dit segment zoeken een woning wensen van 64 vierkante meter (NL: 73 vierkante meter).

Figuur 5.3: Gewenste en huidig woonoppervlakte van voltijdstudenten (gewenst) uitwonend in Utrecht en Nederland die binnen één jaar wensen te verhuizen, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



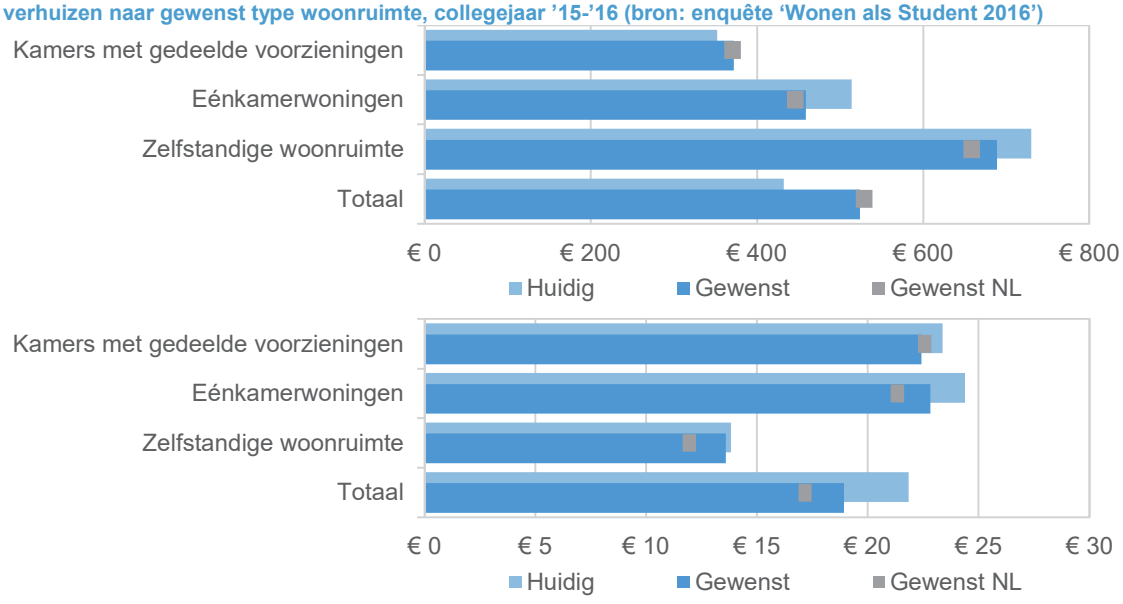
Figuur 5.4 geeft inzicht in met hoeveel huisgenoten studenten voorzieningen willen delen. De voorzieningen keuken, toilet en douche schetsen alle drie een vergelijkbaar beeld. Studenten wensen de voorzieningen met 3 tot en met 5 personen te delen. Dit aandeel is groter dan het percentage studenten dat in de huidige situatie deze voorzieningen met 3 tot en met 5 personen deelt. Dit beeld is vergelijkbaar met Nederland als geheel.

Figuur 5.4: Gewenst aantal huisgenoten voor keuken, toilet en douche van voltijdstudenten (gewenst) uitwonend in Utrecht die binnen één jaar wensen te verhuizen naar een kamer met gedeelde voorzieningen (tussen haakjes de huidige situatie en in het midden het gemiddelde), collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



Gemiddeld willen verhuisgeneigde studenten 520 euro aan woonlasten betalen (inclusief bijkomende lasten en zonder aftrek van de huurtoeslag, NL: 530 euro). Zoals te zien in figuur 5.5 wordt de hoogte van dit bedrag beïnvloed door het gewenste type woonruimte. Voor kamers met gedeelde voorzieningen en éénkamerwoningen wil men respectievelijk 370 en 460 euro betalen (NL: 370 en 450 euro). Voor zelfstandige woonruimte zijn studenten met 690 euro veel meer bereid te betalen (NL: 660 euro). Het verschil in huidige en gewenste woonlasten tussen totaal en de combinatie van de drie type woonruimte kan afwijken doordat ook de gewenste samenstelling van type woonruimte afwijkt van de huidige samenstelling.

Figuur 5.5: Gewenste en huidige woonlasten inclusief bijkomende lasten en vóór aftrek van huurtoeslag, totaal en per vierkante meter, van voltijdstudenten (gewenst) uitwonend in Utrecht die binnen één jaar wensen te verhuizen naar gewenst type woonruimte, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')

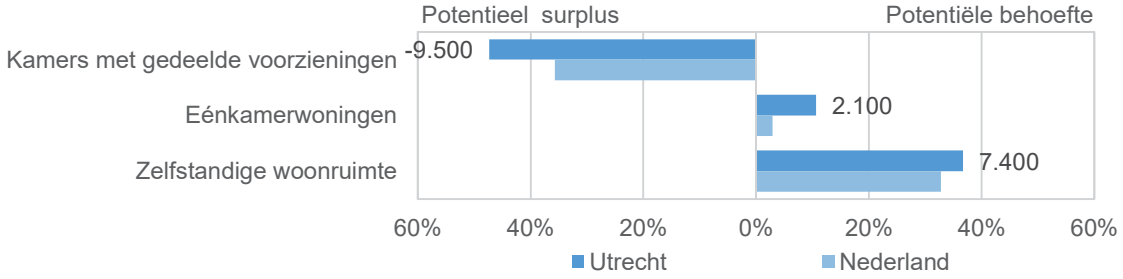


5.3 Woonsituatie versus woonwensen

Om een beeld te krijgen van kwalitatieve afwijkingen tussen vraag en aanbod op dit moment kan het huidige type woonruimte van degenen die in een stad wonen worden afgezet tegen de woonwensen van deze zelfde groep, mits zij in de stad willen blijven wonen. Kwantitatief gezien levert deze vergelijking per definitie een “0” op, maar kwalitatief laat deze vergelijking zien in welke richting studenten op dit moment hun type woonruimte zouden willen aanpassen. Een tekort of overschot van woonruimte dat zich vertaalt naar studenten die geen woonruimte kunnen vinden of naar leegstaande woonruimten wordt in deze paragraaf niet meegenomen.

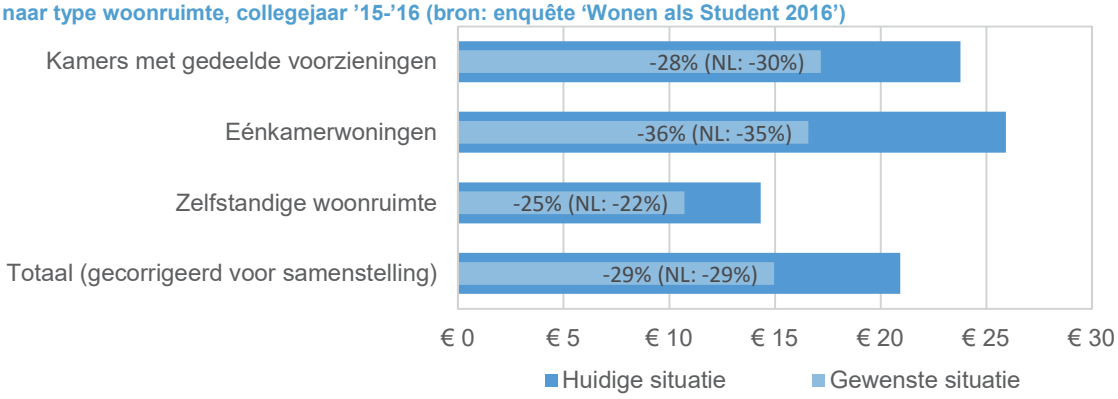
47 procent van de bewoonde voorraad sluit niet volledig aan op wat de bewoners ambiëren (NL: 36 procent). Er een potentieel surplus van circa 9.500 kamers met gedeelde voorzieningen. En er is een aanvullende wens van 2.100 éénkamerwoningen. Tot slot is er een potentiële aanvullende behoefte van 7.400 zelfstandige woonruimten.

Figuur 5.6: Afwijking tussen huidige en gewenste type woonruimte van uitwonende voltijdstudenten in Utrecht die in dezelfde stad willen blijven wonen, collegejaar ’15-’16 (bron: enquête ‘Wonen als Student 2016’)



Studenten zijn gemiddeld bereid 20 procent meer te betalen dan dat ze nu doen (NL: 16 procent). Daarbij wensen de studenten echter wel meer vierkante meter woonoppervlakte. Figuur 5.7 laat zien dat studenten per vierkante meter 29 procent minder willen betalen (NL: 29 procent).

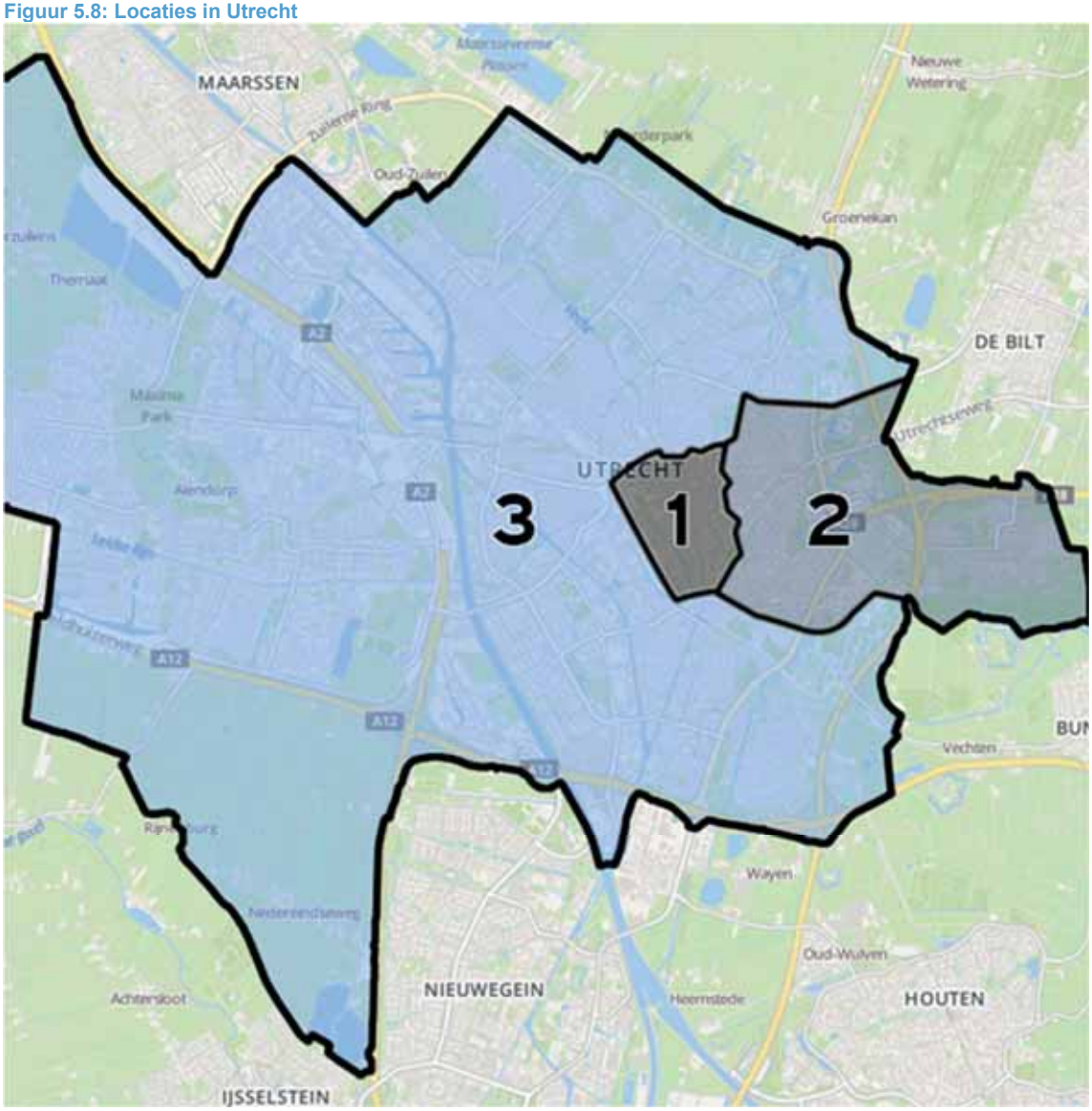
Figuur 5.7: Afwijking tussen huidige en gewenste woonlasten per vierkante meter inclusief bijkomende lasten en vóór aftrek van huurtoeslag van uitwonende voltijdstudenten in Utrecht die in dezelfde stad willen blijven wonen naar type woonruimte, collegejaar ’15-’16 (bron: enquête ‘Wonen als Student 2016’)



5.4 Vraag & aanbod

In deze paragraaf wordt er gekeken naar het verschil tussen vraag en aanbod op korte termijn. Het aanbod wordt gevormd door woonruimten die vrijkomen door studenten die de stad verlaten (verlaters) of doorstromen naar een andere woonruimte (doorstromers). De vraag bestaat uit studenten die voor het eerst op zich zelf willen gaan wonen (starters), uitwonende studenten die zich in de stad willen vestigen (vestigers) en uitwonende studenten die een andere woonruimte binnen dezelfde stad zoeken (doorstromers). Alleen studenten met een verhuiswens binnen een halfjaar vallen onder deze categorieën. In tabel 5.1 is het verschil tussen vraag en aanbod weergegeven naar locatie, prijsklasse en type woonruimte weergegeven.

Figuur 5.8: Locaties in Utrecht



Tabel 5.1: Verschil tussen vraag en aanbod o.b.v. verhuisgeneigden (gewenst) uitwonend in Utrecht binnen een halfjaar naar locatie, type woonruimte en prijssegment, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')

			Huidige woonsituatie	Aanbod		Vraag			Verschil	Gewenste situatie
				Verlater	Doorstr.	Starter	Vestiger	Doorstr.		
Locatie 1	Kamers met GV	Laag	790	60	10	0	0	60	10	790
		Hoog	4.000	420	180	660	240	750	-1.050	5.050
		Totaal	4.790	480	190	660	240	810	-1.050	5.840
	Eénkamer-woningen	Laag	20	0	0	30	20	0	-50	80
		Hoog	430	50	30	450	280	490	-1.150	1.580
		Totaal	460	50	30	480	300	490	-1.200	1.660
	Zelfstandige woonruimte	Laag	100	0	0	0	30	110	-140	230
		Hoog	700	120	30	210	220	380	-660	1.360
		Totaal	790	120	30	210	250	490	-800	1.590
	Totaal	Laag	910	60	10	30	50	170	-180	1.090
		Hoog	5.130	590	240	1.320	740	1.620	-2.870	7.990
		Totaal	6.040	650	240	1.350	790	1.790	-3.050	9.090
Locatie 2	Kamers met GV	Laag	1.590	120	20	0	40	20	70	1.520
		Hoog	5.280	640	250	400	460	380	-350	5.630
		Totaal	6.870	760	270	400	510	400	-280	7.150
	Eénkamer-woningen	Laag	40	0	20	0	10	0	10	30
		Hoog	1.260	160	60	280	120	250	-440	1.700
		Totaal	1.300	160	80	280	130	250	-430	1.720
	Zelfstandige woonruimte	Laag	60	10	0	10	0	30	-30	90
		Hoog	550	10	10	20	130	260	-380	930
		Totaal	610	20	10	20	130	280	-410	1.020
	Totaal	Laag	1.680	120	40	10	60	50	50	1.640
		Hoog	7.090	810	320	690	710	890	-1.170	8.250
		Totaal	8.770	930	360	700	770	940	-1.120	9.890
Locatie 3	Kamers met GV	Laag	2.790	340	70	0	10	10	400	2.390
		Hoog	8.920	1.380	420	260	180	330	1.020	7.890
		Totaal	11.710	1.720	490	260	190	340	1.430	10.280
	Eénkamer-woningen	Laag	200	10	10	0	30	0	-20	220
		Hoog	1.030	100	40	160	40	200	-260	1.290
		Totaal	1.230	110	50	160	80	200	-280	1.520
	Zelfstandige woonruimte	Laag	490	40	0	0	20	50	-30	520
		Hoog	2.580	30	160	150	240	140	-340	2.930
		Totaal	3.070	70	160	150	260	190	-370	3.450
	Totaal	Laag	3.490	390	80	0	60	60	350	3.130
		Hoog	12.530	1.510	620	580	460	680	420	12.110
		Totaal	16.020	1.900	700	580	520	740	770	15.250
Totaal	Kamers met GV	Laag	5.170	520	100	0	50	90	480	4.700
		Hoog	18.190	2.440	860	1.330	880	1.460	-380	18.570
		Totaal	23.360	2.960	950	1.330	940	1.550	90	23.270
	Eénkamer-woningen	Laag	270	10	30	30	60	0	-60	330
		Hoog	2.720	310	130	890	440	950	-1.850	4.570
		Totaal	2.990	310	150	920	500	950	-1.910	4.900
	Zelfstandige woonruimte	Laag	640	40	0	10	50	190	-200	840
		Hoog	3.830	160	200	370	590	780	-1.380	5.220
		Totaal	4.480	200	200	380	640	960	-1.580	6.050
	Totaal	Laag	6.080	570	120	40	160	270	220	5.860
		Hoog	24.740	2.900	1.180	2.590	1.910	3.190	-3.610	28.360
		Totaal	30.830	3.470	1.300	2.630	2.080	3.460	-3.390	34.220

6 Internationale studenten

Naast internationale studenten die in Nederland een volledige opleiding volgen zijn er ook veel studenten die hier een kort programma doen. Dit zijn de zogeheten studiepuntmobiele of short stay- studenten. Zij komen voor een uitwisselingsprogramma, doen een korte cursus of zijn hier voor een heel collegejaar. Deze studenten zijn in de voorgaande hoofdstukken niet meegenomen. Het probleem is dat deze studenten minder eenduidig worden geregistreerd en ontwikkelingen wisselvalliger zijn. De studiepuntmobiele studenten bezetten nationaal met circa 4 procent echter wel een noemenswaardig deel van de studentenwoningen. Vanwege het belang van een compleet overzicht over studentenhuisvesting zijn de inkomende studiepuntmobiele studenten dit jaar als onderdeel van de Monitor Studentenhuisvesting in beeld gebracht en worden in dit hoofdstuk behandeld. De internationale diplomastudenten die integraal in de voorgaande hoofdstukken zijn meegenomen worden in dit hoofdstuk als aparte categorie ook besproken.

In paragraaf 6.1 wordt globaal het kader geschetst waarbinnen de nationale en lokale ontwikkelingen zich voordoen. In paragraaf 6.2 wordt de omvang en samenstelling van de internationale studentenpopulatie besproken. De woonsituatie wordt in paragraaf 6.3 behandeld, waarbij de vergelijking wordt gemaakt met de Nederlandse diplomastudenten. In paragraaf 6.4 worden prognoses weergegeven voor de verwachte kwantitatieve ontwikkeling. Tot slot wordt in paragraaf 0 de verschillen tussen woonwensen en woonsituatie besproken. De cijfers in de paragrafen 6.2, 6.3 en 0 hebben grotendeels of volledig betrekking op Nederland vanwege onvoldoende internationale respondenten op het niveau van Utrecht in de enquête ‘Wonen Als Student’.

6.1 Internationale context

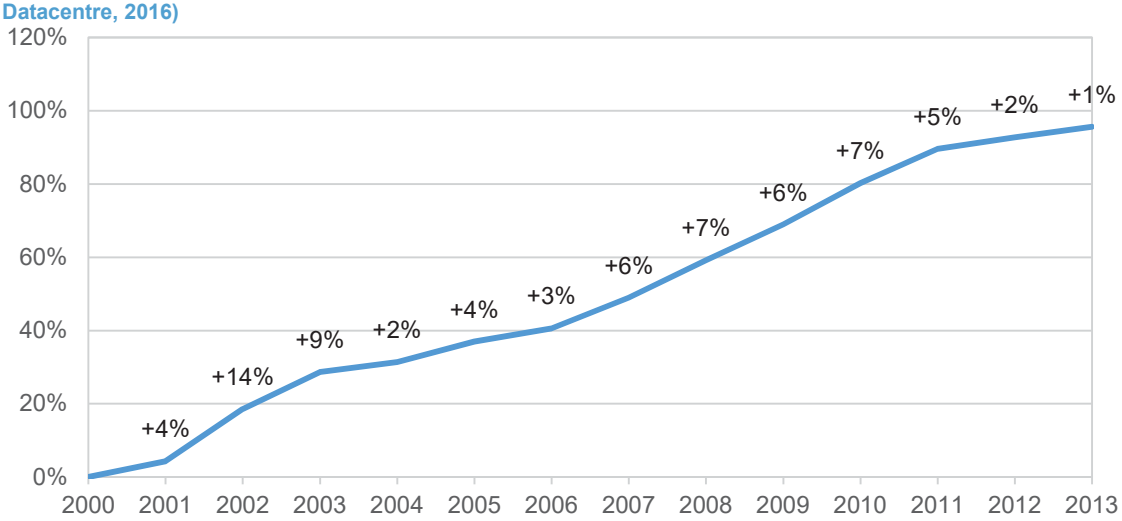
In 2013 volgden er wereldwijd, volgens de meest recente statistieken van Unesco[1], ongeveer 4 miljoen studenten een studie in het buitenland. Figuur 6.1 laat zien dat het aantal studenten dat in het buitenland studeert sinds 2000 structureel is toegenomen. Sinds 1980 is het aandeel van de wereldwijde studentenpopulatie dat in het buitenland gaat studeren ongeveer gelijk gebleven. De oorzaak van de toename van het aantal studenten dat in het buitenland studeert is daarom de groei van de wereldwijde studentenpopulatie. Deze toename komt hoofdzakelijk door toename van het aantal studenten in de voormalig tweedewereldlanden en in mindere mate derde wereld.

China telt de meeste uitgaande studenten, op ruime afstand gevolgd door India. China is als groot land, met een opkomende kenniseconomie symbolisch voor veel andere kenniseconomieën. De ontwikkeling van het hoger onderwijs in deze landen neemt toe in zowel kwaliteit als kwantiteit en zal waarschijnlijk leiden tot een betere kwalitatieve aansluiting van internationale studenten op Nederlandse universiteiten.

[1] Unesco (2016), *“UIS Statistics”*, www.data.uis.unesco.org, 13 juli 2016.

In tabel 6.1 is te zien dat de top-5 verder bestaat uit Duitsland, Zuid-Korea en Frankrijk. Dit zijn landen die naast een grote uitgaande populatie ook een grote inkomende studentenstroom hebben. De klassering van landen als Saoedi-Arabië, Maleisië en Nigeria heeft te maken met de economische ontwikkelingen in de middenklasse. Studenten in deze landen hebben de financiële mogelijkheden voor een studie, maar de lokale universiteiten kunnen het topniveau (nog) niet aanbieden[2].

Figuur 6.1: Ontwikkeling aantal studenten wereldwijd dat in een ander land studeert, 2000-2013 (bron: UNESCO Datacentre, 2016)



Nederland staat met een uitgaande populatie van 13.000 à 14.000 studenten op een 63e plaats in deze ranglijst. Het aantal uitgaande studenten zegt niet alles. China en India staan bovenaan, maar hebben ook de grootste populatie 18-30-jarigen, en als gevolg daarvan ook een groot aantal studenten. Daarom is er ook gekeken naar welk deel van de studenten in het buitenland gaat studeren. In India blijkt dit slechts 0,6 procent te zijn. Van de landen in de top-10 steken Saoedi-Arabië en Maleisië erboven uit met 5,4 procent. In Nederland gaat 1,8 procent voor studie naar het buitenland. Dit is ondergemiddeld.

De studiepuntmobiliteit vanuit Nederland blijft ook achter bij die in andere Europese landen. De inkomende stroom aan studiepuntmobiele studenten hangt samen met de uitgaande stroom. De achterblijvende studiepuntmobiliteit vanuit Nederland zorgt dan ook voor een beperkte inkomende mobiliteit naar Nederland. Belangrijke oorzaken van de achterblijvende studiepuntmobiliteit vanuit Nederland zijn onvoldoende aansluiting bij het studieprogramma en onzekerheid over erkenning door de eigen instelling van elders toegekende studiepunten[3]. Steeds meer verschillende onderwijsinstellingen maken de keuze of willen dat gaan doen om studiepuntmobiliteit als de norm voor alle studenten te stellen[4]. Dit om de kwaliteit van het onderwijs te verhogen en kansen voor studenten op de arbeidsmarkt te vergroten. Hiervoor wordt er door de onderwijsinstellingen gewerkt aan afgestemde mobiliteitsvensters en automatische erkenning van studiepunten om zekerheid over aansluiting van het aanbod op het studieprogramma en duidelijkheid omtrent de erkenning van studiepunten te bieden. Daarom mag verwacht worden dat de uitgaande stroom studiepuntmobiele studenten de komende jaren gaat stijgen en daardoor ook de inkomende stroom.

[2] EP-Nuffic (2016), *"Mobility statistics in international context"*, www.epnuffic.nl/en/internationalisation/mobility-statistics/international-context/sending-and-receiving-countries, 18 maart 2016.

[3] ROA (2014) 'International mobility of students'.

[4] Vereniging Hogescholen en VSNU (2014) 'Gezamenlijke Visie Internationaal'.

Tabel 6.1: Top-10 landen en Nederland uitgaande en inkomende studiemobiliteit, 2008 en 2013 en mobiliteitsratio 2013 (*voorgaand jaar vanwege ontbreken informatie, bron: UNESCO Datacentre, 2016)

Uitgaand	2008	2013	Ratio
1 China	460.000	712.000	2,1%
2 India	184.000	182.000	0,6%
3 Duitsland	83.000	119.000	4,3%
4 Zuid-Korea	118.000	117.000	3,5%
5 Frankrijk	46.000	84.000	3,6%
6 Saoedi-Arabië	25.000	74.000	5,4%
7 Verenigde Staten	55.000	60.000	0,3%
8 Maleisië	56.000	56.000	5,4%*
9 Vietnam	37.000	54.000	2,4%
10 Nigeria	34.000	52.000	1,8%*
63 Nederland	*8.000*	*13.000*	*1,8%**
Totaal	***3.301.000***	***4.057.000***	***2,0%***

Inkomend	2008	2013	Ratio
1 Verenigde Staten	624.000	784.000	3,9%
2 Verenigd Koninkrijk	342.000	417.000	17,5%
3 Australië	231.000	250.000	18,0%
4 Frankrijk	243.000	229.000	10,2%
5 Duitsland		197.000	7,1%
6 Rusland	137.000		1,8%
7 Canada	93.000	151.000	2,7%*
8 Japan	127.000	136.000	3,5%
9 China	51.000	96.000	0,3%
10 Italië	68.000	82.000	4,4%
12 Nederland	*30.000*	*69.000*	*7,2%**
Totaal	***3.301.000***	***4.057.000***	***2,0%***

Kijkend naar aantallen inkomende studenten voeren de Verenigde Staten de ranglijst aan, gevolgd door het Verenigd Koninkrijk en Australië. De top-3 wordt in zijn geheel gevormd door Engelstalige landen. In deze laatste twee landen is het aandeel internationale studenten binnen de totale populatie met 18 procent ook erg hoog. De landen net onder de top met de meeste inkomende studenten hebben veelal zelf ook een grote uitgaande populatie. Frankrijk en Rusland trekken veel studenten uit landen met dezelfde voertaal, Frankrijk uit voormalige kolonies en Rusland uit de voormalige Sovjetstaten. Nederland staat in 2013 op de twaalfde plaats en scoort qua ratio bovengemiddeld hoog.

In hoeverre onderwijsinstellingen er in slagen internationale studenten aan te trekken wordt in grote mate bepaald door een vijftal push- en pull-factoren[5]:

- Toegankelijkheid

  Toegankelijkheid kent een aantal componenten. In eerste instantie is de vindbaarheid van informatie over de universiteit belangrijk. Uit een quickscan onder enkele gerenommeerde universiteiten wereldwijd (waaronder Harvard, MIT, Princeton, Cambridge, Jiaotong Shanghai, National University of Singapore) blijkt dat het betrekkelijk eenvoudig is om op de website informatie over 'study abroad' te vinden. Voor minder bekende universiteiten, zoals de University of Nairobi, Bangladesh University of Engineering and Technology, Universidad de Buenos Aires en Université d'Antananarivo is het lastiger om dergelijke informatie te vinden. In Nederland is deze informatie, zeker bij universiteiten, relatief eenvoudig terug te vinden.

  De door studenten waargenomen kans om, gegeven hun vooropleiding, geselecteerd te worden voor bepaalde instellingen, studierichtingen of specialisaties is ook van belang bij de keuze van een onderwijsinstelling en land. Omdat in Nederland een bepaalde vooropleiding meestal volstaat, is de toegankelijkheid van Nederlandse instellingen groot in vergelijking met toonaangevende instellingen in het buitenland. Een numerus fixus of minimaal (gemiddeld) rapportcijfer kan de toegankelijkheid beperken.

[5] Van Elk, R. (2012), *"De economische effecten van internationalisering in het hoger onderwijs"*, CPB: Den Haag.

Specifiek voor de studiepuntmobiele studenten geldt dat de partneruniversiteiten de toegankelijkheid vergroten en deze universiteiten zijn dan ook populair onder studenten. Door de bestaande contacten wordt de drempel verlaagd om een tijd aan de betreffende instelling te studeren. Vaak gaat de samenwerking zelfs nog verder, met onderlinge afspraken tussen de instellingen over aantallen studenten die uitgewisseld worden.

Naast de toegankelijkheid van de opleiding kan de kans op het tijdig verwerven van een verblijfsvergunning de keuze voor een bepaald land bepalen. Binnen de Europese Economische Ruimte (EER) is er sprake van vrij verkeer van werknemers en studenten. Voor studenten uit andere landen is er niet altijd een garantie dat zij een verblijfsvergunning voor Nederland kunnen verwerven en kan een visum een onoverbrugbare drempel vormen. In Nederland is het echter zo geregeld dat hoger onderwijsinstellingen het aan de Immigratie- en Naturalisatiedienst doorgeven als een internationale student is toegelaten tot een opleiding. Het verkrijgen van een visum is daarna in principe geen probleem.

Tot slot speelt de medewerking van de onderwijsinstelling bij onder andere het vinden van geschikte huisvesting een rol. Voor internationale studenten is het zaak bij aankomst reeds over huisvesting te beschikken[6]. In Nederland is het voor studenten heel gewoon om naar kijkavonden te gaan en te hospiteren. Voor internationale studenten bestaat deze mogelijkheid in eerste instantie niet. Zij dienen direct bij aankomst een kamer te hebben, bij voorkeur gemeubileerd. Ook het krijgen van een visum en het formeel regelen van een inschrijving zijn zaken die internationale studenten reeds vooraf geregeld willen of zelfs moeten hebben. Het is dan ook noodzakelijk dat universiteiten hierin meedenken, begeleiden en sturen.

- Taalbarrières en culturele afstand

  Een andere factor die een rol speelt bij de internationale studiekeuze is de taal van het te volgen onderwijs en de noodzaak om een andere taal te beheersen om zich in het dagelijks leven goed te kunnen redden. Aanbod van Engelstalig onderwijs zorgt ervoor dat taalbarrières verdwijnen voor de inkomende internationale studenten. Bovendien draagt Engelstalig aanbod bij aan samenwerkingsverbanden, internationaal aanzien, bekendheid en internationale competenties van nationale studenten. In Noord- en West-Europa worden relatief veel opleidingen volledig in het Engels aangeboden[7]. Nederland is wat het aanbod van Engelstalige studies koploper in Europa (exclusief Engelstalige landen). Daar staat tegenover dat de groei in Nederland van het aanbod sinds collegejaar ’07-’08 relatief laag is en andere landen dus een inhaalslag maken. Engels is in Nederland ook diep doorgedrongen in de samenleving, zodat voor de meeste internationale studenten geen praktische noodzaak bestaat Nederlands te leren. Dit verlaagt de drempel om voor een land als Nederland te kiezen. Naast taal kan een groot cultuurverschil tussen landen de mobiliteit van studenten remmen. Het is overigens ook denkbaar dat cultuurverschillen studenten juist prikkelen om in het buitenland te gaan studeren, wanneer zij nut ontlenen aan de kennismaking met een nieuwe cultuur.

[6] Kelo, M., T. Rogers en L.E. Rumbley (2010), *“International Student Support in European Higher Education: Needs, Solutions, and Challenges”*, Lemmens Medien GmbH, Bonn.

[7] Wächter B. (2014), *“English-Taught Programmes in European Higher Education: The State of Play in 2014”*, Lemmens Medien GmbH, Bonn.

- Onderwijskwaliteit

  De kwaliteit van het onderwijs is in belangrijke mate bepalend voor de instellingskeuze van studenten. Studenten kunnen daarbij verschillende dimensies van kwaliteit in acht nemen. Een goede reputatie van de instelling kan belangrijk zijn, net als kleinschaligheid van de opleiding of de goede begeleiding. De meeste van deze overwegingen zijn subjectief. Voor objectieve vergelijkingen wordt er gekeken naar rankings. Deze zijn schaars en vooral gebaseerd op onderzoeksprestaties van universiteiten. Voorbeelden zijn topuniversities.com, Times Higher Education World University Ranking en Academic Ranking of World Universities / Shanghai Ranking. Deze rankings zijn alle in meer of mindere mate discutabel. Tegelijk zijn zij het voornaamste houvast waar het gaat om internationale vergelijkingen. Dat alle universiteiten in Nederland hoog geklasseerd staan (zie tabel 6.2) heeft tot een top-10 klassering van Nederland als 'studieland' geleid (zie tabel 6.3).

Tabel 6.2: Positie Nederlandse universiteiten in rankings, 2015 (bron: A, Ranking Web of Universities 2016; B, ARWU World University Rankings 2015; C, Times Higher Education World University Rankings 2015-2016; D, QS World University Rankings 2016)

A	B	C	D	Onderwijsinstelling
56	56	62	94	Universiteit Utrecht
98	101-150	58	55	Universiteit van Amsterdam
104	75	74	100	Rijksuniversiteit Groningen
117	201-300	65	64	Technische Universiteit Delft
133	82	67	95	Universiteit Leiden
134	98	154	176	Vrije Universiteit Amsterdam
197	301-400	149	188	Universiteit Twente
207	101-150	125	177	Radboud Universiteit Nijmegen
215	301-400	176	117	Technische Universiteit Eindhoven
254	151-200	71	126	Erasmus Universiteit Rotterdam
356	101-150	47	135	Wageningen University
589	201-300	88	169	Maastricht University
825		201-250	293	Tilburg University
2242				Hanzehogeschool Groningen
2245				Hogeschool Utrecht
2248				Hogeschool van Amsterdam
2282				Hogeschool van Arnhem en Nijmegen
2592				Saxion
2759				Hogeschool Zuyd
2801				Hogeschool Inholland
2906				NHTV Breda
3350				Hogeschool Windesheim
3540				NHL Hogeschool
3813				Hogeschool voor de Kunsten Utrecht
4204				HZ University of Applied Sciences

A	Onderwijsinstelling
4265	Fontys Hogescholen
4576	ArtEZ hogeschool voor de kunsten
4635	Avans Hogeschool
4695	Amsterdamse Hogeschool voor de K.
4794	Hogeschool Leiden
5017	De Haagse Hogeschool
5906	Hogeschool Rotterdam
6179	Hogeschool der Kunsten Den Haag
6536	Design Academy Eindhoven
6794	Gerrit Rietveld Academie
7379	Christelijke Hogeschool Ede
8100	Stenden Hogeschool
8650	Codarts Rotterdam
8720	Hotelschool The Hague
11818	Hogeschool Van Hall Larenstein
12730	Marnix Academie
13156	STOAS Vilentum
13175	Pedagogische Hogeschool De Kempel
13423	HAS Hogeschool
13829	Viaa Gereformeerde Hogeschool
14465	Katholieke Pabo Zwolle
15418	Hogeschool Ipabo
17603	Iselinge Hogeschool
-	Driestar educatief
-	Thomas More Hogeschool

Tabel 6.3: Positie Nederland op verschillende rankings, 2015 (bron: ARWU World University Rankings 2015 en Times Higher Education World University Rankings 2015-2016)

	THE 2014 - Universiteiten in de top 200	ARWU 2015 - Universiteiten in de top 500
1	Verenigde Staten	Verenigde Staten
2	Verenigd Koninkrijk	Duitsland
3	Duitsland	Verenigd Koninkrijk
4	Nederland	China
5	Canada	Frankrijk
6	Australië	Australië
7	Zwitserland	Canada
8	Frankrijk	Japan
9	Zweden	Spanje
10	Japan	Nederland

- Studie- en verblijfkosten

  De door studenten waargenomen directe kosten van studeren spelen een rol bij de studiekeuze. Het gaat hierbij om de hoogte van het collegegeld, maar ook om de hoogte van tegemoetkomingen in studiekosten door instanties in het herkomstland en in de mogelijke bestemmingslanden. Het hoger onderwijs in Nederland is gesubsidieerd en hierdoor zijn de studiekosten laag. Voor voltijdse en duale internationale studenten geldt dat zij onder de Nederlandse regelgeving vallen, mits zij een verblijfsvergunning of nationaliteit hebben die dezelfde rechten geeft als Nederlandse staatsburgers. Hierdoor bedragen de kosten voor EU-studenten ongeveer 1.950 euro per jaar. Voor niet-EU-studenten variëren de kosten voor bacheloropleidingen tussen 6.000 en 15.000 euro en voor masteropleidingen tussen 8.000 en 20.000 euro. Studenten van binnen de EU krijgen bovendien vaak beurzen of andere financiële ondersteuning van de overheid in hun thuisland.

  De studiekeuze wordt ook beïnvloed door de indirecte kosten van studeren zoals kosten van levensonderhoud en (reis)kosten om contact te onderhouden met het thuisland. Reiskosten nemen toe met afstand, waardoor fysieke afstand mogelijk een remmende factor is op mobiliteit. Nederland kent goede en relatief goedkope internationale vervoersverbindingen met veel herkomstlanden.

- Arbeidsperspectieven

  De kansen op de arbeidsmarkt kunnen voor studenten een rol spelen in de keuze voor een opleiding. Vooral landen met een lage werkloosheid en hoge lonen kunnen interessante landen zijn om na de studie te blijven wonen. Het is daarmee evident dat studenten hierop voorsorteren in hun keuze voor een opleiding. Ook de hoogte van bescherming die bestaande en lokale werknemers genieten op de arbeidsmarkt kan van belang zijn. Op de ranglijst van landen met de laagste werkloosheid staat Nederland op de 79e plaats en neemt hiermee een onopvallende plaats in de middenmoot in.

6.2 Studentenpopulatie

In totaal zijn er in collegejaar ’15-’16 in Utrecht circa 1.010 studiepuntmobiele studenten en 2.470 internationale diplomastudenten (NL: 14.910 en 61.270 studenten). Hiermee vormen deze groepen studenten respectievelijk 1,7 en 4,0 procent van de gehele studentenpopulatie (NL: 2,2 en 9,2 procent).

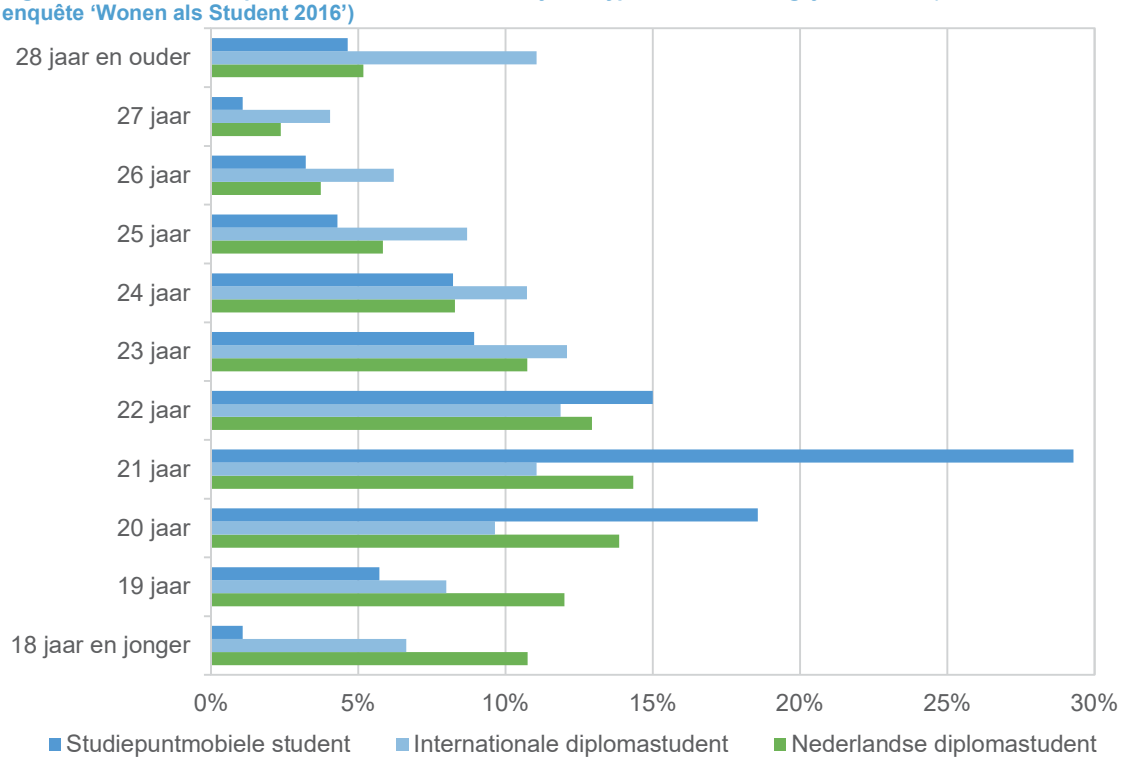
Een studiepuntmobiele student blijft gemiddeld circa 7 maanden in Nederland. 60 procent van de studiepuntmobiele studenten studeert in Nederland via een Erasmusbeurs. Tabel 6.4 laat zien dat in Nederland de meeste Erasmus-studenten uit Spanje, Duitsland, Frankrijk, Italië en Verenigd Koninkrijk komen. 36 procent komt naar Nederland via een ander uitwisselingsprogramma en de resterende 4 procent op eigen gelegenheid. Voor de niet-Erasmus-studenten zijn Brazilië, China en Verenigde Staten de hofleveranciers.

Tabel 6.4: Herkomstlanden studiepuntmobiele studenten op nationaal niveau, collegejaar '15-'16 (bron: EP-Nuffic en ABF)

1	Spanje	9,0%	12	Oostenrijk	1,8%	23	Slovenië	0,4%
2	Duitsland	7,0%	13	Portugal	1,6%	24	Slowakije	0,3%
3	Frankrijk	6,9%	14	Denemarken	1,5%	25	Estland	0,3%
4	Italië	4,9%	15	Hongarije	1,4%	26	Bulgarije	0,2%
5	Verenigd Koninkrijk	4,2%	16	Zwitserland	1,1%	27	Cyprus	0,1%
6	Turkije	3,3%	17	Ierland	0,9%	28	Kroatië	0,1%
7	Finland	3,0%	18	Griekenland	0,9%	29	IJsland	0,1%
8	België	2,4%	19	Noorwegen	0,9%	30	Macedonië	0,0%
9	Zweden	2,3%	20	Litouwen	0,6%	31	Luxemburg	0,0%
10	Polen	2,0%	21	Letland	0,5%	32	Liechtenstein	0,0%
11	Tsjechië	1,9%	22	Roemenië	0,5%		Niet Erasmus	39,8%

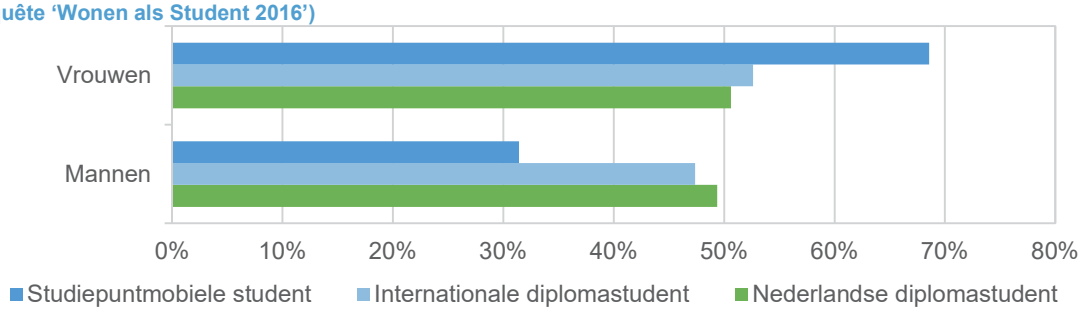
Figuur 6.2 geeft de bevolkingspiramide van de internationale studenten in Nederland weer in vergelijking met de Nederlandse studenten. Studiepuntmobiele studenten en internationale diplomastudenten zijn gemiddeld respectievelijk 2 en 14 maanden ouder dan Nederlandse diplomastudenten. Opvallend is dat bij de studiepuntmobiele studenten 63 procent tussen de 20 en 22 jaar is. Deze piek is ook terug te zien bij de Nederlandse studenten, maar met 41 procent veel minder extreem. Bij internationale diplomastudenten ligt de piek 2 jaar later en zijn er relatief ook veel studenten 28 jaar of ouder.

Figuur 6.2: Studenten op nationaal niveau naar leeftijd en type student, collegejaar '15-'16 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2016')



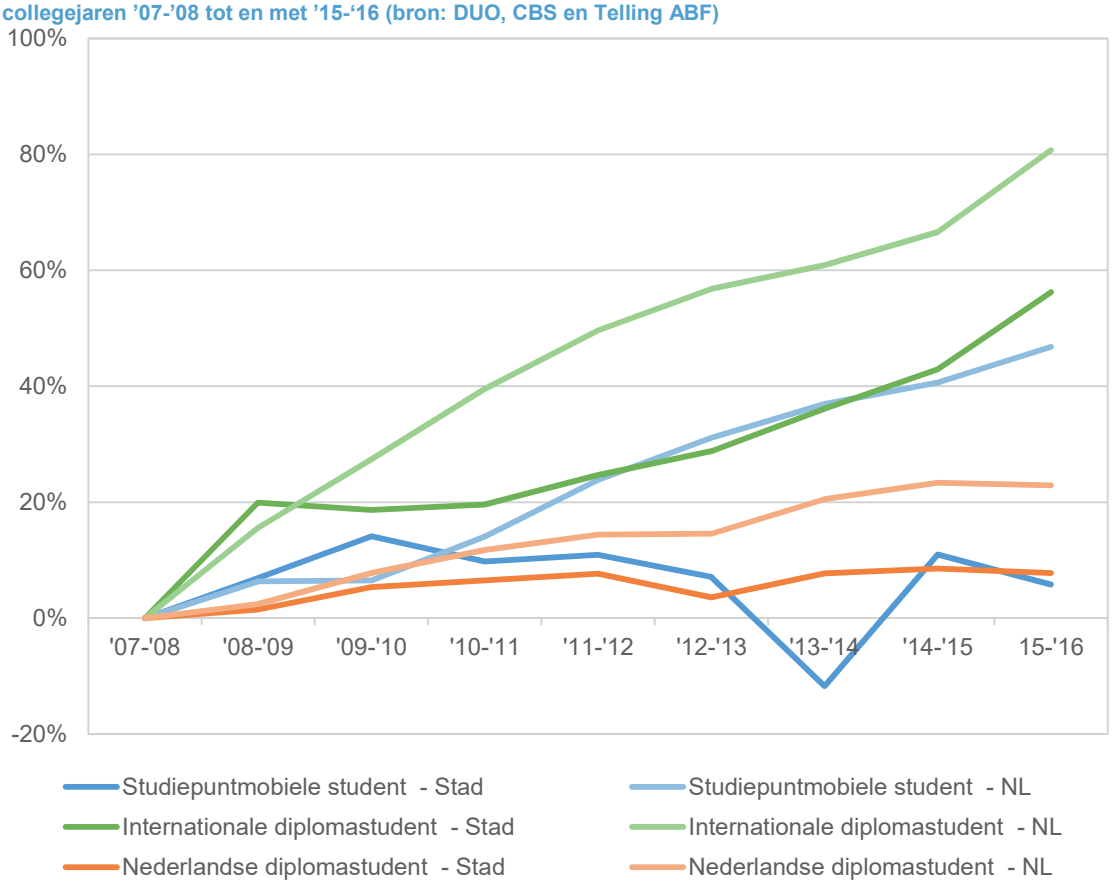
Bij de Nederlandse studenten in Nederland vormen, zoals te zien in figuur 6.3, de vrouwen een kleine meerderheid (51 procent). Het aandeel vrouwen is bij de internationale diplomastudenten met 53 procent iets groter. Onder de studiepuntmobiele studenten is met 69 procent de oververtegenwoordiging van vrouwen zeer sterk. Dat vrouwen de meerderheid vormen onder internationale studenten is niet vreemd gezien het feit dat wereldwijd er meer vrouwen dan mannen studeren (bron: UNESCO).

Figuur 6.3: Studenten op nationaal niveau naar geslacht en type student, collegejaar '15-'16 (bron: DUO, CBS en enquête 'Wonen als Student 2016')



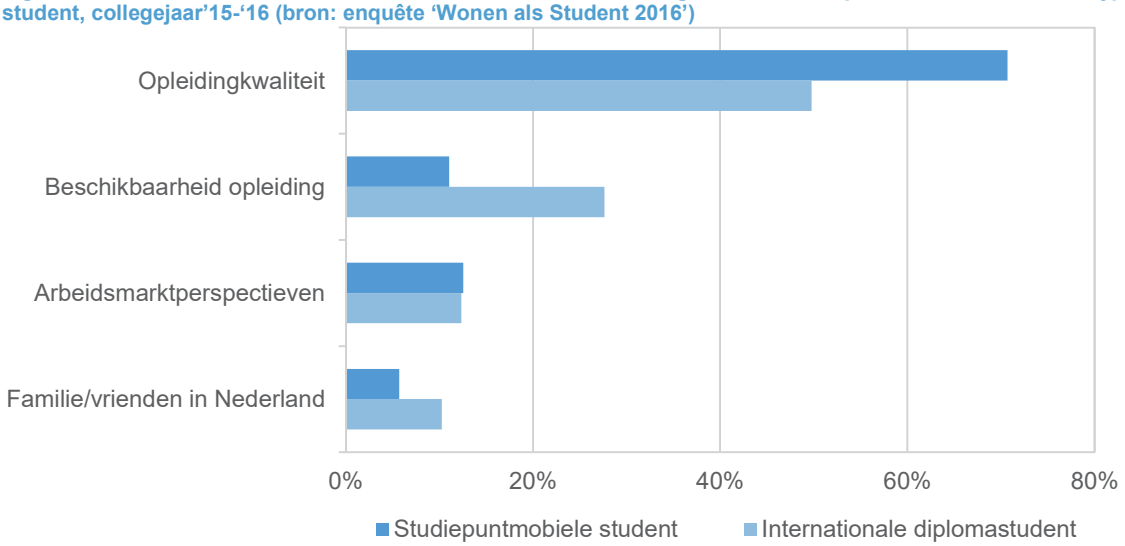
Figuur 6.4 geeft inzicht in de ontwikkeling van het aantal internationale studenten in de afgelopen 8 jaar in Utrecht. Het aantal studiepuntmobiele studenten is jaarlijks gemiddeld met 1 procent gegroeid (NL: 6 procent). In dezelfde periode is het aantal internationale diplomastudenten gemiddeld met 6 procent gegroeid (NL: 10 procent).

Figuur 6.4: Ontwikkeling aantal studenten t.o.v. collegejaar '07-'08 in Utrecht en Nederland naar type student, collegejaren '07-'08 tot en met '15-'16 (bron: DUO, CBS en Telling ABF)



Studiepuntmobiele studenten in Nederland zijn in de meeste gevallen vanwege de kwaliteit van het onderwijs naar Nederland gekomen. Figuur 6.5 laat zien dat ook bij de internationale diplomastudent de opleidingskwaliteit de meest voorkomende reden is, maar voor veel studenten is in deze groep de beschikbaarheid van opleidingen ook de reden waarom voor Nederland is gekozen.

Figuur 6.5: Reden waarom internationale student in Nederland is gaan studeren op nationaal niveau naar type student, collegejaar'15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



6.3 Woonsituatie

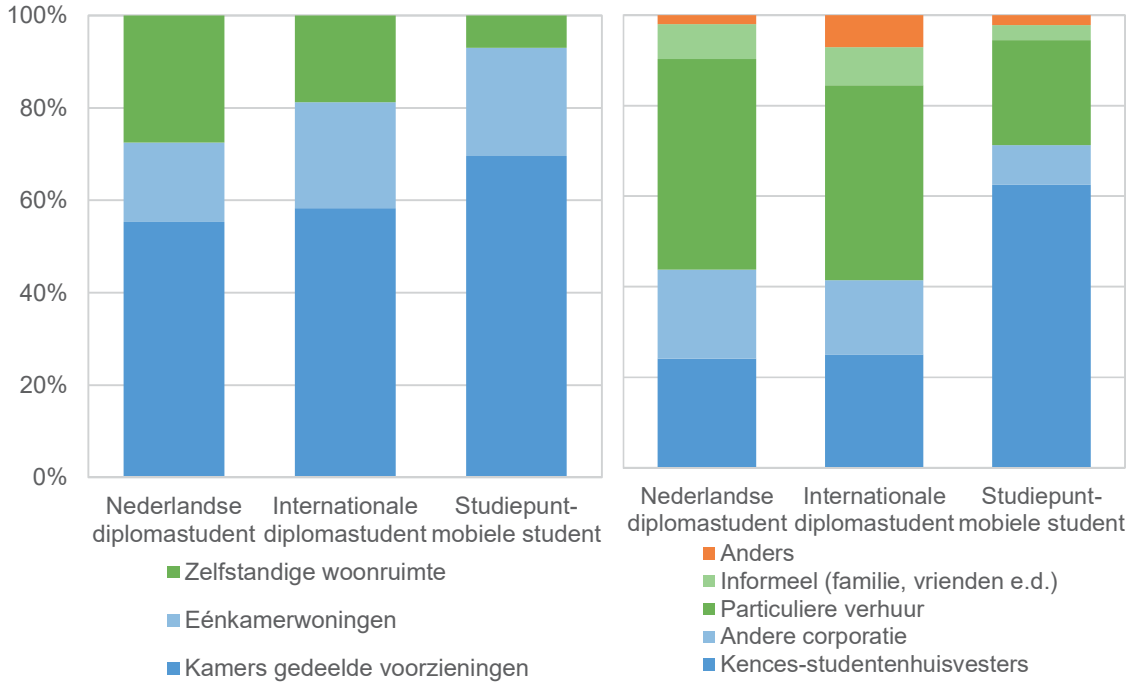
Het grote verschil met reguliere studentenhuisvesting is dat de studentenkamer voor een internationale student beschikbaar moet zijn op de dag van aankomst in Nederland. Meestal zijn de kamers voor internationale studenten dan ook volledig ingericht. 86 procent van de studiepuntmobiele studenten in Nederland huurt een gemeubileerde woonruimte. Op veel universiteiten wonen studenten op een campus die gelieerd is aan de instelling. Huisvesting voor internationale studenten verschilt dus op een aantal punten van de praktijk van reguliere studentenhuisvesting in Nederland, waar de student niet gebonden is aan huisvesting bij de studiestart, er doorgaans geen sprake is van gemeubileerde kamers en er veel meer een cultuur van kamer zoeken via kijkavonden is.

Zoals te verwachten is nagenoeg iedere internationale student uitwonend. 91 procent van de studiepuntmobiele studenten in Nederland woont binnen de eigen studiestad. Dit is een duidelijk groter aandeel dan de uitwonende internationale en Nederlandse diplomastudent (respectievelijk 65 en 62 procent).

Met 7 procent zijn studiepuntmobiele studenten in Nederland, zoals te zien in figuur 6.6, zelden gehuisvest in een zelfstandige woonruimte. Bij internationale diplomastudenten ligt dit aandeel met 19 procent dichter bij de Nederlandse diplomastudent. Woonruimten voor studenten worden doorgaans niet gemeubileerd verhuurd. De studiepuntmobiele studenten vormen hierop in Nederland een uitzondering aangezien bij deze groep 86 procent van de woonruimte gemeubileerd wordt verhuurd.

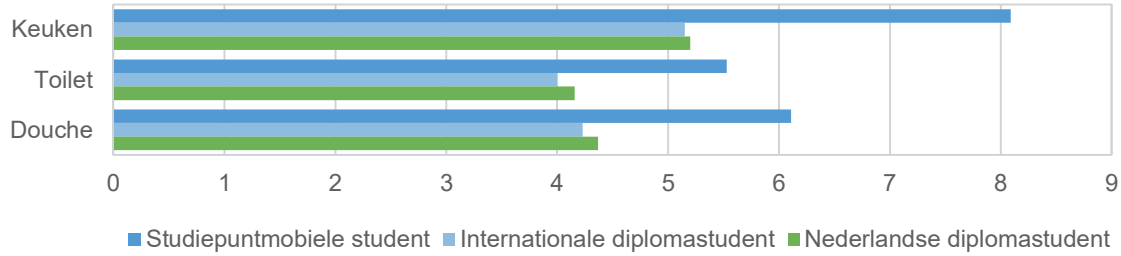
Woningcorporaties huisvesten in Nederland in samenwerking met universiteiten en hogescholen 71 procent van de studiepuntmobiele studenten. Dit is een aanzienlijk groter deel dan bij de (internationale) diplomastudenten. Dit gaat ten koste van het aandeel particuliere en informele verhuur.

Figuur 6.6: Aandeel uitwonende studenten op nationaal niveau naar type woonruimte, type verhuurder en type student, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



Studiepuntmobiele studenten die gehuisvest zijn in een kamer met gedeelde voorzieningen delen in Nederland de voorzieningen gemiddeld met beduidend meer personen dan (internationale) diplomastudenten. De keuken wordt gemiddeld met 8 personen gedeeld, terwijl diplomastudenten deze voorziening gemiddeld met circa 5 personen delen. Een studiepuntmobiele student deelt een toilet of douche gemiddeld met 5 à 6 personen tegenover 4 personen bij diplomastudenten.

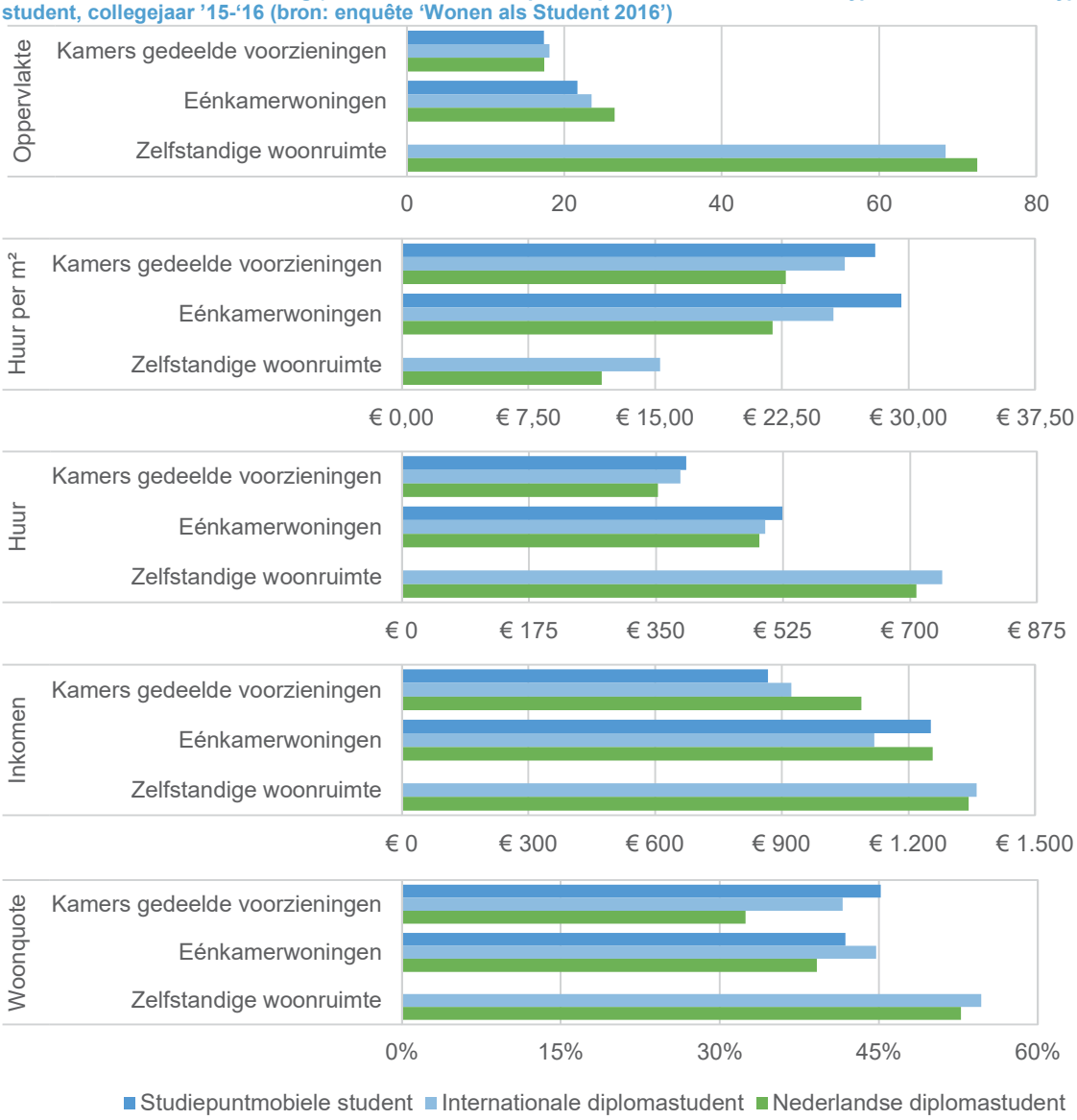
Figuur 6.7: Gemiddeld aantal huisgenoten voor keuken, toilet en douche bij uitwonende voltijdstudenten op kamers met gedeelde voorzieningen op nationaal niveau naar type voorziening en type student, collegejaar '15-'16



Figuur 6.8 geeft inzicht in de gemiddelde verschillen in Nederland tussen studiepuntmobiele en (internationale) diplomastudenten wat betreft oppervlakte en betaalbaarheid. Eénkamerwoningen van internationale studenten zijn gemiddeld iets kleiner dan die van Nederlandse studenten. De woonlasten vóór aftrek van huurtoeslag per vierkante meter zijn bij internationale studenten gemiddeld hoger dan bij de Nederlandse student. Bij de éénkamerwoningen is dit voor een deel te verklaren door het feit dat kleinere

kamers doorgaans een hogere vierkantemeterprijs hebben dan grotere kamers. Twee andere belangrijke verschillen zijn dat internationale studenten en vooral de studiepuntmobiele studenten grotendeels gehuisvest zijn in studiesteden waar de woonlasten relatief hoog zijn en in gemeubileerde kamers..

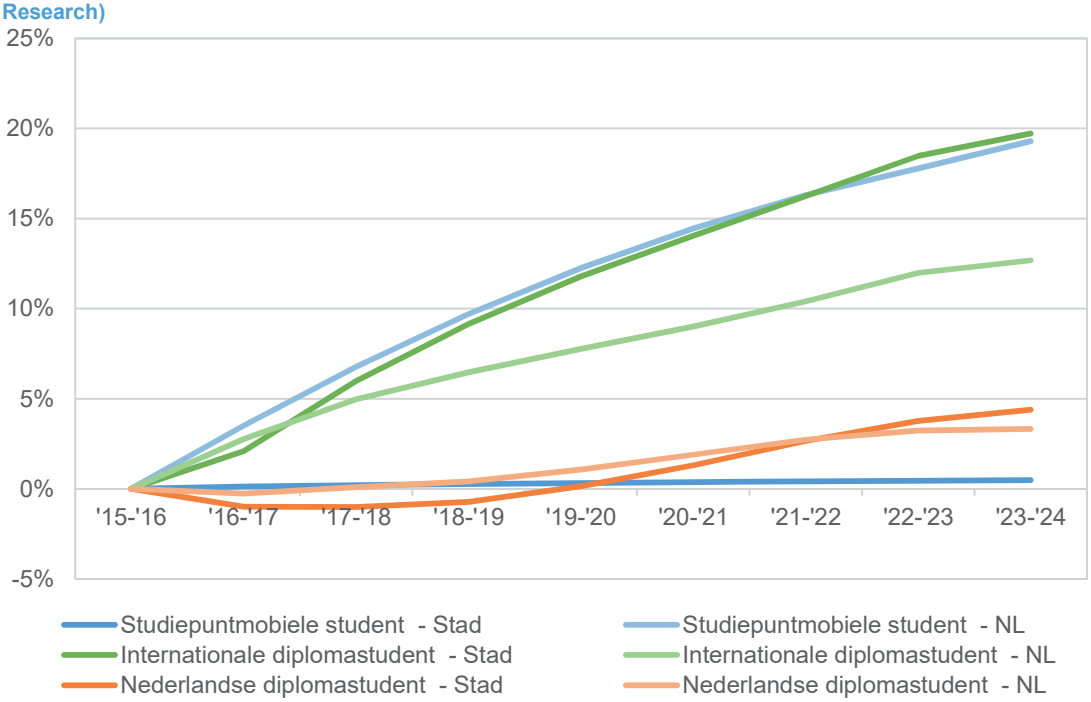
Figuur 6.8: Gemiddelde oppervlakte, woonlasten per vierkante meter, woonlasten (inclusief bijkomende lasten en vóór aftrek van huurtoeslag), inkomen en woonquote op nationaal niveau naar type woonruimte en type student, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



6.4 Kwantitatieve prognose

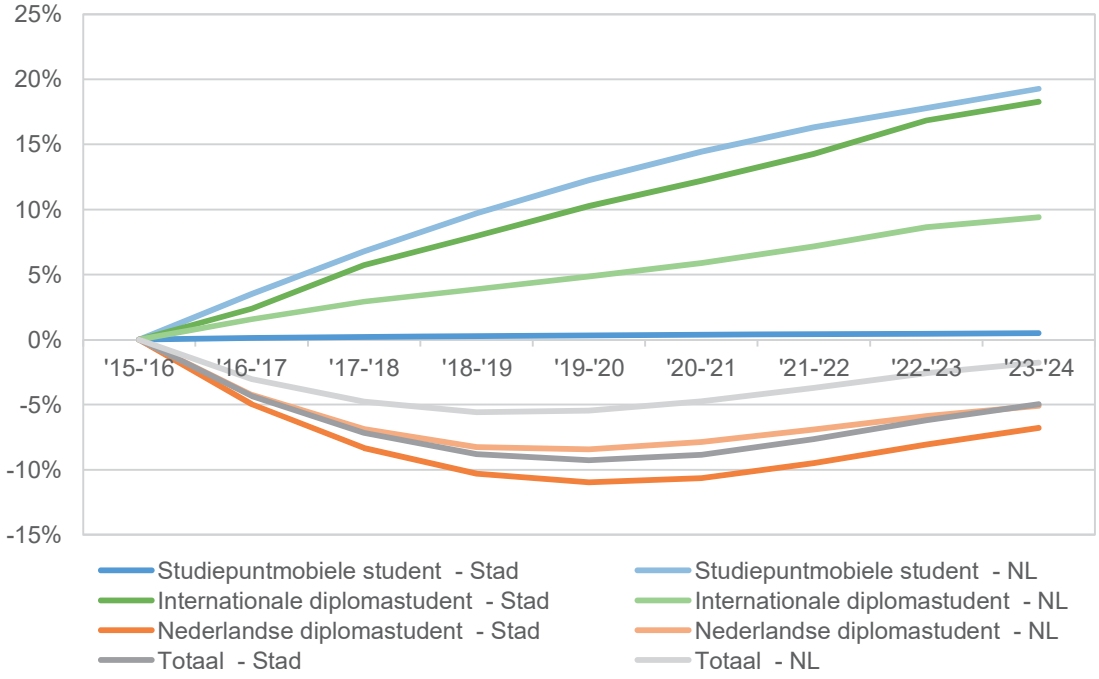
Figuur 6.9 laat de verwachtingen voor de ontwikkeling van het aantal internationale diplomastudenten en studiepuntmobiele studenten in vergelijking met de Nederlandse studenten zien. In de komende 8 jaar wordt in Utrecht een gelijkblijvend aantal studiepuntmobiele studenten en groei van 18 procent internationale diplomastudenten verwacht (NL: +19 en +14 procent). Voor de Nederlandse en internationale diplomastudenten wordt gebruik gemaakt van de Apollo-prognoses. De prognoses van de studiepuntmobiele studenten zijn gebaseerd op de trend uit de afgelopen acht jaar gecombineerd met de wereldwijde demografische prognoses van het aantal jongeren.

Figuur 6.9: Ontwikkeling van het aantal studenten hoger onderwijs t.o.v. collegejaar '07-'08 in Utrecht en Nederland naar type student, collegejaren '15-'16 tot en met '23-'24 (bron: DUO, CBS en Apollo 2016, ABF Research)



Figuur 6.10 geeft door de combinatie van Nederlandse en internationale diplomastudenten samen met de studiepuntmobiele studenten een compleet beeld van de ontwikkeling van het aantal uitwonenden in een stad.

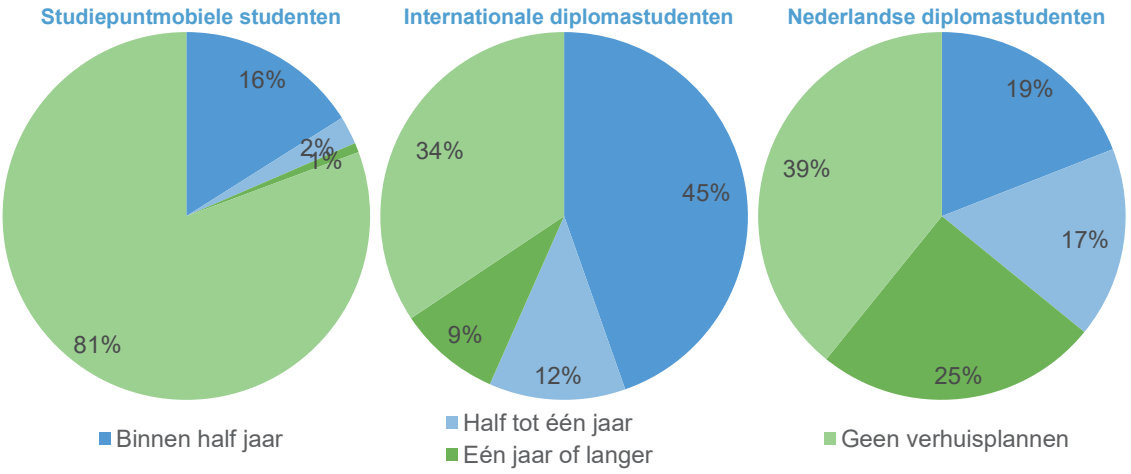
Figuur 6.10: Aantal uitwonende studenten t.o.v. collegejaar '15-'16 in Utrecht en Nederland naar type student, collegejaar '15-'16 tot en met '23-'24, gemiddelde scenario's 'weinig effect' en 'veel effect' (bron: Apollo 2016, ABF Research)



6.5 Verhuisgeneigdheid & woonwensen

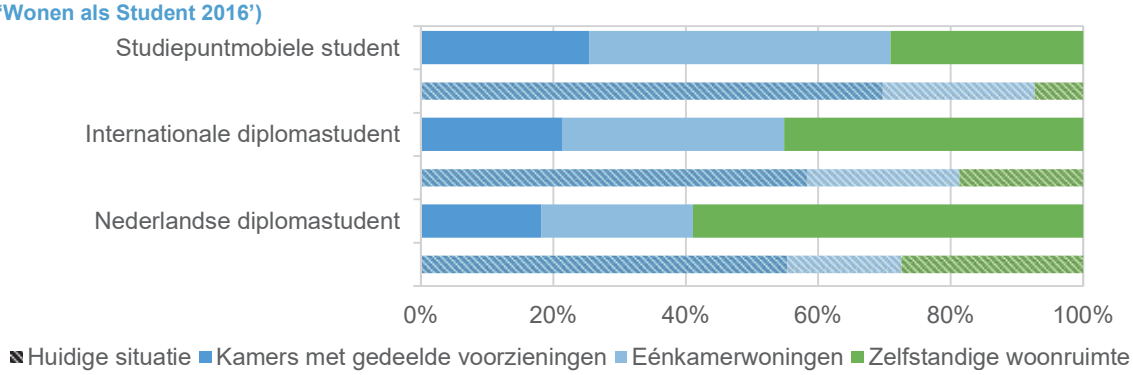
Figuur 6.11 laat zien dat studiepuntmobiele studenten in Nederland zelden verhuisplannen hebben binnen de periode dat ze in Nederland verblijven. Internationale diplomastudenten wensen met 45 procent opvallend vaak binnen een halfjaar te verhuizen.

Figuur 6.11: Verhuisplannen studenten op nationaal niveau naar verhuistermijn en type student, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



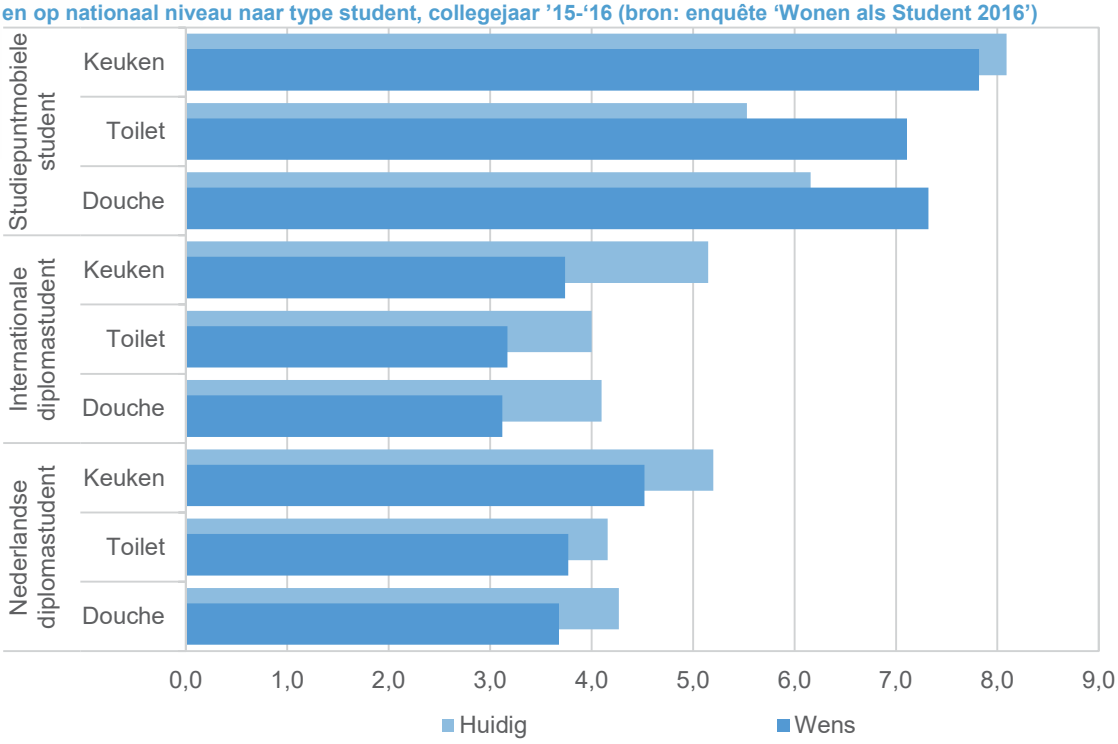
In figuur 6.12 is te zien dat het huidige type woonruimte van studiepuntmobiele studenten in Nederland minder aansluit bij de woonwensen dan dat van de diplomastudenten. 7 op de 10 van deze studenten is in een kamer met gedeelde voorziening gehuisvest. Driekwart van de studenten wil echter een woonruimte met meer zelfstandigheid. 86 procent van de studiepuntmobiele studenten heeft een gemeubileerde kamer. Dit komt redelijk in de buurt van de 92 procent die een gemeubileerde kamer wenst te hebben. De internationale diplomastudenten wonen iets minder vaak in een zelfstandige woonruimte dan de Nederlandse studenten, maar wensen hier ook iets minder vaak te wonen. Het verschil tussen de huidige en gewenste situatie is voor beide groepen diplomastudenten vergelijkbaar.

Figuur 6.12: Gewenste type woonruimte op nationaal niveau naar type student, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



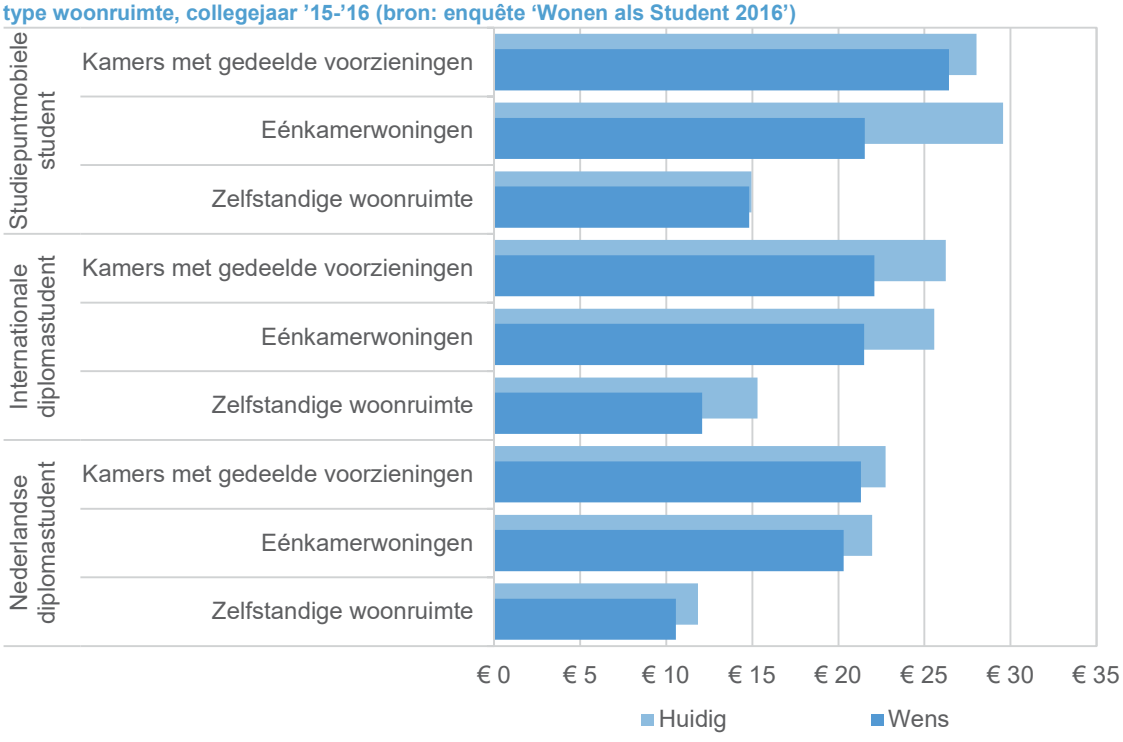
Figuur 6.13 toont aan dat diplomastudenten op kamers met gedeelde voorzieningen in Nederland de voorzieningen met minder personen wensen te delen dan dat zij nu doen. Opvallend is dat studiepuntmobiele studenten de voorzieningen al met meer mensen delen dan de diplomastudenten en bovendien toilet en keuken met nog meer personen zouden willen delen.

Figuur 6.13: Gemiddeld gewenst aantal huisgenoten bij kamers met gedeelde voorzieningen voor keuken, toilet en op nationaal niveau naar type student, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



Figuur 6.14 geeft inzicht in het verschil tussen de huidige en gewenste woonlasten in Nederland. Bij de Nederlandse studenten is dit verschil beperkt. Zowel de studiepuntmobiele studenten als de internationale studenten wensen beduidend minder te betalen.

Figuur 6.14: Totale gewenste woonlasten inclusief bijkomende lasten en vóór aftrek van huurtoeslag en per vierkante meter van voltijdstudenten die binnen één jaar wensen te verhuizen op nationaal niveau naar gewenst type woonruimte, collegejaar '15-'16 (bron: enquête 'Wonen als Student 2016')



Bijlage A: Begrippenlijst

Besteedbaar inkomen (definitie CBS)	Inkomen met inkomsten uit arbeid, sociale premies, belastingen (-), studiebeurs, huurtoeslag, zorgtoeslag en zorgverzekeringspremie (-).
Besteedbaar inkomen (definitie MS)	Besteedbaar inkomen (definitie CBS) plus studiekosten (-), ouderlijke bijdrage en leningen.
Bijkomende woonlasten	Kosten voor gas, water, elektriciteit, gemeentelijke heffingen, service en internet.
Internationale diplomastudenten	Studenten met een buitenlandse nationaliteit en een internationale vooropleiding. Het gaat hierbij alleen om studenten die een regulier onderwijsprogramma volgen (bachelor of master).
Diplomastudenten	Nederlandse en internationale studenten die, in tegenstelling tot studiepuntmobiele studenten, een volledig bachelor- of mastertraject volgen.
Doorstromers	Uitwonende studenten van binnen de stad die woonruimte zoeken in de stad.
Frictieleegstand	Woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing.
Eénkamerwoning	Eénkamerwoning met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken).
Kamer met gedeelde voorzieningen	Kamer (met gedeeld gebruik van sanitair en/of keuken).
Primaire doelgroep	De groep studenten die woont in de stad waar ook de studie wordt gevolgd.
Secundaire doelgroep	De groep studenten die uitwonend is in een stad, maar in een andere stad de studie volgt.
Spanningsindicator	Het verschil tussen het huidige aantal uitwonende studenten in een stad (als indicatie voor de voorraad) en het aantal studenten dat in de stad wil wonen (als indicatie voor de gewenste voorraad). Het aantal studenten dat in de stad wil wonen is bepaald door het huidig aantal uitwonende studenten te nemen en daarbij de studenten op te tellen die binnen een half jaar naar de stad wensen te verhuizen en de studenten die binnen een half jaar willen verhuizen of klaar zijn met studeren ervan af te trekken.
Starters	Thuiswonende studenten die woonruimte zoeken in de stad.
Studiepuntmobiele studenten	Studenten die bij een internationale onderwijsinstelling staan ingeschreven en een verkort programma aan een Nederlandse

	hogeronderwijsinstelling volgen. Deze groep is ook wel bekend als short stay-studenten.
Studiestad	Stad waar een hogeschool of universiteit is gevestigd. En voor een student de stad waar de studie wordt gevolgd.
Thuiswonend	Student wonend bij de ouders of verzorgers.
Type woonruimte	Onderscheid naar kamers met gedeelde voorzieningen, éénkamerwoning en zelfstandige woonruimten.
Uitwonend	Student niet wonend bij de ouders of verzorgers.
Verhuisgeneigdheid	Wens om binnen één jaar te verhuizen.
Verlaters	Uitwonende studenten van binnen de stad die woonruimte zoeken buiten de stad.
Vestigers	Uitwonende studenten van buiten de stad die woonruimte zoeken in de stad.
Woonquote	Woonlasten gedeeld door het inkomen. Dit geeft een indicatie van de zwaarte van de woonlasten ten opzichte van het inkomen voor een student. Er is gerekend met een macro-woonquote, oftewel de gemiddelde woonlasten zijn gedeeld door het gemiddelde inkomen. De definitie van de woonquote is niet vergelijkbaar met andere onderzoeken, omdat de woonquote met een andere definitie van zowel het inkomen als de woonlasten is berekend.
Woonsituatie	De woonsituatie van een student geeft aan of deze uitwonend, thuiswonend of internationaal is (en of de woonruimte zich binnen of buiten de studiestad bevindt).
Zelfstandige woonruimte	Een zelfstandige woonruimte (eventueel bewoond met partner en/of kinderen). Dit kan huur of koop zijn.

Bijlage B: Toelichting en terugblik op de cijfers door de jaren heen

Zoals beschreven in de inleiding worden de Monitoren Studentenhuisvesting jaarlijks uitgevoerd. De gegevens van een nieuw collegejaar worden gebruikt om nieuwe prognoses te bepalen. Hierbij wordt opnieuw gekeken wat de trends in het onderwijs zijn en welke beleidseffecten verwacht mogen worden. Dit moment wordt tevens aangegrepen om het prognosemodel verder te verbeteren. Deze jaarlijkse cyclus geldt zowel voor de nationale referentieraming van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als de regionale prognoses die uit het Apollo-model volgen. De nieuwe gegevens en aanpassingen in de rekenmodellen leiden tot verschuivingen in de prognoses van jaar op jaar. In deze bijlage worden de verschuivingen in beeld gebracht.

Studentenpopulatie

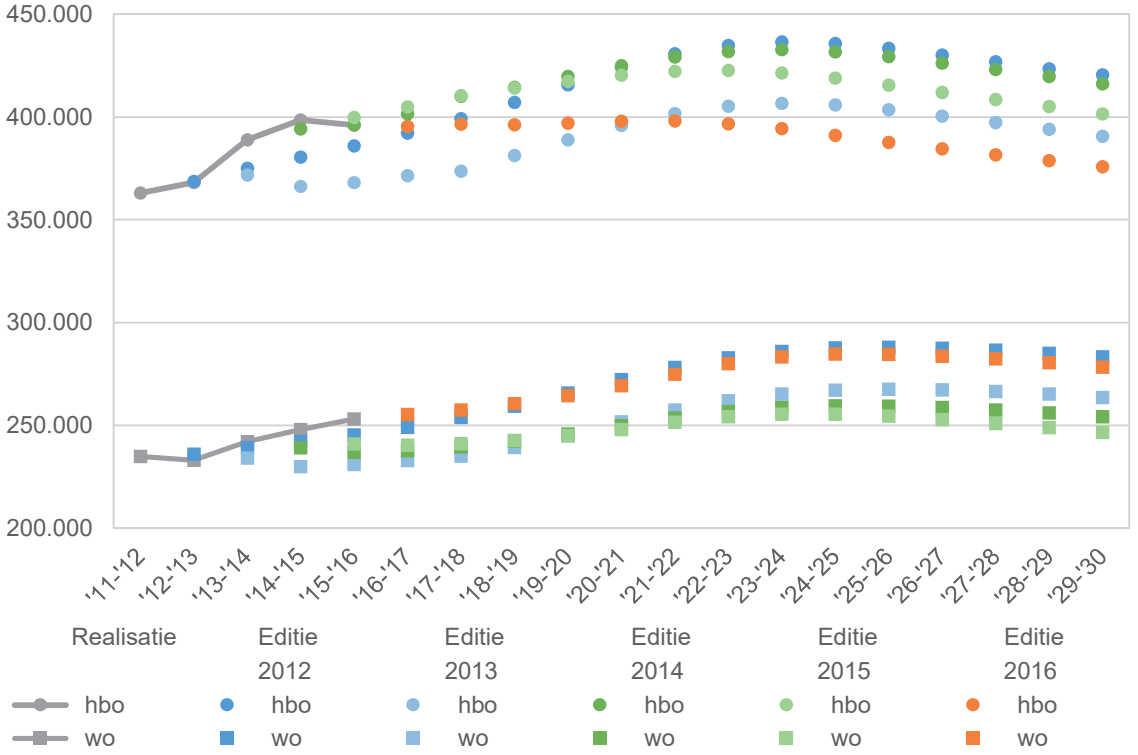
Nationaal

Aangezien voor het collegejaar ’15-’16 de studentaantallen feitelijk bekend zijn, kunnen deze gegevens vergeleken worden met de ramingen van de afgelopen jaren. Voor het hbo blijkt dat het aantal studenten in collegejaar ’15-’16 is onderschat bij de referentieramingen van 2012 en 2013. De raming van 2014 komt nagenoeg exact overeen en bij de raming van 2015 is sprake van een beperkte overschatting. Bij het universitair onderwijs blijkt dat het aantal studenten ieder jaar is onderschat. Sinds 2013 is deze onderschatting steeds kleiner geworden. Opvallend is dat de raming van 2012 met een afwijking van 8.000 studenten voor het collegejaar ’15-’16 het dichtst bij de realisatiecijfers in de buurt komt. De raming van 2016 lijkt zeer sterk op de raming van 2012.

Structureel lijkt er in de referentieraming van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap sprake te zijn van een onderschatting van het aantal studenten. Het ministerie geeft aan dat de schattingen van de afgelopen jaren minder goed zijn geweest vanwege een grote afwijking bij de raming van het boeggolfeffect. Vanwege de aangekondigde invoering van het nieuwe leenstelsel was het uitgangspunt dat veel jongeren die in collegejaren ’12-’13 en ’13-’14 hun havo- of vwo-diploma hebben gehaald in plaats van eerst een tussenjaar te nemen direct zijn gaan studeren om nog binnen het oude leenstelsel te vallen. Dit heeft in eerste instantie een tijdelijke stijging van het aantal eerstejaars als gevolg en na de invoering van het studievoorschot juist een tijdelijke daling. Als bijvoorbeeld de stijging door het boeggolfeffect in de realisatiejaren wordt overschat, dan wordt een te klein deel van de gerealiseerde groei gezien als duurzame lange termijn groei die ook terugkomt in de trends die in de prognoses worden doorgetrokken. Nu de invoering van het studievoorschot heeft plaatsgevonden hoeft het boeggolfeffect niet langer ingeschat te worden en verwacht het ministerie dat de referentieraming een betere inschatting zal geven van de aantallen die gerealiseerd zullen worden.

De referentieraming van 2016 is de meest recente referentieraming en vormt de basis van de prognoses in dit rapport. De referentieraming van dit jaar is, zoals te zien in figuur B.1, op de lange termijn ten opzichte van de raming uit 2015 voor hbo-studenten naar beneden en voor universitaire naar boven bijgesteld. De verwachte groei van hbo-studenten voor de komende 8 jaar is met 27.000 studenten verlaagd en bij universitaire studenten met 28.000 studenten verhoogd. Dit betekent dat de prognoses voor het totaal aantal studenten nagenoeg gelijk zijn gebleven. Dit is opvallend gezien de structurele onderschatting.

Figuur B.1: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten naar versie referentieraming en type onderwijsinstelling, '11-'12 tot en met '23-'24 (bron: Referentieraming Ministerie van OC&W, DUO en CBS)



Tabel B.1 laat zien dat de toename van het aantal studenten de laatste jaren bij iedere prognose voor de periode '15-'16 tot en met '23-'24 naar beneden is bijgesteld. De groei tussen de collegejaren '15-'16 en '23-'24 is in de nieuwste prognose met 1.000 studenten naar beneden bijgesteld ten opzichte van de prognose uit 2015.

Tabel B.1: Toename van het aantal studenten, primaire doelgroep en secundaire doelgroep t.o.v. collegejaar '15-'16 per editie raming, collegejaar '23-'24 , trendscenario bij editie 2012 en 2013, gemiddelde trendscenario en SV scenario bij editie 2014 en 2015 en gemiddelde scenario 'weinig effect' en scenario 'veel effect' bij editie 2016 (bron: Referentieraming Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Apollo, ABF Research, 2012 tot en met 2016)

	Editie 2012	Editie 2013	Editie 2014	Editie 2015	Editie 2016
Aantal studenten	91.000	73.000	60.000	36.000	27.000
Primaire doelgroep	39.000	30.000	15.000	7.000	-9.000
Secundaire doelgroep	23.000	19.000	17.000	7.000	2.000

Utrecht

Om de landelijke referentieramingen van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap te vertalen naar de diverse studiesteden is gebruik gemaakt van het rekenmodel Apollo (zie paragraaf 1.2). De verwachte ontwikkeling van het aantal studenten in Utrecht tussen de collegejaren ’15-’16 en ’23-’24 laat een vergelijkbaar beeld zien met de prognoses van 2015 (gecorrigeerd voor het verschil in de nationale ontwikkeling van de twee ramingen dan is het verschil 0 procent).

Voor het collegejaar ’15-’16 zijn de studentaantallen feitelijk bekend en deze gegevens kunnen worden vergeleken met de ramingen van het voorgaande jaren. Het verschil tussen de prognoses en de realisaties in Utrecht betreft 670 studenten (-1 procent).

De prognoses sloten de afgelopen jaren niet voor alle steden aan bij de verwachtingen van gemeenten en onderwijsinstellingen. Per stad zijn hiervoor verschillende verklaringen. Deze verschillen tussen de prognoses en de lokale verwachtingen en de verklaringen hiervoor zijn met verschillende gemeenten en studentenhuisvesters besproken. De belangrijkste verklaringen voor de verschillen zijn:

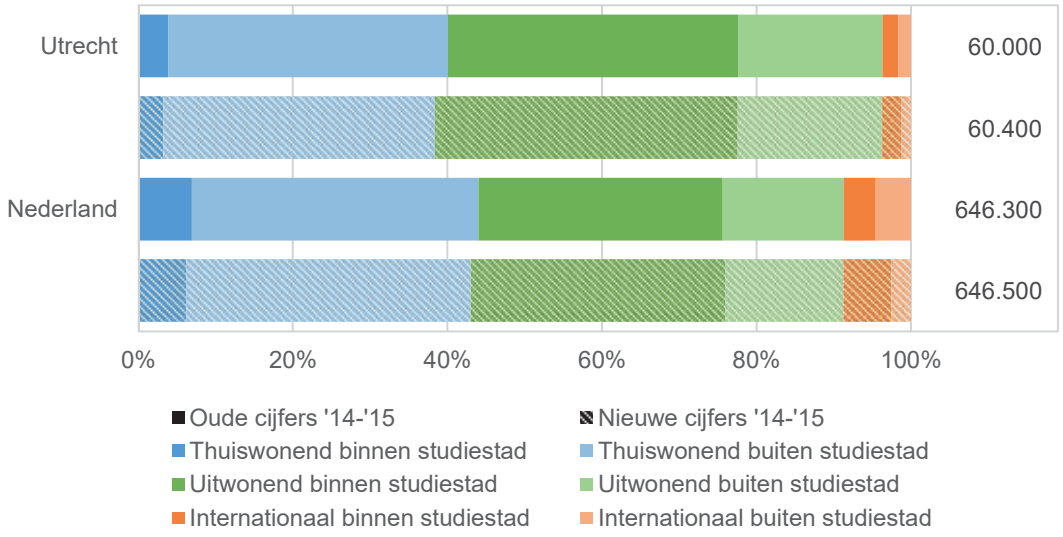
1. Doordat de nationale referentieraming als basis wordt gebruikt komt de nationale onderschatting ook terug in de studentensteden. Het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft aan, zoals aan het begin van deze bijlage besproken, dat de schattingen van de afgelopen jaren minder goed zijn geweest vanwege een grote afwijking bij de raming van het boeggolfeffect. Nu de invoering van het studievoorschot heeft plaatsgevonden hoeft het boeggolfeffect niet langer ingeschat te worden en verwacht het ministerie dat de referentieraming een betere inschatting zal geven van de aantallen die gerealiseerd zullen worden.
2. In een prognose wordt er gekeken naar de ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden en deze worden simpel gezegd naar de toekomst doorgetrokken (geëxtrapoleerd). Naast trends wordt er in de prognoses van de Monitor Studentenhuisvesting rekening gehouden met de onderwijsdeelname aan vooropleidingen. Deze worden onder andere beïnvloed door demografische ontwikkelingen. Voor alle steden vindt deze berekening op dezelfde manier plaats. In de prognoses wordt geen rekening gehouden met nieuwe of gestopte opleidingen en plannen van steden en onderwijsinstellingen. Veranderingen van die aard zijn niet eenduidig in beeld en de effecten hiervan zijn lastig objectief te kwantificeren. Dit betekent dat de prognoses niet de ambities weergeven, maar een trend.
3. Studiepuntmobiele studenten zijn in voorgaande jaren niet meegenomen terwijl deze studenten wel onderdeel uitmaken van het lokale beeld over de studentenpopulatie en studentenhuisvesting. Dit jaar is deze groep studenten aan de monitor toegevoegd om een completer beeld te schetsen.
4. Niet door overheid bekostigd onderwijs wordt niet meegenomen in deze monitor. Voor sommige steden is deze groep studenten wel beeldbepalend.

Woonsituatie

Het aantal studenten voor realisatiejaren was in voorgaande edities gebaseerd op gegevens van DUO waarbij de studiestad werd geschat op basis van de onderwijsinstelling, opleiding en de stad waar de student woont. Voor onderwijsinstellingen die in één stad gevestigd waren was de studiestad duidelijk. Hetzelfde geldt voor opleidingen die slechts bij één vestiging beschikbaar waren van onderwijsinstellingen met meerdere vestigingssteden. Er waren echter ook opleidingen bij één onderwijsinstelling in meerdere steden. Dit geldt voor ongeveer 17 procent van alle studenten. In dit geval werd als studiestad de stad geselecteerd het dichtstbij de woonlocatie van de student.

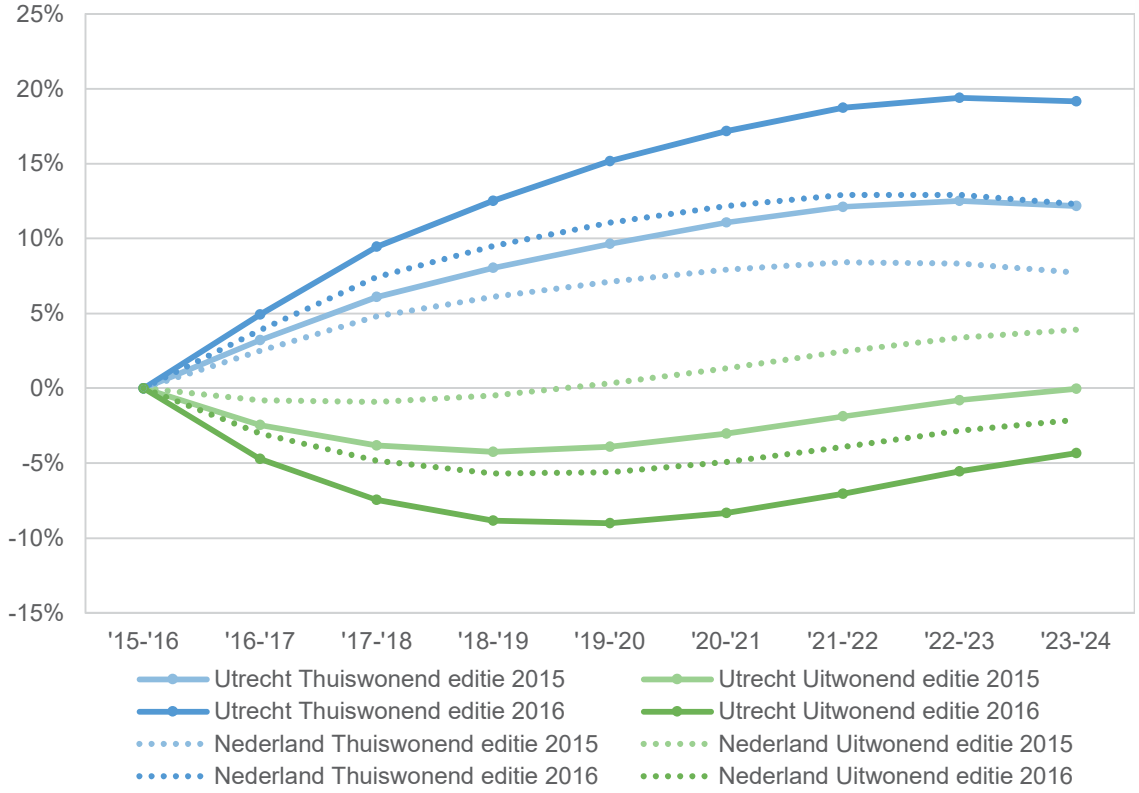
Dit jaar heeft DUO extra gegevens over de studiestad verstrekt voor de collegejaren ’13-’14 tot en met ’15-’16 en is voor nagenoeg alle studenten bekend waar zij woonachtig op basis van gegevens van het CBS. Op basis hiervan is een zuiverdere telling beschikbaar van het aantal studenten per stad en of studenten binnen of buiten de studiestad wonen. In figuur B.2 zijn de verschuivingen qua woonsituatie zichtbaar. Het aantal internationale studenten dat binnen de studiestad woont is voor heel Nederland naar boven bijgesteld ten koste van het aantal internationale studenten dat buiten de studiestad woont. De correctie van buiten naar binnen de studiestad woonachtig heeft te maken met het feit dat voor een selectieve groep de stad waar men woonachtig is niet bekend was. Met terugwerkende kracht bleken bijna al deze studenten in de studiestad te wonen.

Figuur B.2: Aandeel voltijdstudenten in Utrecht en Nederland naar woonsituatie en editie raming, collegejaar ’14-‘15 (bron: DUO en CBS)



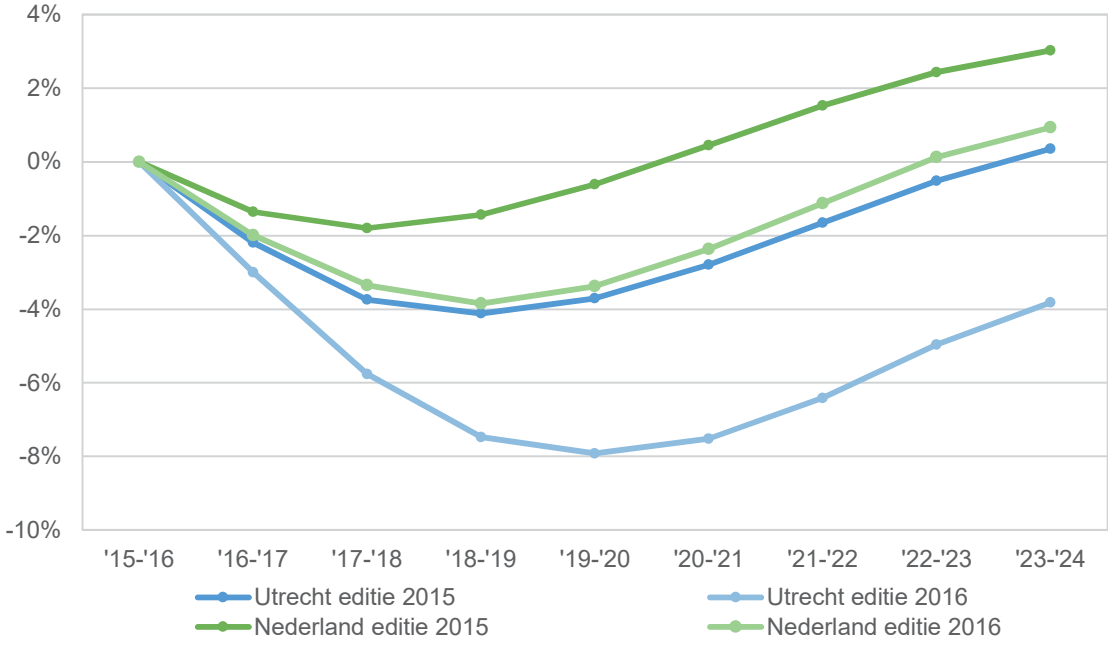
De verschillen in ontwikkeling van het aantal thuis- en uitwonenden tussen de ramingen van 2015 en 2016 zijn weergegeven in figuur B.3. Voor deze vergelijking is er voor de raming van 2015 het gemiddelde van het trendscenario en het SV-scenario gebruikt en voor de raming van 2016 het gemiddelde van de scenario’s ‘weinig effect’ en ‘veel effect’. In de nieuwste raming ligt het aandeel uitwonenden in collegejaar ’23-’24 -0,6 procentpunt lager dan in de raming van 2015 (NL: -1,1 procent). Nationaal komt het verschil hoofdzakelijk doordat er uitgegaan wordt van een groter effect van de invoering van het studievoorschot.

Figuur B.3: Ontwikkeling van het aantal voltijdstudenten in Utrecht en Nederland naar editie raming en woonsituatie, '15-'16 tot en met '23-'24 , gemiddelde scenario's 'weinig effect' en 'veel effect' editie 2016 en trendscenario en SV-scenario editie 2015 (bron: Apollo 2015 en 2016, ABF Research)



Figuur B.4 laat verschillen zien tussen de raming van 2015 en 2016 wat betreft de omvang van de secundaire doelgroep. Door de kleinere aantallen heeft de correctie van de woonsituatie in de gerealiseerde jaren een grotere invloed op trend of het aantal toe- of afneemt en de omvang van de toe- of afname.

Figuur B.4: Ontwikkeling van de secundaire doelgroep in Utrecht en Nederland naar editie raming tussen '15-'16 en '23-'24, gemiddelde scenario's 'weinig effect' en 'veel effect' editie 2016 en trendscenario en SV-scenario editie 2015 (bron: Apollo 2015 en 2016, ABF Research)



Bijlage C: Vragenlijst

Introductie

Beste Student,

Hartelijk welkom bij ons onderzoek naar de woonwensen van studenten. Dit onderzoek maakt deel uit van de jaarlijkse update van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Met deze monitor wordt in kaart gebracht hoe studenten nu wonen en hoe ze willen wonen. De antwoorden die jij geeft worden gebruikt om te bepalen waar behoefte is aan wat voor studentenhuisvesting.

Doelgroep

Het maakt niet uit of je voltijd of deeltijd studeert, en of je eerstejaars bent die thuis woont of dat je al een eigen gezin met kinderen hebt. Voor ons onderzoek kijken we naar alle studenten en daarom telt alleen dat je op dit moment een opleiding volgt aan een hogeschool of universiteit.

Belangrijk

Wij proberen met deze vragenlijst de woonwensen van studenten in kaart te brengen. Om de enquête en de resultaten eenvoudig te houden wordt ervan uitgegaan je slechts aan 1 instelling in 1 stad een opleiding volgt. Als dit niet zo is, maak dan voor jezelf een keuze vanuit welke instelling en stad je de vragenlijst wilt invullen.

Vragen?

Als je een vraag hebt, kijk dan bij de veel gestelde vragen. Staat het antwoord op jouw vraag er niet bij? Stuur ons dan een email.

Opleiding

5. Volg je een opleiding (inclusief promotie etc.) aan een hogeschool of universiteit?
   - Ja, aan een hogeschool
   - Ja, aan een universiteit
   - Nee, ik ben recent afgestudeerd / gestopt aan een hogeschool
   - Nee, ik ben recent afgestudeerd / gestopt met een universitaire opleiding
   - Nee, ik studeer niet aan een hogeschool of universiteit *[Naar vraag 61]*

6. Ben je gestopt of afgestudeerd? *[Tonen als vraag 5=3|4]*
   - Gestopt
   - Afgestudeerd

7. Wanneer was dit? *[Tonen als vraag 5=3|4]*
   - Eerder dan augustus 2015
   - Augustus 2015
   - _ _ _ _
   - April 2016

Persoonskenmerken

8. Wat is je geboortejaar?
   - 1985 of eerder
   - _ _ _ _
   - 2001 of later

9. Wat is je geslacht?
   - Man
   - Vrouw

10. Heb je in Nederland je vooropleiding gevolgd?
   - Ja
   - Nee

11. In welk continent heb je je vooropleiding gevolgd? [Tonen als vraag 10=2]
   - Afrika
   - Azië
   - Europa
   - Noord- en Zuid-Amerika
   - Oceanië
   - Weet ik niet

12. In welk land heb je je vooropleiding gevolgd? [Tonen als vraag 10=2]
   - [Landenlijst continent o.b.v. vraag 11]

13. Wat was voor jou de belangrijkste reden om in Nederland te studeren? [Tonen als vraag 10=2]
   - Ik kon deze opleiding niet in mijn eigen land volgen
   - De kwaliteit van de door mij gewenste opleiding
   - De goede perspectieven op de arbeidsmarkt
   - Familie en/of vrienden in Nederland

Studiekenmerken

Je hebt recent je opleiding beëindigd, vul de volgende vragen over de opleiding in alsof je in je laatste fase van je recent beëindigde studie zit. [Tonen als vraag 5=3|4]

14. Hoe heet de hogeschool / universiteit waar je studeert?

Als je aan meerdere instellingen tegelijk studeert, kies dan de instelling met de opleiding waaraan je de meeste tijd besteedt.

- Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten
- _ _ _ _
- Wageningen University
- Anders, namelijk: _ _ _ _

15. In welke stad studeer je? *[Alleen de steden waar de aangegeven onderwijsinstelling is gevestigd en de open antwoordcategorie worden getoond]*

Als je in meerdere steden tegelijk studeert, kies dan de stad met de opleiding waaraan je de meeste tijd besteedt. Als je deelneemt aan een stage of uitwisseling buiten Nederland, kies dan de stad waar je normaal de opleiding volgt.

- Alkmaar
- _ _ _ _
- Zwolle
- Andere stad, namelijk: _ _ _ _

16. Wat voor type opleiding volg je?

- Voltijd
- Deeltijd
- Duaal (combinatie van leren en werken)
- Promotie
- Postdoc
- Gedeeltelijk programma in Nederland (o.a. short stay studenten)

17. Via welke gelegenheid studeer je in Nederland? [Tonen als vraag 16=6]

- Erasmus+ programma
- Ander programma voor uitwisseling
- Ik studeer hier op eigen gelegenheid

18. Voor hoeveel maanden volg je een gedeeltelijk programma in Nederland? *[Tonen als vraag 16=6]*

- Maanden totaal: _ _
- Maanden nog te gaan: _ _

19. In welke studiefase zit je nu? *Meerdere antwoorden mogelijk. [Tonen als vraag 16=1|2|3|6]*

- Propedeuse
- Bachelor (vervolg)
- Master

20. In welk jaar ben je begonnen met je huidige studie? (bachelor en masteropleidingen moeten gezien worden als aparte opleidingen) *[Tonen als vraag 16=1|2|3|6]*
    - Studiejaar 2008 – 2009 of eerder
    - Studiejaar 2009 – 2010
    - Studiejaar 2010 – 2011
    - Studiejaar 2011 – 2012
    - Studiejaar 2012 – 2013
    - Studiejaar 2013 – 2014
    - Studiejaar 2014 – 2015
    - Studiejaar 2015 – 2016

21. In welk jaar ben je begonnen met studeren binnen het hoger onderwijs? (neem reeds afgeronde of gestopte opleidingen mee voor de beantwoording van deze vraag) *[Tonen als vraag 16=1|2|3|6]*
    - Studiejaar 2008 – 2009 of eerder
    - Studiejaar 2009 – 2010
    - Studiejaar 2010 – 2011
    - Studiejaar 2011 – 2012
    - Studiejaar 2012 – 2013
    - Studiejaar 2013 – 2014
    - Studiejaar 2014 – 2015
    - Studiejaar 2015 – 2016

22. Val je binnen het nieuwe studiefinancieringsstelsel ('studievoorschot')? *[Tonen als vraag 16=1|2|3]*
    - Ja
    - Nee

Huidige woonsituatie

Vul vanaf dit moment de vragenlijst in zoals je huidige situatie is. [Tonen als vraag 5=3|4]

23. In welke gemeente woon je?
    - In de gemeente *[naam opgegeven studiestad in vraag 15]*
    - In een andere gemeente in Nederland
    - In het buitenland
    - Weet ik niet

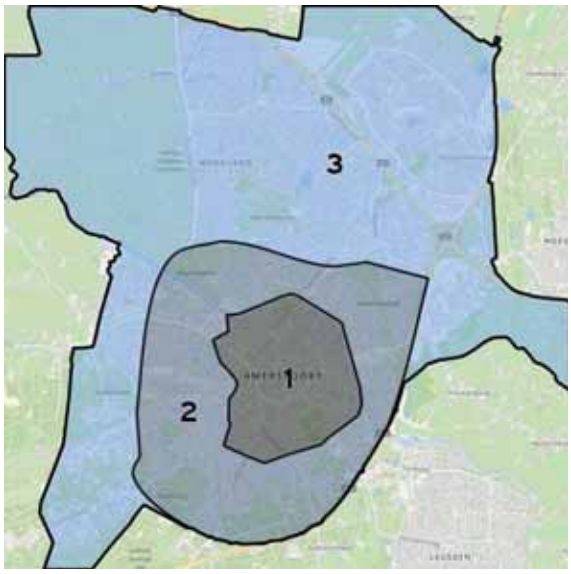
24. In welke provincie woon je?
    - Drenthe
    - _ _ _ _
    - Zuid-Holland
    - Weet ik niet

25. In welke gemeente woon je? *[Alleen de gemeenten binnen de geselecteerde provincie uit vraag 24 worden getoond]*

- AA en Hunze
- _ _ _ _
- Zwolle
- Weet ik niet

26. Geef op basis van onderstaand kaartje aan waar je woont in de gemeente. Ik woon in: *[Tonen als één van de studiesteden is geselecteerd in vraag 23 of 25]*

[Kaartje afhankelijk van de geselecteerde stad]



27. Wat is je huidige woonsituatie?

- Bij mijn ouders *[Naar vraag 35]*
- Op kamers (met gedeeld gebruik van sanitair en / of keuken)
- Eénkamerwoning met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken)
- In een zelfstandige huurwoning eventueel met partner
- In een zelfstandige koopwoning eventueel met partner *[naar vraag 32]*
- Anders, namelijk: _ _ _ _

28. Van wie huur jij je woonruimte?

- *[Naam Kences-deelnemer(s) afhankelijk van opgegeven stad in vraag 23 of 25]*
- Een (andere) woningcorporatie
- Particuliere (commerciële) verhuurder (ook hospita e.d.)
- Op een informele manier (vrienden, familie, onderhuur e.d.)
- Anders, nl_ _ _ _
- Weet ik niet

29. Huur je een woonruimte die door de verhuurder is gemeubileerd? *[Tonen als vraag 16=6]*

- Ja
- Nee

30. Met hoeveel medebewoners (inclusief jezelf) deel je douche, toilet en keuken? Vul het aantal in. *[Tonen als vraag 2726 =2|6]*
    - Douche met (aantal personen, incl. mezelf): _ _ _ _
    - Toilet met (aantal personen, incl. mezelf): _ _ _ _
    - Keuken met (aantal personen, incl. mezelf): _ _ _ _

31. Hoeveel vierkante meter bedraagt het woonoppervlak van je kamer ongeveer? Exclusief keuken, douche, toilet *[Tonen als vraag 27 =2|3|6]*
    - _ _ _ _m^2

32. Hoeveel vierkante meter bedraagt het woonoppervlak ongeveer? *[Tonen als vraag 27 =4|5]*
    - _ _ _ _m^2

33. Hoeveel betaal je per maand aan wonen?

    - Exclusief: ZONDER kosten voor gas, water, elektriciteit, gemeentelijke heffingen, service en internet.

    - Inclusief: MET kosten voor gas, water, elektriciteit, gemeentelijke heffingen, service en internet.

    NB. Wat je eventueel terugkrijgt aan huurtoeslag of hypotheekrenteaftrek NIET in mindering brengen.
    - Woonlasten exclusief
        - Weet ik niet
        - bedrag per maand:_ _ _ _
    - Woonlasten inclusief
        - Weet ik niet
        - bedrag per maand: _ _ _ _

34. Ontvang je huurtoeslag of hypotheekrenteaftrek? *[Naar vraag 36]*
    - Nee
    - Ja, maar ik weet niet hoeveel
    - Ja (euro per maand): _ _ _ _

35. Woon je vanwege het nieuwe studiefinanciering stelsel ('studievoorschot') nog bij je ouders? *[Tonen als vraag 22=1]*
    - Ja
    - Nee

Vorige woonsituatie

36. Hoe woonde je op je vorige woonadres? *[Tonen als vraag 26=2|3|4|5|6]*
    - Bij mijn ouders
    - Op kamers (met gedeeld gebruik van sanitair en / of keuken)
    - In een éénkamerwoning met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken)
    - In een zelfstandige huurwoning eventueel met partner
    - In een zelfstandige koopwoning eventueel met partner
    - Anders, namelijk: _ _ _ _

Verhuiswens

37. Ben je van plan te verhuizen?
    - Ja, ik heb het huur-/koopcontract al (bijna) getekend
    - Ja, binnen een half jaar
    - Ja, over een half jaar tot 1 jaar
    - Ja, over meer dan 1 jaar
    - Nee, ik ben niet van plan te verhuizen *[Tonen als vraag 26 = 2|3|4|5|6]* *[Naar vraag 40]*
    - Nee, ik ben niet van plan te verhuizen *[Tonen als vraag 26 = 1]* *[Naar vraag 54]*
    - Weet ik (nog) niet *[Naar vraag 40]*

38. Je wilt dus binnen een (half) jaar verhuizen. Ben je al actief op zoek? *[Tonen als vraag 37=2|3]*
    - Ja, ik ben er dagelijks mee bezig en reageer op alles wat ik tegenkom
    - Ja, ik zoek regelmatig tussen het nieuwe aanbod
    - Nee, ik wacht tot me wat wordt aangeboden
    - Nee, daar moet ik nog mee beginnen

39. Vindt deze verhuizing plaats binnen je studietijd? *[Tonen als vraag 5=1|2]*
    - Ja, ik verhuis (waarschijnlijk) nog als student
    - Nee, ik verhuis (waarschijnlijk) pas na mijn afstuderen
    - Weet ik niet

Gewenste woonsituatie

Of je nu wel of niet wilt verhuizen, je hebt waarschijnlijk wensen ten aanzien van je huisvesting.

40. Waar wil je het liefst gaan wonen?
    - In de gemeente *[naam opgegeven studiestad in vraag 15]*
    - In een andere gemeente in Nederland
    - In het buitenland
    - Weet ik niet

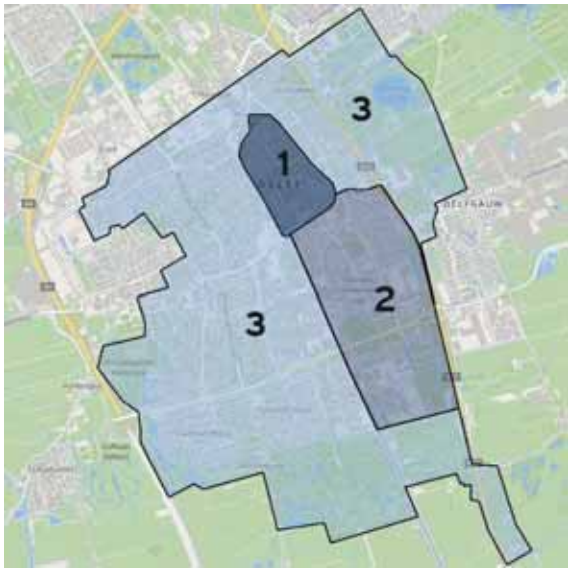
41. In welke provincie wil je gaan wonen? *[Tonen als vraag 40=2]*
    - Friesland
    - _ _ _ _
    - Limburg
    - Weet ik niet

42. In welke gemeente wil je gaan wonen? *[Tonen als vraag 40=2] [Alleen de gemeenten binnen de geselecteerde provincie uit vraag 41 worden getoond]*
    - AA en Hunze
    - _ _ _ _
    - Zwolle
    - Weet ik niet

43. Geef op basis van onderstaand kaartje aan waar in de gemeente je zou willen wonen. Ik wil wonen in:
[Tonen als vraag 40=<studiestad> of vraag 42=<studiestad>]

- Gebied 1
- Gebied 2
- Gebied 3

[Kaartje afhankelijk van de geselecteerde stad]



44. Hoe wil je het liefste wonen?

- Bij mijn ouders *[Naar vraag 53]*
- Op kamers (met gedeeld gebruik van sanitair en / of keuken)
- Eénkamerwoning met uitsluitend eigen voorzieningen (sanitair en keuken)
- In een zelfstandige huurwoning eventueel met partner
- In een zelfstandige koopwoning eventueel met partner *[Naar vraag 46]*
- Anders, namelijk: _ _ _ _

45. Wil je een woonruimte huren die door de verhuurder is gemeubileerd? *[Tonen als vraag 16=6]*

- Ja
- Nee

46. Met hoeveel medebewoners (inclusief jezelf) wil je douche, toilet en keuken delen? Vul het gewenste aantal in. *[Tonen als vraag 44=2|6]*

- Douche met (aantal personen, incl. mezelf): _ _ _ _
- Toilet met (aantal personen, incl. mezelf): _ _ _ _
- Keuken met (aantal personen, incl. mezelf): _ _ _ _

47. Welke kamergrootte heeft jouw voorkeur? Exclusief keuken, douche en toilet. *[Tonen als vraag 44=2|3|6]*

- _ _ _ _ m^2

48. Welk grootte van het woonoppervlak heeft jouw voorkeur? *[Tonen als vraag 44=4|5]*
    - _ _ _ _m^2

49. Hoeveel wil je per maand betalen aan wonen?
    - Exclusief: ZONDER kosten voor gas, water, elektriciteit, gemeentelijke heffingen, service en internet.
    - Inclusief: MET kosten voor gas, water, elektriciteit, gemeentelijke heffingen, service en internet.
    NB: Wat je eventueel terug denkt te krijgen aan huurtoeslag of hypotheekrenteaftrek NIET in mindering brengen
    - Woonlasten exclusief
        - Weet ik niet
        - Bedrag per maand:_ _ _ _
    - Woonlasten inclusief
        - Weet ik niet
        - Bedrag per maand: _ _ _ _

50. Ga je ervan uit dat je huurtoeslag of hypotheekrenteaftrek gaat krijgen?
    - Nee
    - Ja, maar ik weet niet hoeveel
    - Ja, ik reken op (euro per maand): _ _ _

51. Wat is de reden dat je op jezelf wilt gaan wonen? *[Tonen als vraag 26=1][Ga naar vraag 55]*
    Open antwoord

52. Wat is de reden dat je ooit op jezelf bent gaan wonen? *[Tonen als vraag 26<>1][Ga naar vraag 55]*
    Open antwoord

53. Wat is de reden dat je bij je ouders wilt gaan wonen? *[Tonen als vraag 26<>1]*
    Open antwoord

54. Wat is de reden dat je bij je ouders wilt blijven wonen? *[Tonen als vraag 37=6]*
    Open antwoord

Inkomen

55. Wat zijn je inkomensbronnen?
    - Studiefinanciering
    - Aanvullende lening
    - Collegegeldkrediet
    - Ouderlijke bijdrage
    - Werk
    - Toeslagen
    - Overige inkomsten
    - Ik heb geen inkomen

56. Hoeveel bedraagt je totale netto inkomen per maand? (*inclusief studiefinanciering, aanvullende lening, collegegeldkrediet, ouderlijke bijdrage, werk, toeslagen en overige inkomsten)*
    - Inkomen: _ _ _ _ euro per maand
    - Weet ik niet *[Naar vraag 59]*

57. Heb je de ontvangen huurtoeslag of hypotheekrenteaftrek meegenomen in het inkomen? *[Tonen als vraag 34=2|3]*
    - Ja
    - Nee

58. Heb je indirect ontvangen ouderlijke bijdragen (bijvoorbeeld door ouders betaald collegegeld) meegenomen in het inkomen?
    - Ja
    - Nee
    - Ik ontvang geen indirecte ouderlijke bijdrage

Afronding

Bedankt voor het invullen van deze enquête!

We verloten de nieuwste iPad Air en meerdere cadeaubonnen onder de respondenten! De winnaar wordt door Kences geïnformeerd wanneer de reactietermijn van de enquête is verstreken. Vul je e-mailadres in als je mee wilt doen aan de verloting. Het e-mailadres wordt uitsluitend gebruikt voor het verrichten van de loting en de communicatie met de winnaars. Het invullen van een emailadres is dus NIET verplicht!

59. Wil je kans maken op de nieuwste iPad Air of een cadeaubon?
    - Nee, daar heb ik geen behoefte aan *[Naar vraag 61]*
    - Ja, mijn emailadres is : _ _ _ _

60. Wij willen je graag uitnodigen om mee te doen aan eventuele vervolgonderzoeken voor studenten en/of net-afgestudeerden. Wil je hieraan meewerken?
    - Ja
    - Nee

61. Einde
    - Je hebt aangegeven niet te studeren of recent afgestudeerd te zijn. Je valt daarom niet in de doelgroep. Als je op ‘opslaan’ klikt verlaat je de vragenlijst. [*Tonen als vraag 1=6]*
    - Hartelijk dank voor je deelname aan ons online onderzoek.
      Als je op ‘opslaan’ klikt worden je antwoorden definitief en verlaat je de vragenlijst. [*Tonen als vraag 1=1|2|3|4|5]*

Bijlage 2 Commissiebrief Actieplan studentenhuisvesting

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl /twitter @PaulusJansenSP

Aan de leden van de commissie Stad en Ruimte

3521AZ

Behandeld door	M.E.J. van Lijden	**Datum**	5 december 2016
Doorkiesnummer	030 - 28 64391	**Ons kenmerk**	16.509357
E-mail	m.van.lijden@utrecht.nl	**Onderwerp**	Voortgang Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht
Bijlage(n)	1.Lokale monitor Studentenhuisvesting 2.Overzicht studentenhuisvesting 3.Half jaarrapportage Huurteam Utrecht		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte leden van de commissie Stad en Ruimte,

In 2012 is het Actieplan Studentenhuisvesting (ASU) vastgesteld met als doel het vergroten van het aanbod studentenhuisvesting in de stad via nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en het aanbod van tijdelijke verhuur in te slopen woningen. In de commissie Stad en Ruimte van 9 april 2015 heb ik toegezegd u half jaarlijks te informeren over de voortgang van het ASU.
In deze brief geef ik u een overzicht van het gerealiseerde aanbod aan studentenwoningen in Utrecht, het nog te realiseren aanbod, zoals dit opgenomen is in het MPSO en de ontwikkeling van de vraag naar studentenwoningen in Utrecht op basis van de Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2016 (rapport van Kences, zie bijlage 1). Daarbij wil ik ook aandacht besteden aan enkele ontwikkelingen die invloed hebben op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van vraag en aanbod van studentenhuisvesting.

Bij deze brief treft u ook de halfjaar-rapportage van het Huurteam (bijlage 3).
Voor recente ontwikkelingen in de aanpak van huisjesmelkers verwijs ik u naar de commissiebrief hierover van 17 oktober 2016 en de beantwoording van de schriftelijke vragen 2016, nr. 133 (VVD) inzake ‘Structureel oplossen ernstige overlast in huurpanden’ en 2016, nr. 121 (CDA) over ‘Aanpak van de praktijken van huisjesmelkers’.

Vraag naar woonruimte: Tekort studentenhuisvesting daalt naar 5.100 studenten.
Begin oktober heeft Kences het 5e rapport van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016 uitgebracht[1], met daarin de actuele cijfers over de behoefte aan studentenhuisvesting en de prognose tot 2023. Op basis van de landelijke Monitor is voor Utrecht ook een Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2016 uitgebracht (bijlage 1). Volgens de lokale Monitor studeren in Utrecht momenteel ongeveer 65.500 studenten aan Hoge Scholen of Universiteit, waarvan 60.200 voltijdstudenten. Dit aantal is licht gestegen ten opzichte van vorig jaar.
Deze studenten zijn te verdelen over 31.000 Hoge School en 29.000 WO. Van deze 60.200 studenten wonen 23.900 studenten nog thuis en zijn 36.300 studenten uitwonend. Van deze uitwonende studenten, wonen er 24.600 in Utrecht. Daarnaast wonen nog eens 6.200 studenten in Utrecht, die

[1] http://www.kences.nl/nl/landelijke-monitor-studentenhuisvesting/monitor-2016.html

elders studeren. In totaal betekent dit dat Utrecht 30.800 uitwonende studenten huisvest.
Daarnaast is er een grote groep studenten die niet in de stad woont, maar dat wel graag zou willen. Volgens de laatste monitor van Kences bestaat deze groep momenteel uit 5.100[2] studenten.

De Monitor Studentenhuisvesting laat zien dat dit tekort aan studentenwoningen gedaald is ten opzichte van voorgaande jaren. In 2013/2014 bedroeg dit tekort 8.700 en in 2014/2015 bedroeg het tekort 9.200[3].

Gevolgen van het studievoorschot voor de vraag naar studentenhuisvesting
In de monitor is voor het eerst het effect van de invoering van het studievoorschot meegenomen. Wanneer we kijken naar het aandeel uitwonenden in Utrecht, zien we een daling van 60,1% naar 58,5%. Volgens de monitor wordt het effect van het studievoorschot beter inzichtelijk wanneer ingezoomd wordt op de eerstejaars bachelorstudenten: Het aandeel uitwonenden in deze doelgroep is gedaald van 72 % naar 55 %. Het effect van het studievoorschot zal de komende jaren naar verwachting doorwerken bij de ouderejaars studenten.
In de prognose van de vraag naar studentenhuisvesting/aantal studenten zijn verschillende scenario's doorgerekend. Voor het collegejaar '23-'24 zal het totale aantal uitwonende studenten in Utrecht van 30.800 in het scenario 'weinig effect' afgenomen zijn tot 30.500. Bij het scenario 'veel effect' zal er sprake zijn van een afname tot 27.800 studenten.

Groeiende behoefte aan huisvesting internationale studenten
In Utrecht studeren in 2015/2016 2.470 internationale diplomastudenten (4% van de totale studentenpopulatie). Zij volgen een volledige opleiding. Daarnaast zijn er nog 1.010 zogenaamde studiepuntmobiele studenten (exchangestudents) (1,7 % van de studentenpopulatie). Dat zijn studenten die voor een of een aantal vakken naar Utrecht komen. Een derde groep betreft de promovendi (PHD's), waarover de monitor geen cijfers geeft.
In het tekort van 5.100 is alleen de huisvestingsbehoefte van de internationale diplomastudenten meegenomen, maar niet die van de studiepuntmobiele studenten en phd's. De komende jaren wordt met name een stijging van het aantal internationale diplomastudenten verwacht (naar 3.000 in '23-'24). Het aantal studiepuntmobiele studenten blijft ongeveer gelijk.

De toename van het aantal internationale studenten brengt een aparte huisvestingsproblematiek met zich mee. In tegenstelling tot veel Nederlandse studenten kunnen zij vanwege de afstand niet op en neer reizen tussen hun woonplaats en studiestad – ook niet tijdelijk. Daarnaast bouwen internationale studenten voor aanvang van de studie weinig of geen wachttijd op bij de SSH (en Woningnet) omdat ze zich later inschrijven. Daarnaast blijkt uit de praktijk dat zij bij hospiteren vaak weinig kans maken. Zij komen kortgezegd via het reguliere systeem lastig aan een kamer.

Om de eerstejaars internationale studenten toch de garantie op huisvesting te kunnen geven, sluiten de Universiteit en Hoge Scholen voor deze doelgroep contingenten af met o.a. de SSH. De Universiteit en Hoge Scholen staan bij deze contingenten garant voor de huurbetaling (bij leegstand). Door recente wetgeving (Wet doorstroming huurmarkt) dreigt deze huurgarantie voor de onderwijsinstellingen echter onbetaalbaar te worden. Daardoor wordt het voor de Universiteit en hoge scholen lastig en kostbaar om de huisvesting van de extra internationale studenten binnen de bestaande mogelijkheden en afspraken op te vangen.

---

[2] Dit aantal is (sinds dit jaar) inclusief de internationale diplomastudenten en de uitwonende studenten die niet in Utrecht studeren maar er wel willen wonen (de zogenaamde secundaire doelgroep).
[3] Deze aantallen wijken af van de genoemde aantallen in de commissiebrief van 2 december 2015 omdat daarin alleen de primaire doelgroep is opgenomen en de studenten die buiten Utrecht studeren buiten beschouwing zijn gelaten.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 5 december 2016

Daarnaast is de groeiende groep internationale promovendi lastig te huisvesten. Vanwege het feit dat zij ouder zijn komen zij niet in aanmerking voor studentenhuisvesting en zijn zij aangewezen op andere huisvesting. Ze bouwen tijdens hun verblijf weinig wachttijd op voor een sociale huurwoning via Woningnet en hebben daarnaast, zeker in het geval van beurspromovendi, een te laag inkomen voor huisvesting in bijvoorbeeld de vrije sector. Internationale promovendi nemen bovendien steeds vaker hun gezin mee.
De onderwijsinstellingen, SSH, Vidius en de gemeente zijn in gesprek over oplossingsrichtingen.

Aanbod aan woonruimte

Gerealiseerde toevoeging door nieuwbouw en grote transformaties

In bijlage 2 vindt u een overzicht met de actuele stand van zaken van gerealiseerde en geplande projecten van studenteneenheden. Het overzicht laat zien dat tussen 2010 en november 2016 in totaal 2.969 studentenwoningen zijn toegevoegd via (grootschalige) renovaties en nieuwbouw. Het grootste deel van de gerealiseerde woningen (2.479) betreft onzelfstandige studenteneenheden (kamers). In het jaar 2016 zijn 488 woningen gerealiseerd via voornamelijk (grootschalige) transformatie.

Gerealiseerde toevoeging door omzettingen en kleine transformaties

Naast toevoeging via nieuwbouw en grootschalige transformatie worden ook nog steeds studentenwoningen toegevoegd via het omzetten van reguliere zelfstandige woonruimte (verkameren) en via kleinschalige transformaties. Sinds januari 2016 is de regelgeving voor het omzetten en splitsen van woningen aangepast en zijn er minder vergunningen aangevraagd en verleend dan in voorgaande jaren. In 2016 zijn tot en met het 3e kwartaal 47 omzettingsvergunningen verleend (in 2015 waren dit er 122). Dit komt overeen met een toevoeging van ongeveer 188 extra kamers.
Daarnaast zijn dit jaar ongeveer 15 omgevingsvergunningen verleend t.b.v. kleinschalige transformaties tot woningen, die ook deels door studenten worden bewoond.

Afname tijdelijke verhuur (in sloopwoningen) 2016

Het aantal tijdelijke studenteneenheden in sloopwoningen is in 2016 met 134 eenheden gedaald van 1.756 naar 1.622 eenheden. Voor 2017 wordt een verdere daling verwacht van 348 eenheden. Daarnaast is de tijdelijke verhuur van 120 eenheden in Ziekenhuis Oudenrijn Overvecht gestopt.

Geplande toevoeging: planvoorraad start bouw t/m 2019

Ook de komende jaren komen er studentenwoningen en jongerenwoningen bij. Tot en met 2019 wordt gestart met de bouw van 4.391 eenheden. Dit betreft alle permanente en voor het grootste deel zelfstandige eenheden. Begin 2017 start de transformatie van Ziekenhuis Oudenrijn in 514 studentenwoningen. Het meest omvangrijke project betreft de nieuwbouw van 1600 studenteneenheden aan de Archimedeslaan in 2019.

Ontwikkelingen kwaliteit vraag en aanbod

- *Wensen voor zelfstandige studentenwoning.*
  Uit de resultaten van de Monitor blijkt dat 47% van het aantal studenten dat nu in de stad woont niet tevreden is over het type woonruimte. Er is veel meer behoefte aan zelfstandige woonruimte en één-kamerwoningen en veel minder aan onzelfstandige woonruimte. Ook internationale studenten willen meestal gemeubileerde, grotere kamers en meer zelfstandigheid (voorzieningen). Een kleine kanttekening is daarbij wel op zijn plaats: Deze wens heeft een sterke relatie met de mogelijkheid van huursubsidie. Zonder huursubsidie is zelfstandige woonruimte voor studenten niet betaalbaar.

- *Flexibilisering: zelfstandige studentenwoningen ook inzetbaar voor andere doelgroepen.*
  De voorkeur van studenten voor zelfstandige woningen past goed bij de planvoorraad voor de komende jaren, die voornamelijk bestaat uit zelfstandige eenheden (3.433 zelfstandige eenheden ten opzichte van 958 onzelfstandige eenheden). Ontwikkelaars hebben een sterke voorkeur voor zelfstandige studentenwoningen ten opzichte van onzelfstandige studentenwoningen. Dit komt doordat onzelfstandige woningen flexibeler inzetbaar zijn voor andere doelgroepen dan alleen studenten. De daling van het tekort aan studentenwoningen maakt de bouw van onzelfstandige woningen dan aantrekkelijker.

- Flexibilisering: Tijdelijke contracten
  Door o.a. de Wet Doorstroming Huurmarkt krijgen verhuurders mogelijkheden om tijdelijke contracten te sluiten van bijvoorbeeld maximaal 1 of 2 jaar. Hiermee worden de wachttijden voor een huurwoning verkort. Bovendien zijn deze tijdelijke contracten ook opzegbaar door de huurder. Anderzijds betekent dit dat contracten dus ook sneller aflopen en het geen vanzelfsprekendheid meer is dat een kamer voor onbepaalde tijd gehuurd wordt.
  Daarnaast heeft de nieuwe wet in zijn huidige vorm een aantal negatieve consequenties voor de huisvestingsmogelijkheden van met name internationale studenten. De opzegbaarheid door de huurder in de nieuwe wet verlegt de kosten van huurgarantie naar onderwijsinstellingen en maakt het efficiënt verhuren op basis van kortlopende contracten juist lastiger.

- *Verbetering betaalbaarheid studentenwoningen*
  Voor uitwonende studenten is de woonquote (woonuitgaven ten opzichte van inkomen) het afgelopen jaar gedaald van 41% naar 37%. Dat betekent dat de betaalbaarheid van studentenwoningen is verbeterd. Eén van de oorzaken hiervan is een stijging van het besteedbaar inkomen doordat studenten vaker een baan hebben naast hun studie.

- *Verschillende aanbieders van studentenhuisvesting en andere accenten*
  De laatste jaren worden grootschalige studentencomplexen niet meer alleen door corporaties ontwikkeld en aangeboden, maar ook door andere organisaties. Daarbij wordt vaak ingezet op tijdelijke huisvesting (periode van 10 jaar) voor een gemixte doelgroep van studenten, jongeren, starters en bijzondere doelgroepen, zoals statushouders.
  De vorm van bewoning die gekozen wordt is steeds vaker gebaseerd op een community-gedachte en/of gekoppeld aan een sociale doelstelling, zoals interactie met bejaarden of statushouders en binding met een bepaalde wijk, zoals aan de Einsteindreef.
  Het grote aantallen aanmeldingen voor dit soort projecten geeft aan dat studenten en jongeren veel interesse hebben in dor soort woonruimte-concepten.

Conclusie vraag en aanbod studentenwoningen

Op basis van voorgaande kunnen we vaststellen dat vraag en aanbod van studentenwoningen langzaamaan in balans gebracht worden: Het tekort is gedaald naar 5.100 en de verwachting is dat dit tekort verder daalt vanwege:

- Afname van het aantal uitwonende studenten, met name vanwege de doorwerking van het studievoorschot.
- Realisatie van nieuwe studentenwoningen door proactieve uitvoering van het Actieplan Studentenhuisvesting conform de motie 2016 M-131: op basis van de planvoorraad nieuwbouw en transformatie en door omzettingen en kleinschalige transformaties worden per saldo de komende jaren ruim 4.000 permanente studentenwoningen gerealiseerd.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 5 december 2016

Ondanks de huidige productieprognose blijft er een tekort aan studentenwoningen. Er is nu dus nog onvoldoende aanleiding om de productie van studentenwoningen te verlagen. Daarbij is een aantal specifieke aandachtspunten:

- Het percentage internationale studenten stijgt en is lastig te huisvesten. Recente wetgeving maakt deze huisvesting extra lastig. Internationale studenten vormen bovendien een kwetsbare groep, die vaak niet goed op de hoogte is van regelgeving en sneller slachtoffer kan worden van malafide huisvestingspraktijken
- Er worden in de toekomst met name zelfstandige eenheden bijgebouwd. Met het oog op het dalend aantal uitwonende studenten is dit begrijpelijk. Zelfstandige woningen zijn flexibeler in te zetten als huisvesting voor andere doelgroepen dan onzelfstandige woningen. Bovendien past de realisatie van zelfstandige woonruimte bij de voorkeur van studenten. Echter...deze voorkeur is wel financieel ingegeven: Zelfstandige woonruimte is alleen betaalbaar zolang er huursubsidie beschikbaar is voor deze groep. Het is dan ook verstandig de verhouding zelfstandig-onzelfstandig goed in het oog te houden.
- De Wet Doorstroming Huurmarkt heeft misschien positieve gevolgen voor de huurder, maar heeft in zijn huidige vorm een aantal negatieve consequenties voor de huisvestingsmogelijkheden van met name internationale studenten. De nieuwe wet verhoogt de kosten van huurgarantie door onderwijsinstellingen en maakt het efficiënt verhuren op basis van kortlopende contracten juist lastiger.

Huurteam Utrecht resultaten januari – augustus 2016
Het Huurteam heeft als doel de huurprijs van particuliere huurwoningen, met name onzelfstandige studentenwoningen, in overeenstemming te brengen met de huurprijswetgeving (puntensysteem). Op verzoek van de huurder wordt de kamer onderzocht en getoetst op huurprijs, achterstallig onderhoud en gebreken. Ook wordt het huurcontract gecontroleerd. Indien knelpunten worden gesignaleerd gaat het Huurteam namens de huurder in gesprek met de verhuurder en voert indien nodig namens de huurder een procedure bij de huurcommissie.

Het Huurteam is gestart in september 2010. Sinds januari 2012 voert Urbannerdam de werkzaamheden van het Huurteam uit in opdracht van de gemeente Utrecht. Eind 2014 is het contract met Urbannerdam voor twee jaar verlengd. Eind 2016 zijn de werkzaamheden van het Huurteam opnieuw aanbesteed. Op 9 november 2016 is de opdracht voor de komende 2 jaren gegund aan Urbannerdam.

Resultaten

- Tot en met augustus 2016 heeft het Huurteam 263 opnames gedaan bij 211 kamers (onzelfstandige woningen) en 52 studio's en appartementen (zelfstandige woningen). Bij 250 van de 263 opnames (96%) was er sprake van een te hoge huur.
- Van deze 250 situaties met een te hoge huur hebben 134 huurders vervolg gegeven aan de huurprijscontrole. De belangrijkste redenen om geen vervolg te geven aan het traject blijven dat huurders de verhouding met de verhuurder niet onder druk willen zetten of op korte termijn gaan verhuizen.
- In totaal zijn bij deze 250 opnames 423 procedures geadviseerd en 216 procedures opgestart. De gemiddelde geadviseerde huurverlaging is € 176,-.
- In 2016 zijn in totaal 124 procedures afgerond (46 uit 2016 en 78 uit 2015), waarbij een totale huurprijsverlaging gerealiseerd is van € 206.316,-.
- Er is een verschuiving te zien in het type procedure. Tot en met 2015 was de meest voorkomende procedure huurverlaging (23%) en toetsing (21%). Dit jaar is de meest voorkomende procedure jaarafrekening servicekosten (28%) en huurverlaging (23%).

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 5 december 2016

Een trend is dat verhuurders te hoge servicekosten vragen. Servicekosten boven €200,- per maand zijn geen uitzondering. De huurder moet deze betalen en kan een half jaar na het verstrijken van het kalenderjaar een procedure afrekening servicekosten starten. Veel huurders zijn dan al verhuisd. Huurders kunnen ook na verhuizen teveel betaalde servicekosten terugvorderen. Het Huurteam zet in verband met deze trend extra in op voorlichting en informatievoorziening aan huurders.

Bedreigingen en intimidatie

In de eerste 8 maanden van 2016 zijn 13[1] meldingen van bedreigingen en intimidatie bij het Huurteam binnengekomen. Het betreft vaak intimidatie na het opstarten van een huurverlagingsprocedure.
Bij bedreigingen of intimidatie staat het Huurteam huurders zo goed mogelijk bij. Hoewel het gaat om een klein aantal meldingen, zijn dit zorgwekkende praktijken van huisjesmelkers. De bekendheid van huurders met de activiteiten van het Huurteam en de aanpak huisjesmelkers kan mede bijgedragen hebben aan het eerder durven doen van meldingen. We bereiden een inventarisatie voor via social media om deze problematiek beter in beeld te krijgen en een gerichte aanpak in te zetten (samen met VTH en Huurteam).

Promotie en communicatie

In het eerste half jaar van 2016 heeft het Huurteam de volgende promotieactiviteiten uitgevoerd:

- Meerdere malen een bericht in de media over de ontwikkelingen aan de Lomanlaan (waarin in 2015 58 zelfstandige woningen zijn opgemeten en 72 procedures geadviseerd). Het Huurteam heeft een bewonersavond aan de Lomanlaan bijgewoond om huurders te informeren. Ook is er contact geweest met VTH over de situatie aan de Lomanlaan.
- Het Huurteam is bij VIDIUS Rechtshulp op bezoek geweest om hen te informeren over het Huurteam en om de doorverwijzing naar elkaar beter af te stemmen.
- In samenwerking met studentenunie VIDIUS en ‘Normale huur’ zijn gezamenlijke promotieacties uitgevoerd, o.a. op de Uithof. Tijdens de UIT-week stond het Huurteam samen met VIDIUS met een stand op een informatiemiddag voor nieuwe studenten. Wanneer nieuwkomers zich bij de gemeente Utrecht inschrijven ontvangen zij een informatiebrief met daarin een verwijzing naar het Huurteam.
- Er is een nieuwsbrief met informatie over verschillende onderwerpen met betrekking tot het huren rondgestuurd naar alle (oude) huurders uit het systeem van het Huurteam.
- Een betaalde Facebook advertentie is uitgezet om meer ‘vind ik leuks’ voor de Facebook pagina te genereren en het Huurteam meer bekendheid te geven.

Met betrekking tot de informatievoorziening aan studenten werkt de gemeente samen met VIDIUS en het Huurteam. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de website normalehuur.nl waar studenten een huurprijscheck kunnen doen, de Week van de Utrechtse Huisbaas, de actieve benadering van studenten door het Huurteam en de backoffice van het meldpunt huisjesmelkers.
Ook is in overleg met de hoger onderwijsinstellingen gekeken hoe het Huurteam de informatievoorziening aan (internationale) studenten kan verbeteren, bijvoorbeeld door betere voorlichting via studentinformatiepunten en het verspreiden van een tweetalige flyer.

Ir P.F.C. Jansen
Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed, Dierenwelzijn, Sport, Wijk Zuidwest

Datum 5 december 2016

Over de resultaten van het Huurteam Utrecht van het gehele jaar 2016 wordt u voor de zomer van 2017 geïnformeerd met de jaarverantwoording.

Met vriendelijke groet,

P. F.C. Jansen
Wethouder

Bijlage 3 Welstandsrapport Opaalweg 18-4-2017

COMMISSIE WELSTAND EN MONUMENTEN
2017-08

Verslag van de Commissie Welstand en Monumenten,
gehouden op dinsdag 18 april 2017 in het Stadskantoor te Utrecht

(…)

Opaalweg

(O) *Voorlopig ontwerp complex starters- en studentenwoningen plus inrichting*
Aanvraag: Synthus Achmea
Ontwerp : Klunder architecten / Peter Verkade en SO gemeente Utrecht
Het trapeziumvormige 10-laagse gebouw heeft architect Berghuis gedraaid ten opzichte van de bestaande bebouwing, in verband met de geluidhinder en naar aanleiding van de wensen van omwonenden. Het gebouw wordt gezien als de laatste van een aantal hoogbouwaccenten langs de Waterlinieweg. De vormgeving is gebaseerd op een gevouwen plaat als kader, opgebouwd uit scherven natuursteen. Daarbinnen zijn gekleurde glazen panelen toegepast, die aan de zuidzijde ook dienst doen als geluidwering. Aan de bredere gevelzijde aan de Opaalweg bevinden zich de algemene ruimten met balkons. Het woningbouwcomplex staat verhoogd ten opzichte van het maaiveld, waardoor de onderste rand van de plaat zichtbaar is. In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met groencompensatie.
Conclusie
In de Utrechtse welstandsnota is er ruimte binnen het beleidsniveau ‘Open’ om ruimte te bieden aan verandering van het bebouwingsbeeld, maar met behoud van de landschappelijke waarden. Dit betekent dat er ruimte is voor vernieuwing en er een vrije en open oriëntatie mogelijk is op het bestaande bebouwingsbeeld. De commissie begrijpt de keuze voor verandering en meent dat de architect binnen de criteria – zoals passend in vorm en schaal in zijn omgeving – er goed in is geslaagd een architectonisch onafhankelijk en conceptueel sterk gebouw te ontwerpen voor deze plek. De verschillende gevelinvullingen per zijde worden eerder als een kans gezien ter versterking van het concept dan een probleem.
Met betrekking tot het breukstenen kader wordt opgemerkt dat de onderrand duidelijk deel uit moet maken van de contour, mede door de ligging op het verhoogde maaiveld. Van de uitwerking in breuksteen is niet ieder commissielid overtuigd, maar de uitwerking wordt afgewacht. Over de kleuren van de gevelvulling vraagt de commissie zich af waarom voor deze at random felle kleuren is gekozen. Een terughoudender kleurontwerp vanuit een cocnpetgedachte levert een sterker gebouw op en passender in een woonomgeving. De architect wordt verzocht om voor de gevel aan de Waterliniewegzijde een volwaardige gevel te ontwerpen. De groene voorstelling van de balkons aan de Opaalweg kan alleen slagen als dit technisch ondersteund wordt qua onderhoud. De aansluiting van het terrein op de plint geldt nog als extra aandachtspunt, evenals de plaatsing van bezoekersfietsen. Gevraagd wordt naar de beleving van gebouw en terrein in de avonduren.
Een aangepast ontwerp wordt tegemoet gezien.

(…)

De voorzitter, De secretaris,

P. van Assche M. van der Wiel

Per 1 juli 2004 wordt de welstandsadvisering verricht op basis van de aan de verschillende beleidsniveaus verbonden criteria zoals geformuleerd in de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' (vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht d.d. 24 juni 2004).
(O) = open ***(R)*** = respect ***(B)*** = behoud ***(St)*** = stimulans ***(Ont)*** = ontwikkelingsgebied

Bijlage 4 Randvoorwaarden Opaalweg 2015

Studentenwoningen

Opaalweg

Randvoorwaarden en plantoelichting; Schetsontwerp

Inhoudsopgave

Inleiding....3
Locatie....3
Geschiedenis....3
Schetsontwerp....5
Kaders....4
Kadastrale situatie....5
Quickscan....4
Opstellen nieuw bestemmingsplan....6
Planproces....3
Communicatie belanghebbenden....6
Planning....6

Randvoorwaarden en plantoelichting

Wonen....7
Stedenbouw....7
Verkeer....11
Groencompensatie....13
Milieu....17
Gezondheid....18
Financiële randvoorwaarden....18
Risico's....19

Schetsontwerp....20

Colofon....25

Inleiding

In de gemeente Utrecht is een groot tekort aan studentenwoningen. Voor de locatie locatie langs de Opaalweg/Amethistweg wordt voorgesteld om 200 studentenwoningen te bouwen. De gemeente heeft deze locatie in het kader van het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Hoograven in 1997 aangewezen om woningbouw te ontwikkelen.

Om alle woningzoekenden van Utrecht te kunnen voorzien van passende woonruimte, moeten in de bestaande stad meer woningen gebouwd worden. Met name voor de doelgroep studenten is het bieden van kansen op de woningmarkt door het vergoten van de woningvoorraad zeer urgent. De locatie Opaalweg / Amethistweg is al enkele jaren in beeld als geschikte locatie om woningbouw voor deze doelgroep te realiseren. Verder is de wijk Hoograven/Tolsteeg in het kader van de herstructurering gebaat bij meer woningdifferentiatie en een sociaal-economische impuls. De geplande nieuwbouw voldoet aan bovengenoemde doelstellingen voor woningbouwontwikkeling op de locatie Opaalweg/Amethistweg.

Locatie

Het te ontwikkelen gebied ligt in de wijk Hoograven. Het wordt begrensd door (het viaduct van) de Waterlinieweg, de busbaan (Amethistweg) en de noordelijk gelegen begraafplaats. Het totale plangebied is ongeveer 7380 m2 groot.

Geschiedenis

In 2009 werd door Bouwfonds voor de kavel een bouwplan gemaakt. In 2010 werd een concept SPvE opgesteld, dat met betrokkenen is besproken, maar nooit door de raad is vastgesteld.
Het bouwplan bestond uit een alzijdige woontoren met 10 woonlagen en circa 47 startersappartementen en een footprint van 500 m2. Het bouwplan en het concept SPvE werden met omwonenden besproken. Daarna kwam het traject stil te liggen; Bouwfonds gaf aan dat het plan voor hen niet financieel haalbaar was. Ook na herhaalde ontwerppogingen met Bouwfonds, SA en SSH in 2012 tot 2014 lukt het niet.

Besluitvorming en bespreking in de raad

In het najaar van 2014 is een nieuwe startdocument op gesteld, dit is op 2 december 2014 vastgesteld in het college. Op 27 januari 2015 is een raads informatie-avond gehouden, het plan is op 5 februari 2015 besproken in de raadscommissie.

Planproces

In het startdocument is het volgende planproces voorgesteld:
“Utrechts Plan Proces 1 - Vaststellen van een startdocument door het college, participatie met betrokkenen nav het schetsplan, onderzoeken van mogelijkheden tot aanpassing van het plan aan de wensen van betrokkenen irt de financiële haalbaarheid van het plan, vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) in de Raad, bij een positieve besluitvorming volgt een bestemmingsplanprocedure.”
Omdat intussen al een schetsontwerp gemaakt is voor deze locatie, is besloten een lichte vorm van een SPvE te maken: randvoorwaarden en plantoelichting, en dit samen te voegen met het schetsontwerp. Deze randvoorwaarden, plantoelichting en schetsontwerp zijn de basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

Quickscan

In het startdocument voor de Opaalweg is de volgende quickscan opgenomen:

- De locatie is binnen de bestaande wijk geschikt voor studentenhuisvesting omdat de kavel iets afgeschermd ligt van de bebouwing van de rest van de wijk. De eerste bebouwing tegenover de locatie is een school. Pas iets verderop liggen woningen. De locatie ligt ten opzichte van de wijk aan de overzijde van de Amethistweg en tegen Waterlinieweg aan.
- Het bouwplan van SA bestaat uit van 200 studentenwoningen. Er is in Utrecht grote behoefte aan studentenwoningen.
- Het bouwplan van SA heeft een footprint van circa 730 m2. De kavel valt onder de hoofdgroenstructuur heeft de bestemming Groen. In beeld moet worden gebracht of het hier gaat om ecologisch waardevol groen en of groencompensatie in de nabijheid van de planontwikkeling mogelijk is.
- Bekend is dat de ontwikkeling op deze kavel complex is, vanwege de geluidsproblematiek; de kavel ligt pal aan de Waterlinieweg.
- Deze plek tussen Waterlinieweg en busbaan is geen optimaal gezonde plek om te wonen vanwege luchtverontreiniging en geluidbelasting. De milieuwetgeving beschermt de gezondheid van bewoners hier mogelijk onvoldoende. Het feit dat hier een over het algemeen jonge en gezonde groep komt wonen voor relatief korte tijd, maakt dat het toch toegestaan kan worden (mits de milieuwetgeving het toestaat uiteraard).
- De ligging van de busbaan en de kruising van de inrit van de bouwkavel is vanuit oogpunt van veiligheid een aandachtspunt. Het uitzicht op die kruising mag niet belemmerd worden door bebouwing of hoog groen. De oversteekbaarheid moet voor de toekomstige bewoners van de Opaalweg veilig zijn.
- Bij de bespreking van het concept SPvE uit 2010 met omwonenden kwam naar voren dat men kritisch was tov de ontwikkeling van de locatie op de punten van hoogte, aantal woningen, type bewoners, parkeren, verlies van uitzicht.

Kaders

Voor dit project gelden de volgende kaders:

- De bouwkavel valt in de stedelijke hoofdgroenstructuur (2007, zie boven)
- Nota Stallen en Parkeren (2013)
- Het vigerende bestemmingsplan is Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg (2012), deze kavel heeft de bestemming Groen
- Hoogbouwvisie (2005)
- Utrechtse Participatiestandaard (2010)

Figuur 1: Kaart uit Hoofdgroenstructuur 2007

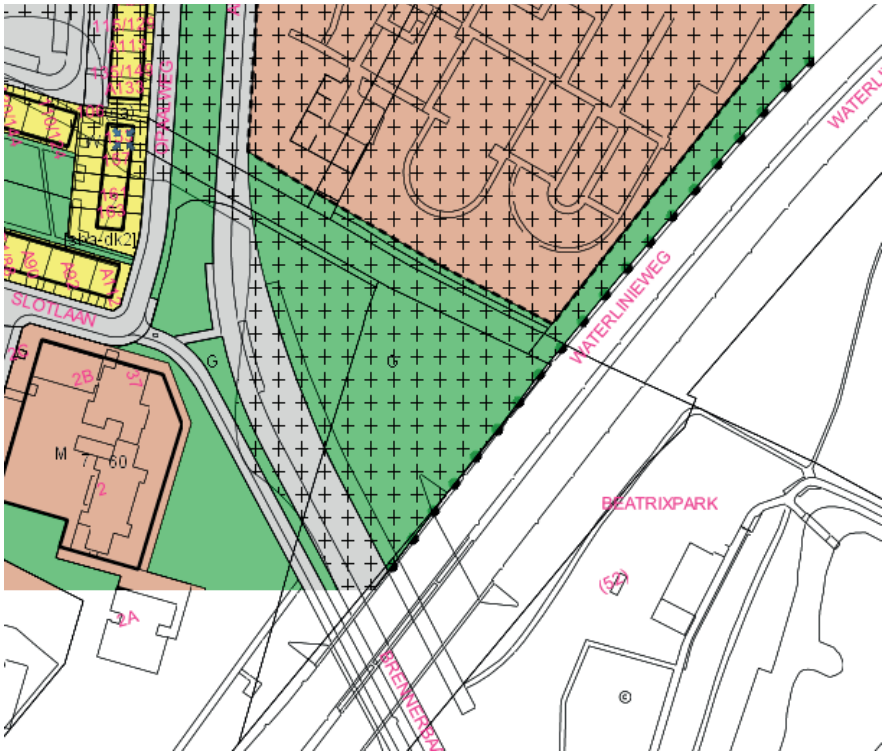
Kadastrale situatie

Het exploitatiegebied maakt kadastraal deel uit van de volgende percelen:
Kadastrale gemeente UTRECHT (UTT00) Sectie P Perceelnummer 03097
Nadere aanduiding G 0000 Oppervlakte 5680 m2.
• Kadastrale gemeente UTRECHT (UTT00) Sectie P Perceelnummer 04302
Nadere aanduiding G 0000 Oppervlakte 27439 m2
• Kadastrale gemeente UTRECHT (UTT00) Sectie P Perceelnummer 03888
Nadere aanduiding G 0000 Oppervlakte 6630 m2.
• Kadastrale gemeente UTRECHT (UTT00) Sectie P Perceelnummer 03887
Nadere aanduiding G 0000 Oppervlakte 1543 m2.
Alle percelen zijn in eigendom bij de gemeente Utrecht.

Schetsontwerp

SAREF (Syntrus Achmea Real Estate Finance, verder SA) en SSH hebben een schetsontwerp gemaakt voor deze kavel. Het plan heeft een footprint van circa 730 m2 uit 10 woonlagen en 200 studentenwoningen.

Opstellen nieuw bestemmingsplan
Op dit moment geldt het bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg van 2012. Op de locatie ligt de bestemming Groen en de dubbelbestemming Archeologie. Om dit woningbouwplan mogelijk te maken dient nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.



Figuur 2: Uitsnede huidige bestemmingsplan

Communicatie belanghebbenden
Uitgangspunt in dit project is het raadplegen van betrokkenen. Er zijn twee informatieavonden gehouden, op 20 januari en 3 maart 2015. Het plan is door veel omwonenden negatief ontvangen. Er zijn tweekolommen stukken met reacties van belanghebbenden opgesteld, deze zijn opgenomen in de bijlage. Samenvattend: Het plan is te hoog en de architectuur past niet goed in de omgeving. Gevreesd wordt voor bouwoverlast. Hiervoor wordt met een team van VTH naar oplossingen gezocht. Gevreesd wordt voor overlast van studenten. SSH zal hier op toezien volgens hun beleid. Er zijn voorstellen gedaan voor een andere verkeersontsluiting, dit bleek niet mogelijk. Het voorstel voor bouwverkeer is wel mogelijk. Zie verder het gedeelte verkeer in deze notitie. Er zijn zorgen over gezondheidsaspecten in relatie tot de Waterlinieweg. Zie verder het gedeelte over gezondheid in deze notitie. Voor de groencompensatie is participatie mogelijk, hiervoor is een klankbordgroep opgericht, de 1e bijeenkomst hiervan was op 21 april. Verder het gedeelte groencompensatie deze notitie.

Planning
Volgens een voorlopige planning zou het bestemmingsplan eind van dit jaar gereed kunnen zijn, en kan de bouw starten in het najaar van 2016.

Randvoorwaarden en plantoelichting

Wonen

Er is een Utrecht een groot tekort aan studentenhuisvesting. Volgens de jaarlijkse monitor Wonen als Student bedroeg het tekort in 2014 5.700 kamers. Dit komt erop neer dat 9,5% van de studenten niet in Utrecht kon komen wonen omdat ze geen kamer konden vinden. Met dit percentage heeft Utrecht het hoogste percentuele tekort van alle studentensteden. De wachttijd voor een kamer bij de SSH was op 1-1-2015, gemiddeld voor alle complexen, 16 maanden.
Utrecht heeft in huisvesting voor studenten en starters een achterstand. In het verleden is vooral voor gezinnen (grondgebonden en gestapeld) gebouwd – dat gebeurt ook nog steeds -, maar er wordt een inhaalslag gemaakt mbt goede passende huisvesting voor studenten en starters. Dit is belangrijk, onder meer omdat de Universiteit Utrecht één van de grootste motoren van de Utrechtse economie is.
De gemeente wil studentenhuisvesting realiseren die niet ten koste gaat van eengezinswoningen of appartementen in woonbuurten. Nu komt het vaak voor dat een eigenaar een huis of appartement in studentenkamers splitst. Het gevolg is vaak dat buren daar last van hebben omdat studenten en werkenden vaak een ander levensritme hebben. Anderzijds zien we dat studenten het slachtoffer worden van huisjesmelkers. Door met de SSH en andere partijen professioneel beheerde en verhuurde studentenhuisvesting te realiseren, zorgt de gemeente ervoor dat overlast tot een minimum beperkt kan worden en aan studenten goede huisvesting gebonden wordt. Dit gebeurt gespreid over de stad.

Stedenbouw

Figuur 3: Huidige situatie (1)

Het plangebied ligt in een groenzone (met bebouwing) tussen de Waterlinieweg en de woonbebouwing van Hoograven. De wens om de bestaande groenkwaliteiten zo min mogelijk aan te tasten vraagt in het plangebied om een zo compact mogelijke footprint van de bebouwing. Om een uitvoerbaar plan te realiseren zal er daarom hoger gebouwd moeten worden.

De Structuurvisie benoemt de Utrechtse kwaliteiten als instrument om de groei en de ontwikkeling van de stad te structureren. Een belangrijke kwaliteit ligt in de bestaande Utrechtse wijken ofwel de binnentuinen. Hoograven is aangeduid als binnentuin.
In de Hoogbouwvisie is aangegeven dat in de binnentuinen accenten mogen maar niet moeten. Als er een bouwplan komt dat hoger is dan de gemiddelde bouwhoogte in de omgeving, wordt er getoetst aan een aantal stedenbouwkundige principes of het zinvol is op die plek een accent te maken. In de Hoogbouwvisie worden een aantal situaties beschreven waar een wijkaccent stedenbouwkundig logisch is:
– bij de entree van een wijk;
– langs een invalsweg;
– om de grens tussen wijken aan te geven;
– op een zichtlijn of beter nog: daar waar zichtlijnen samenkomen;
– een bijzondere functie in de wijk die gemarkeerd kan worden;
– een plek met een bijzonder uitzicht;
– een plek die om verdichting vraagt (bv. een knooppunt van openbaar vervoer).

Figuur 4: Huidige situatie (2)

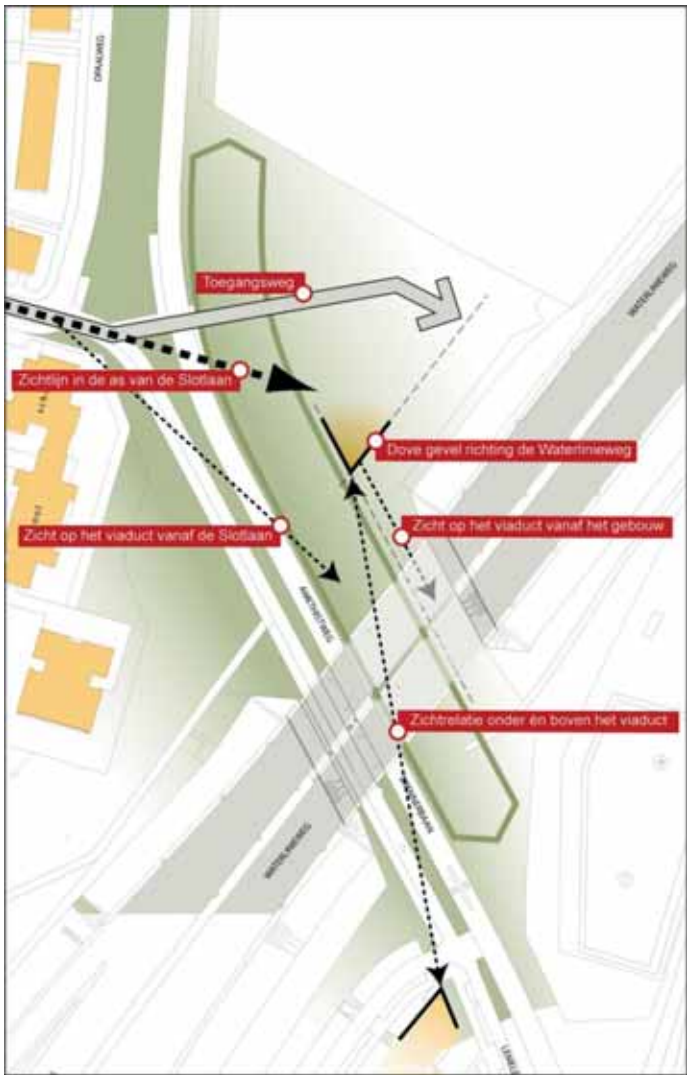
Context locatie Amethistweg / Opaalweg
De wijk Hoograven bestaat uit twee delen: Oud-Hoograven (traditionele bouwstijl, eengezinswoningen, 3 bouwlagen) en Nieuw-Hoograven (moderne bouwstijl, gestapeld, 5 bouwlagen). Daarnaast is er een groenzone rond de Waterlinieweg.

Figuur 5: Ruimtelijke opbouw: Oud-Hoograven (traditioneel), Nieuw-Hoograven (modern)

Randvoorwaarden locatie Amethistweg/Opaalweg
Voor deze locatie zijn grof gezegd drie randvoorwaarden geformuleerd: de bouwhoogte, het groen en de veiligheid.

Bouwhoogte
Het plangebied ligt aan de Waterlinieweg én aan belangrijke verbinding Hoograven-Lunetten. Volgens de Hoogbouwvisie Utrecht mogen nieuwe gebouwen maximaal 2x de basishoogte van de wijk bedragen. In dit geval is de basishoogte 5 lagen, en de maximale bouwhoogte dus 10 lagen. Omdat het plangebied onderdeel is van een groenzone met bebouwing is gekozen voor een zo compact mogelijke oplossing voor zowel het gebouw als de parkeermogelijkheden. Om deze reden is gekozen om voor de bouwhoogte het maximum van 10 woonlagen aan te houden.

Groen
Zoals hierboven beschreven blijft veel groen behouden door de compacte omvang van het gebouw. In dit project worden daarnaast de waardevolle bomen aan de Amethistweg, Waterlinieweg en de begraafplaats behouden. Parkeren en de fietsenstalling worden ingepast in de groene terreininrichting en zijn uit het zicht vanaf de Amethistweg. Tot slot wordt gezorgd voor voldoende groencompensatie voor de bebouwing van het terrein (kwalitatief of kwantitatief).



Figuur 6: Randvoorwaarden

Veiligheid

Daarnaast moet dit project bijdragen aan de sociale veiligheid in de wijk, onder andere door het zicht op de onderdoorgang van de Waterlinieweg. De openbare verlichting voor fietsers en voetgangers naar forten Lunetten moet op orde zijn

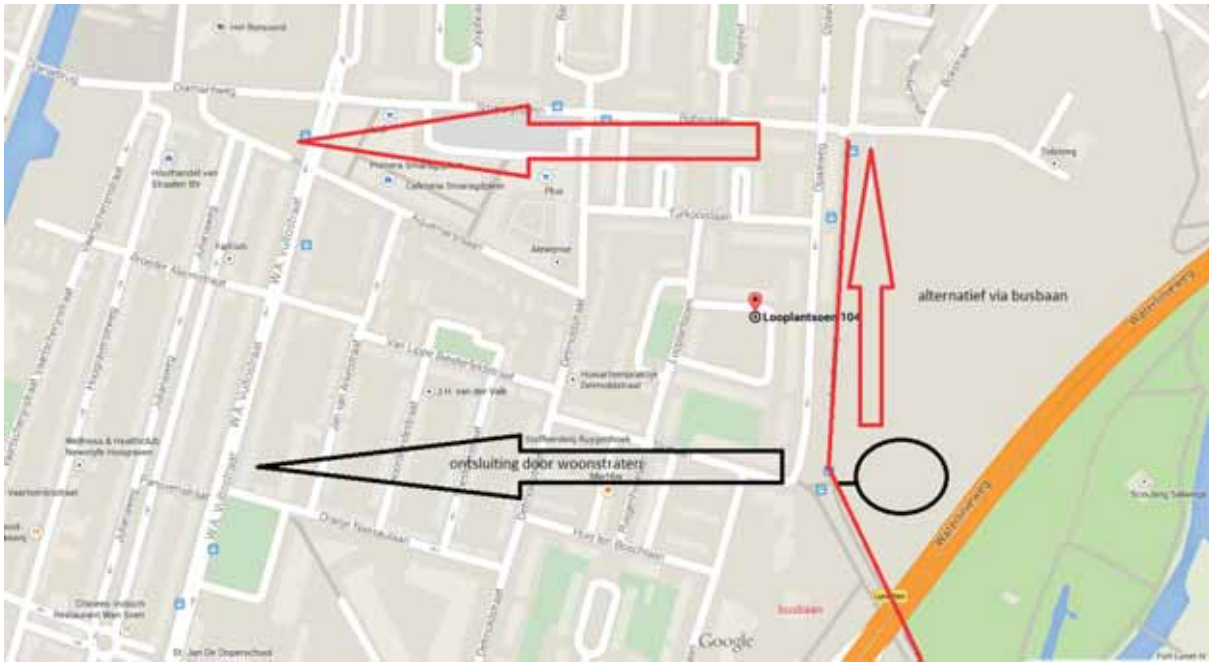
Figuur 7: bebouwing nieuwe situatie

Verkeer

Beleid

Het verkeers- en vervoerbeleid voor de gemeente Utrecht voor de periode 2005-2020 is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan. In dit plan worden de wegen onderverdeeld in hoofdstructuur, wijkontsluitingswegen en overige wegen in de verblijfsgebieden (zogenoemde 30 km/u-gebieden).
Volgens deze indeling is de Waterlinieweg een primaire as (onderdeel van de hoofdstructuur). De Opaalweg, de Ridderlaan en de Slotlaan maken deel uit van een 30 km/u-gebied. Het Smaragdplein en de Robijnlaan zijn wijkontsluitingswegen. De

Amethistweg is onderdeel van de Openbaar Vervoer-infrastructuur en alleen toegankelijk voor bussen en taxi's. Langs de Amethistweg ligt een bestaande hoofdfietsroute die Lunetten met de binnenstad verbindt.
Momenteel wordt als uitwerking van het door het in 2012 College vastgestelde ambitiedocument Utrecht Aantrekkelijk en bereikbaar gewerkt aan een nieuw GVVP. De verwachting is dat de structuur voor de omgeving van de Opaalweg gelijk zal blijven aan die van het vigerende GVVP.



Figuur 8: Ontsluitingsalternatieven

Ontsluiting
Ontsluiting van de nieuwbouw op de Opaalweg is beleidsmatig via de Opaalweg en de Slotlaan. Via de daarachter gelegen woonstraten leiden naar de W.A. Vultostraat en de Constant Erzeijstraat die de verkeerkundige drager vormen van Hoograven.

Verkeersproductie
De verkeersproductie voor een onzelfstandige studentenwoning ligt op ongeveer 0,8 rit per woning per dag. Dat betekent bij 200 woningen een gemiddelde van 160 ritten per dag (80 aankomsten/80 vertrekken).Gezien de geringe verkeersproductie kan dit verwerkt worden op de bestaande woonstraten zoals de Slotlaan.
De bewoners vinden hun straten nu al te zwaar belast en vragen om een alternatieve ontsluiting via de busbaan naar de Robijnlaan en de Smaragdlaan. De busbaan is echter exclusief voor bussen en hulpverleners en is voorzien van autowerende voorzieningen.
De BInG (commissie voor Beheer, Inrichting en Gebruik van de openbare ruimte) heeft zich uitgesproken tegen medegebruik van de busbaan door bestemmingsverkeer.
Ook is door de bewoners een alternatieve ontsluiting met een nieuwe weg naar Lunetten aangedragen. De aansluiting is verkeerskundig/ruimtelijke onlogisch en gaat ten koste van groen aan de kant van Lunetten.
Gezien de problematiek van de door de bewoners aangedragen alternatieven de (objectief) geringe verkeerskundige impact van ontsluiting van de woningen richting de Slotlaan heeft deze laatste nog steeds de voorkeur.

Bouwverkeer
Ook bouwverkeer zal de kavel moeten kunnen bereiken. Om de woonstraten niet te belasten met dit zware verkeer is het denkbaar dat de busbaan vanuit Lunetten daarvoor wordt gebruikt conform het huidig tijdelijke gebruik van de busbaan ten behoeve van de spoorverbreding. Verwacht wordt dat het kernteam Bereikbaarheid (de commissie die adviseert over tijdelijke bereikbaarheid) hiermee akkoord zal gaan bij de definitieve aanvraag.

Parkeren
De huidigeparkeernorm is 0,1-0,3 parkeerplaats per bewoner. De ervaring van de SSH leert dat deze parkeernorm voor studentenhuisvesting aan de ruime kant is. Ondanks dat de parkeernorm in de afgelopen jaren naar beneden is bijgesteld heeft de SSH nog steeds te maken met leegstaande parkeerplaatsen. Bij het laatst opgeleverde complex (Aurora, Koningsweg) is de norm van 0,1 parkeerplaatsper bewoner toegepast. Van deze parkeerplaatsen staat gemiddeld de helft vol. Momenteel gaan wij voor dit project uit van de norm van 0,1 parkeerplek per woning. Een reservering op het terrein voor meer parkeerplaatsen dan deze norm per woning kan volgens de parkeernormen en is door omwonenden gewenst.

Fiets
Ontsluiting voor de fiets kan via de bestaande fietsstructuur zoals de fietsstraat Opaalweg. Langs de Waterlinieweg is op termijn een fietsroute gewenst. Dit kan binnen het bouwplan worden ingepast.

Groencompensatie
Conform het Groenstructuurplan Utrecht (2007) is voor dit project groencompensatie aan de orde. Hierna wordt beschreven wat dit betekent.
De stedelijke groenstructuur is het belangrijkste groen dat in de stad Utrecht aanwezig is. In de stedelijke groenstructuur komt een aantal kwaliteiten samen: ecologisch, recreatief, cultuurhistorisch en ruimtelijk/landschappelijk. Het accent ligt op de recreatieve en natuurfunctie. De plek waar het hier om gaat is het deel van de stedelijke groenstructuur dat ligt tussen de begraafplaats Tolsteeg en het Beatrixpark en wordt van het Beatrixpark gescheiden door de hoger liggende Waterlinieweg (zie figuur 8).

Figuur 9: Fragment stedelijke groenstructuur. Paars omlijnd: betreffende deel stedelijke groenstructuur

Situatie nu

Het betreffende gebied is een voormalig grond- en bomendepot waar spontaan van alles is opgegroeid. Het is een interessant stukje spontane stadsnatuur geworden, dat een natuurlijke speelplek vormt voor kinderen en waar bramen kunnen worden geplukt. Langs de rand worden honden uitgelaten. Mensen wandelen via het gebied onder de Waterlinieweg door naar het Beatrixpark.

Het gebied wordt afgezoomd door een grasstrook met wandelpad en een bomenrij. De rest van het gebied is begroeid met (bramen)struweel, bomen en bloemrijke ruigte, waardoor het een leefgebied vormt voor veel insecten (vlinders, libellen, bijen etc.) en vogels. In de Nationale Databank Flora en Fauna zijn bijvoorbeeld veel waarnemingen van broedvogels opgenomen (zie figuur 10). Er bestaat buiten dit geen actueel beeld van de ecologische kwaliteit. In de loop van 2015 zal een natuuronderzoek worden uitgevoerd om dit beeld wel te verkrijgen.

Het gebied vormt ecologisch één geheel met de beplanting van de begraafplaats en het talud van de Waterlinieweg. Daarnaast vormt het ecologisch één geheel met het Beatrixpark, hoewel de Waterlinieweg hierbij een forse barrière vormt. Wel loopt het een wandelpad onder de weg door.

Figuur 10: Vogelwaarnemingen in de afgelopen 3 jaar (2012 t/m 2014). Bron: NDFF

Aanwezige waarden

- Ecologisch waardevol groengebied (rijk aan zangvogels) en met een ecologische schakelfunctie tussen Beatrixpark en Begraafplaats Tolsteeg
- Hoofdboomstructuur met recreatieve wandelroute naar het Beatrixpark (het Beatrixpark begint voorbij de Waterlinieweg)
- Recreatieve waarde, natuurlijk spelen in ruig gebied, natuur, bramen plukken en eten

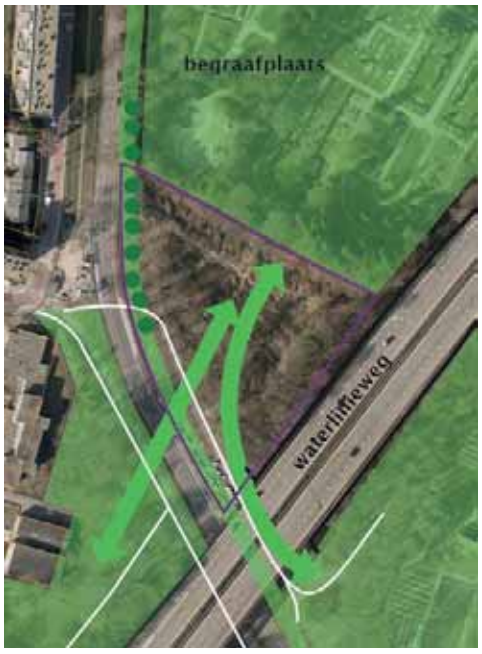
Uitgangspunten voor groencompensatie

- Nieuwe bebouwing en openbare ruimte voorzieningen zo compact mogelijk (weinig oppervlak innemend en weinig versnippering teweegbrengend).
- Zoveel mogelijk behoud van de huidige natuurkwaliteit in een zo breed mogelijke zone bij begraafplaats en talud van de Waterlinieweg (dus laten staan van struweel en bomen).
- Realiseren van een aaneengesloten verbinding richting Beatrixpark onder de Waterlinieweg door. Hierbij kan de ecologische verbinding worden versterkt. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld gebruik te maken van schanskorven of stenen maar wordt wel bemoeilijkt omdat het onder het viaduct erg donker is.
- Grasstrook met bomenrij en wandelpad handhaven, bomen aanvullen waar dat kan.
- Groencompensatie in de vorm van groen aan/op het gebouw en op/bij de parkeervoorziening en compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering

(natuur/wandelen) van de Waterlinietunnel om de barrièrewerking van deze weg te verminderen.

- De groencompensatie moet duurzaam zijn (goed en tegen normale kosten te beheren en onderhouden, zodat het een blijvende groenvoorziening is).
- Afhankelijk van de mate waarin het verlies aan groene kwaliteit wordt gecompenseerd (zie hierboven) aanvullende groencompensatie zoeken.
- Mogelijkheden van groen in of op het gebouw. Hierbij wordt gedacht aan neststenen voor bijvoorbeeld zwaluwen en vleermuizen en bomen op de balkons. Deze maatregelen maken geen deel uit van de groencompensatie, maar zijn aanvullend.
- Verder wordt gedacht aan creatieve groene oplossingen, zoals groen parkeren (zie figuur 13 voor een impressie).

Bovenstaande uitgangspunten worden verder uitgewerkt in de klankbordgroep, bestaande uit omwonenden van dit gebied.



Figuur 11: groen en ecologische verbinding

Figuur 12: Sparen groen, vergroenen gebouw en verbindingen

Figuur 13: Voorbeelden van groen parkeren

Milieu

Het plan wordt getoetst aan het gemeentelijk bodembeleid. Wat betreft luchtkwaliteit worden de betreffende grenswaarden, als gevolg van de nabijheid van de Waterlinieweg, niet overschreden. De bijdrage van het bouwplan aan luchtkwaliteit is, gelet op de omvang, van niet in betekenende waarde (NIBM). Het plan is gesitueerd op een geluidbelaste locatie. Dat betekent dat een geluidbewust ontwerp noodzakelijk is.
In 2030 wil Utrecht klimaatneutraal zijn. Dit scheelt bewoners en bedrijven energielasten en is goed voor milieu en klimaat. De gemeente heeft zich aangesloten bij de doelstelling uit het SER-energieakkoord. Bij nieuwbouw stelt de gemeente hoge eisen aan duurzaamheid. De afspraken met de ontwikkelaar moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Randvoorwaarden

- Bij een aanvraag om omgevingsvergunning of een functiewijziging moet een bodenonderzoek conform de NEN 5740 verricht worden.
- Als er grondwater wordt onttrokken moet onderzocht worden of deze onttrekking invloed heeft op mobiele verontreinigingen in de omgeving van de locatie of in het diepere grondwater.
- Er moet een kwalitatieve verantwoording worden opgesteld met betrekking tot luchtkwaliteit.

- Het bouwplan moet voldoen aan de Wet geluidhinder en de Geluidnota 2014-2018 van de gemeente Utrecht.
- De initiatiefnemer dient in een visiedocument aan te geven op welke manier dit bouwplan bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente op zowel stedelijk als particulier niveau

Gezondheid

De nieuwe woningen liggen dicht aan een zeer drukke weg. Dat betekent dat de luchtverontreiniging en het geluid op deze locatie een nadelig effect op de gezondheid van de toekomstige bewoners kunnen hebben. Mensen met luchtwegklachten of hartvaatziekten kunnen verergering van hun klachten krijgen. Mensen die langdurig aan een drukke weg wonen, leven een aantal maanden korter. Kinderen die opgroeien aan een drukke weg, ontwikkelen een slechtere longfunctie. Daarnaast kan de geluidbelasting leiden tot hinder en slaapverstoring.
De adviesafstand voor gevoelige bestemmingen tot een snelweg is 100-300m en 50m tot een drukke binnenstedelijke weg. Daar wordt hier niet aan voldaan. De locatie is daarmee voor veel groepen bewoners ongezond. In een eerdere fase van het plan is er, vanwege het grote tekort aan studentenwoningen, voor gekozen op deze locatie studentenwoningen te bouwen. Strenge randvoorwaarden voor type bewoners en voor kwaliteit van het binnenmilieu zijn dan noodzakelijk. Omdat we er vanuit gaan dat studenten tijdelijk op deze locatie wonen zijn zij als doelgroep voor deze locatie geschikt.

Randvoorwaarden

- Woningen oormerken voor studenten, om te voorkomen dat hier kinderen of ouderen komen te wonen. Nu en in de toekomst.
- Toekomstige bewoners informeren over de luchtkwaliteit (adhv de roetkaart) ter plaatse, opdat studenten met luchtwegklachten een bewuste afweging kunnen maken
- De ventilatie van het gebouw moet zijn inlaat aan de schone zijde hebben
- De ventilatie wordt gefilterd met F9 filters, mits hier een meerjarig onderhoudsplan aan is gekoppeld (met vervuilde filters raakt de binnenlucht juist meer verontreinigd)
- De geluidbelasting binnen moet voldoen aan de wettelijke norm, mèt gebruik van ventilatie
- De verbinding naar Lunetten moet op veilige manier behouden blijven (opdat mensen uit Hoograven naar het Beatrixpark kunnen en mensen uit Lunetten naar het centrum kunnen)
- De kinderen die naar school gaan op de Ridderlaan moeten veilig vanuit de omliggende woonstraten naar school kunnen lopen en fietsen. Het (bouw)verkeer mag hen niet in gevaar brengen.

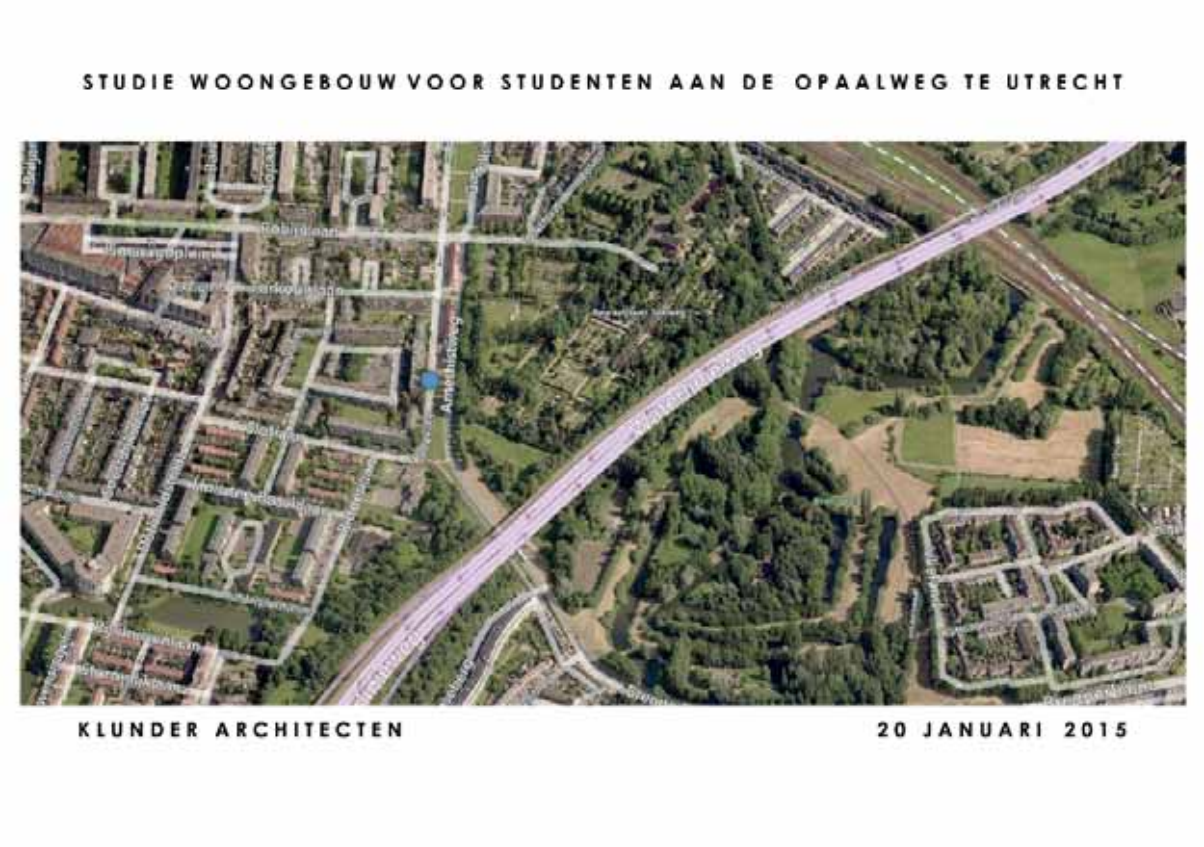
Financiële randvoorwaarden

Voor dit plan is de financiële haalbaarheid getoetst, op basis waarvan de grondexploitatie is opgesteld De grondexploitatie ishet taakstellend kader voor de verdere planontwikkeling. Er is met de ontwikkelaar overeenstemming over de grondprijs en de leveringscondities.
De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar zijn voornemens te komen tot een ontwikkeling van het plangebied aan de Opaalweg waarbij de gemeente het plangebied bouwrijp maakt, de overgang van de Opaalweg/Amethistweg en de busbaan inricht .en

de groencompensatie voor haar rekening neemt, voor zover dit buiten het plangebied valt.De aanleg van het gebied binnen de uitgiftegrenzen, inclusief al het parkeren, is voor rekening van de ontwikkelaar.
De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar zullen een Ontwikkelingsovereenkomst sluiten betreffende het bovengenoemde plangebied. De Ontwikkelingsovereenkomst zal worden uitgewerkt in een uitgifteovereenkomst. De Ontwikkelingsovereenkomst kan worden beschouwd als een anterieure overeenkomst in de zin van afdeling 6.4 van de Wro, waarmee het gemeentelijk kostenverhaal wordt afgewikkeld. In de Ontwikkelingsovereenkomst zullen de Gemeente Utrecht en de ontwikkelaar tevens een regeling treffen over de tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade). De gemeente zal garant staan voor de eventuele planschadeclaims van derden.
Omdat het gemeentelijk kostenverhaal in de Ontwikkelingsovereenkomst wordt geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan volgens de grondexploitatiewet niet nodig.

Risico's
Het plan bevindt zich nog in een voorstadium. Er is op dit moment alleen sprake van een (globaal) schetsontwerp. Als gevolg hiervan heeft de hier gepresenteerde financiële haalbaarheid ook een globaal karakter. Om de financiële gevolgen te beheersen zal bij de verdere planuitwerking een strikte sturing van beide partijen noodzakelijk zijn.
In het kader van het bestemmingsplan dient een aantal onderzoeken te worden uitgevoerd, zoals onderzoeken naar de bodemgesteldheid en de luchtkwaliteit en een bomeninventarisatie. Hoewel hierbij geen belemmeringen, anders dan omschreven in de randvoorwaarden, worden verwacht, zijn de exacte uitkomsten van deze onderzoeken natuurlijk nog onbekend.
Bij de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken zal rekening gehouden moeten worden met de kabel- en leidingenstrook in het talud van de Waterlinieweg.

Schetsontwerp



Stedenbouwkundig en Architectonisch concept.
Voor het te ontwerpen gebouw met 200 studentenkamers geldt o.a. de Stedenbouwkundige Randvoorwaarde dat deze qua footprint slechts 10% van de kavel mag bedragen, te weten ca. 730 m2. Gekozen is dan ook voor 10 woonlagen met rondom groen i.p.v. een lagere bebouwing met veel verharding op de kavel.
De positie van het gebouw dient dan ook vorm gegeven te worden met een setting in het groen. Dat wil zeggen dat zowel aan de voorzijde t.p.v. de Opaalweg, als aan de achterzijde t.p.v. de Waterlinieweg en de begraafplaats een krachtige groene structuur van continue bomenrijen en –groepen leesbaar moet zijn. De verdere inrichting van het terrein volgt d.m.v. beperkte hoeveelheid verharding, het uit het zicht halen van fiets- en parkeerplaatsen en creëren van slenterende paden, een toegevoegde waarde voor de buurt.
De architectonische uitwerking volgt deze groene setting; grote balkons met boompotten, natuurstenen gevels en veel glas (mede als geluidwering voor de Waterlinieweg) welke het aanwezige groen en de blauwe lucht weerspiegeld. Door toepassing van kleur in de gevel worden de grote glasvlakken vriendelijker gemaakt en verbeelden ze het karakter van woningen voor studenten. Een zeer uniek gebouw met een zeer hoge ambitie in zowel uitstraling als setting heeft zo vorm gekregen.

BEGRAAFPLAATS TOLSTEEGT
OUDE LINDE
SLATLAAN
SCHOOL
DOORZETTEN BOMENRIJ
GROENE ACHTERZIJDE
WATERLINIEWEG
BUURTLAAN
GROENSTRUCTUUR
BEATRIXPARK

VO-04

Opaalweg

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Utrecht:

Carla Mesman, REO

Projectmanagement:

Gemeente Utrecht:

Jan den Boer, PMB

Bijdragen:

Gemeente Utrecht:
Eric Rossen, stedenbouw
Hans Kruse, ecologie
Robert Hoenselaar, verkeer
Helen Verouden, milieu
Ellen Peeters, volksgezondheid
Sophie Gunnink, PMB

Klunder architecten:

Sjoerd Berghuis, architect

Versiedatum:

29 april 2015

Bestuurlijke besluitvorming:

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai

Bestemmingsplan Opaalweg te Utrecht

datum 30 juni 2017

versie editie 6

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Projectgegevens

Type onderzoek	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai
Naam plan	Bestemmingsplan Opaalweg te Utrecht
Plaats	Gemeente Utrecht

Opdrachtgever	Waalbouw
Contactpersoon	De heer T.P. Verhoeven
Werknummer	617.144.40
Datum	30 juni 2017
Versie	editie 6

Adviseur

KuiperCompagnons
Projectverantwoordelijke en behandeld door
ing. J. Kraaijeveld
Telefoonnummer: 06 - 22 01 23 30

File: j:\617\144\40\3 projectresultaat\03 rapportage\akoestisch onderzoek opaalweg te utrecht_ed06 30 juni 2017.docx

Inhoudsopgave **blz.**

1. Inleiding 1

2. Wettelijk kader 2

2.1. Wegverkeer 2
2.2. Railverkeer 3
2.3. Hogere waarden en beleid gemeente Utrecht 4

3. Uitgangspunten geluidsberekeningen 6

3.1. Wegverkeersgegevens 6
3.2. Railverkeersgegevens 6
3.3. Berekeningsmethode 7
3.4 Overige uitgangspunten 7

4. Berekeningsresultaten 8

4.1. Wegverkeerslawaai 8
4.2. Railverkeer 8
4.4. Geluidsreducerende maatregelen 8
4.5 Gecumuleerde geluidsbelasting 10
4.5. Hogere waarden 10

5. Conclusies 12

Inhoudsopgave bijlagen

Bijlage 1 : Overzicht wegverkeersgegevens
Bijlage 2 : Overzicht rekenmodel weg- en railverkeerslawaai
Bijlage 3 : Berekeningsresultaten wegverkeerslawaai zonder aftrek art. 110g Wgh
Bijlage 4 : Berekeningsresultaten railverkeerslawaai
Bijlage 5 : Berekeningsresultaten scherm 5 m Waterlinieweg zonder aftrek art. 110g Wgh
Bijlage 6 : Geluidsbelastingen met aftrek art. 110g Wgh
Bijlage 7 : Bouwkundige maatregelen buitenruimte zijde Waterlinieweg

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Opaalweg voorziet in de realisatie van een gebouw voor studentenhuisvesting ten westen van de Waterlinieweg in de gemeente Utrecht. Deze locatie is gelegen binnen de zone van de Waterlinieweg, de Amethistweg (busbaan) en de spoortrajecten Utrecht – Houten en Utrecht - Arnhem.
Uit een eerder onderzoek is gebleken dat name het verkeer op de Waterlinieweg (stadsautoweg) op deze locatie bepalend is voor de geluidssituatie.

Leeswijzer
In de volgende hoofdstukken worden achtereenvolgens het wettelijk kader, de uitgangspunten, de berekeningsresultaten, de maatregelen, de hogere waarden, de bouwkundige uitvoerbaarheid en de conclusies voor de aspecten weg- en railverkeerslawaai beschreven.

2. Wettelijk kader

2.1. Wegverkeer

Onderzoekszone
Op grond van artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

De definities van stedelijk en buitenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 Wgh. Deze definities luiden:
- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom (bepaald door komgrensborden) met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Op grond van het bovenstaande heeft de Waterlinieweg een zone van 400 m (2 x 2 rijstroken, buitenstedelijk gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. De zonebreedte van de Amethistweg (busbaan) bedraagt 200 m (2 x 1 rijstrook stedelijk gebied).
Het verkeer op de Opaalweg met een toegestane snelheid van 30 km/h, ten westen van het plan, is niet specifiek in dit onderzoek betrokken. De verwachting is dat het verkeer op deze weg niet leidt tot extra belemmeringen en geen rol speelt vanuit het oogpunt van de beoordeling aan de voorwaarden uit het hogere waarde beleid.

Normstelling
In het geval er nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de zone van een weg, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. In tabel 1 is aangegeven wat de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde is voor nieuwe woningen door het verkeer op de genoemde wegen.

Tabel 1: Normstelling wegverkeerslawaai.

Situatie	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Nieuwbouw binnenstedelijk	48 dB (art. 82, lid 1 Wgh)	63 dB (art. 83, lid 2 Wgh)

Voor de nieuwe woningen is onderzocht of aan de normen van de Wgh kan worden voldaan. Indien noodzakelijk moet een procedure voor het vaststellen van hogere waarden worden doorlopen.

Reductie geluidsbelastingen wegverkeerslawaai
Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen staat artikel 110g Wgh toe om een reductie toe te passen. Deze reductie varieert van 2 dB tot 4 dB voor wegen met een rijsnelheid van 70 km/uur en hoger en 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/uur. Voor de Waterlinieweg is derhalve een reductie toegepast die varieert van 2 dB tot 4 dB. Voor de Amethistweg is uitgegaan van een reductie van 5 dB.

Bouwbesluit 2012
In het Bouwbesluit 2012 zijn eisen vastgelegd voor de karakteristieke geluidswering van de gevels. De hoogte van de karakteristieke geluidwering voor wegverkeerslawaai is in het Bouwbesluit 2012 gedefinieerd als de vastgestelde hogere grenswaarde (zonder de bovengenoemde reductie) minus 33 dB.

2.2. Railverkeer

Onderzoekszone
Voor dit plan is het railverkeer op het traject Utrecht CS – Lunetten en Utrecht CS – Arnhem van belang. Langs een aantal spoorwegen zijn op grond van de Regeling geluidplafondkaart milieubeheer, zones aangewezen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht. De basis voor het bepalen van de breedte van de zone is vastgelegd in artikel 1.4a lid 1 van het Bgh. Afhankelijk van de geluidsbelasting ter plaatse van de referentiepunten is daar de breedte van de zone opgenomen.
In artikel 1.4a lid 2 Bgh is vastgelegd dat bij de aansluiting van zone met een verschillende breedte de brede zone doorloopt over een afstand gelijk aan een derde van de breedte van de zone.
In artikel 1.4a lid 4 Bgh is vastgelegd dat de breedte van de zone ter plaatse van de spoorgedeelte waar een afschermende voorziening is gelegen gelijk is aan de breedte van het breedste zonedeel direct naast de uiteinden van de afschermende voorzieningen.
Aan de zijde van het plan geldt een zone van 600 m vanuit de buitenste spoorstaaf. Deze zonebreedte is gebaseerd op de (afgeronde) waarde van 68 dB op de referentiepunten direct naast de uiteinden van de afschermende voorzieningen langs de spoorbaan.

Normstelling
De voorkeurswaarde voor nieuwe woningen is 55 dB. Indien de geluidsbelasting hoger is moet worden onderzocht of maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidsbelasting te reduceren. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige,

verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. In tabel 2 is de normstelling samengevat.

Tabel 2: Normstelling railverkeerslawaai.

Situatie	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Nieuwe woningen	55 dB (art. 4.9, lid 1 Bgh)	68 dB (art. 4.10 Bgh)

Bouwbesluit 2012
In het Bouwbesluit 2012 zijn eisen vastgelegd voor de karakteristieke geluidswering van de gevels. De hoogte van de karakteristieke geluidwering voor railverkeerslawaai is in het Bouwbesluit 2012 gedefinieerd als de vastgestelde hogere grenswaarde minus 33 dB.

2.3. Hogere waarden en beleid gemeente Utrecht

In de situatie dat de geluidsbelasting op de gevel van bijvoorbeeld een woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moet behalve aan de Wet geluidhinder tevens worden getoetst aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid: *Geluidnota Utrecht 2014 – 2018*, d.d. 11 februari 2014 en de notitie *Geluidsaspecten bij planontwikkeling in de gemeente Utrecht*, versie 7.6 datum 2015-2016.

De Wgh schrijft een aantal onderzoeksverplichtingen voor:
- er moet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar de geluidsbelasting. Indien van toepassing wordt tevens de doeltreffendheid van de benodigde maatregelen onderzocht;
- De voorkeurswaarde moet in acht worden genomen;
- Wanneer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moeten maatregelen worden onderzocht waarmee deze waarde alsnog kan worden bereikt.

Voor de te nemen maatregelen wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd, namelijk:
1. maatregelen aan de bron;
2. maatregelen die de overdracht van geluid beperken;
3. maatregelen bij de ontvanger.

De Wet geluidhinder legt prioriteit bij maatregelen aan de bron, zoals toepassing van stille wegdekken. Als daarmee onvoldoende effect wordt bereikt, komen maatregelen in de overdrachtssfeer (wallen of schermen) in aanmerking. Maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld gevelisolatie) zijn feitelijk alleen gericht op het waarborgen van een acceptabel binnenniveau en niet op het reduceren van de geluidsbelasting. De achtergrondgedachte van deze volgorde is een zo klein mogelijk gebied aan een hoog geluidsniveau bloot te stellen. De aandacht voor dit leidende principe is een wezenlijk element van de Wgh.

Indien het op grond van het akoestisch onderzoek noodzakelijk is een hogere waarde vast te stellen, worden er, vanaf een bepaald geluidsniveau, eisen gesteld aan de aanwezigheid van geluidluwe gevels en buitenverblijfsruimten. Afhankelijk van de geluidsbron moet daar aan de betreffende voorkeursgrenswaarde worden voldaan.

In de Geluidnota Utrecht 2014-2018 en de notitie 'Geluidsaspecten bij planontwikkeling in de gemeente Utrecht aanvullende voorwaarden opgenomen in het geval in het kader van de ruimtelijke procedure een hogere waarde moet worden vastgesteld. Dat is het geval indien bij de woningen de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze specifieke situatie (woningen met een zelfstandig woonoppervlakte van maximaal 30 m^2) worden op individueel woningniveau geen eisen gesteld met betrekking tot de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Op gebouwniveau dient echter tenminste 50% van de wooneenheden te zijn gesitueerd aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde. De 30 m^2 heeft betrekking op het B.V.O. waarbij bergingen die niet direct vanuit de woning toegankelijk zijn (bijvoorbeeld kelderboxen) niet meetellen in de oppervlakte bepaling.

De geluidsbelasting op de buitenruimte mag overeenkomstig het beleid niet meer bedragen dan 5 dB boven de geluidsbelasting ter plaatse van de geluidsluwe gevel. Dit betekent dat de geluidsbelasting ter plaatse van de buitenruimte is begrensd op maximaal 58 dB.

Aanvullende eisen zijn:
- De minimale breedte van een gevel die als geluidsluw is bedoeld bedraagt 1,8 m en;
- De hoogte van de gevel is 2,6 m;
- Aan de gevel die geluidsluw is wordt minimaal 1 verblijfsruimte gesitueerd;
- In de geluidsluwe gevel moet ten minste 1 te openen raam of deur (niet de hoofdtoegangsdeur) zitten.

Dove gevel
Een gevel, een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning scheidt van de buitenlucht, zonder te openen delen hoeft vanuit de Wet geluidhinder niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Op grond van de bepalingen uit de Wet geluidhinder worden er wel eisen gesteld aan de vereiste karakteristieke geluidwering van een dove gevel.

Cumulatie
Bij het vaststellen van een hogere waarden moet rekening worden gehouden met eventuele cumulatie van geluidsbelastingen (artikel 110a, zesde lid, Wgh). Dit kan het geval zijn indien een geluidgevoelige bestemming is gesitueerd binnen meerdere geluidzones, zoals genoemd in artikel 110f van de Wgh. Daarnaast moet ingevolge het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 sprake zijn van een geluidsbelasting die door de afzonderlijke bronnen hoger is dan voorkeursgrenswaarde(n).
De hogere waarde kan alleen worden vastgesteld, voor zover de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een naar het oordeel van B&W onaanvaardbare geluidsbelasting. Per aanvraag van een hogere waarde wordt de gecumuleerde geluidsbelasting beoordeeld.

3. Uitgangspunten geluidsberekeningen

Hierna worden de uitgangspunten voor de weg- en railverkeersberekeningen beschreven. Het gaat om de gehanteerde weg- en railverkeersgegevens en de gebruikte berekeningsmethode.

3.1. Wegverkeersgegevens

De verkeersgegevens voor de Waterlinieweg en de Amethistweg (busbaan) zijn door de gemeente Utrecht aangeleverd. Voor de Waterlinieweg zijn de gegevens van de op- en afrit van Het Goylaan/Lunettenbaan naar de Waterlinieweg aangeleverd en de gegevens op de hoofdrijbaan ter hoogte van deze aansluiting. Deze gegevens hebben betrekking op de verwachte verkeersintensiteit in 2025, de verdeling van het verkeer in de dag-, avond- en nachtperiode alsmede de verdeling van het verkeer in de onderscheiden voertuigcategorieën. Voor de verkeerscijfers op de hoofdrijbaan ten noorden van deze aansluiting is aangegeven dat de verkeerscijfers moeten worden gesommeerd. Verder is aangegeven dat de rijsnelheid op deze weg 70 km/h bedraagt.
De Waterlinieweg wordt in de nabije toekomst voorzien van een wegdek van SMA 8G+. Op grond van informatie van de wegbeheerder wordt de hoofdrijbaan en de afritten naar het Goylaan meegenomen in het werk. Het wegdek op de opritten is nog goed, zodat dit wegdek niet wordt vervangen. De afrit vanaf het noorden naar het Goylaan wordt tot 50 meter voor de stopstreep voorzien van SMA 8G+.

Voor het verkeer op de Amethistweg (busbaan) zijn de busbewegingen in de dag-, avond- en nachtperiode aangeleverd. De rijsnelheid op deze weg is 50 km/h en het wegdek bestaat uit een normale fijn asfalt verharding.

Omdat voor het akoestisch onderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure het prognosejaar 2027 als uitgangspunt dient, zijn de verkeersintensiteiten voor de periode van 2025 tot 2017 met 2,01% verhoogd. Dit percentage is gebaseerd op informatie van de gemeente Utrecht.

3.2. Railverkeersgegevens

In verband met bereikbaarheid van Utrecht zijn een groot aantal spoorprojecten in en rondom Utrecht in uitvoering en of gepland. Voor het onderhavige plan zijn met name de aanpassing van Utrecht Centraal, de realisatie van station Utrecht Vaartsche Rijn en de dive-under ter plaatse van de splitsing Den Bosch / Arnhem van belang.
Als gevolg van de voorgenomen wijzigingen aan het spoor zijn op diverse locaties langs de beschouwde trajecten geluidbeperkende maatregelen getroffen. De geluidschermen variëren in hoogte van 1 tot 4 m ten opzichte van bovenkant spoorstaaf. De ligging en de hoogte van de geluidbeperkende maatregelen zijn ontleend aan het emissieregister spoor en het Tracébesluit.

De gegevens met betrekking tot het toekomstige gebruik van het traject Utrecht Centraal – Houten en Utrecht Centraal – Arnhem (TB Sporen in Utrecht 2014) zijn afkomstig uit het emissieregister spoor. In de hierna opgenomen tabellen is dit gebruik samengevat.

Tabel 3. Railverkeersgegevens traject Utrecht Centraal - Houten beide richtingen samen.

Periode	Goederen	Categorie 8	Mat 64-v
Dag	41,8	105,2	44,8
Avond	45,6	96	40
Nacht	28,4	34,2	14,2

Bron : Emissieregister spoor.

Tabel 4: Railverkeersgegevens traject Utrecht Centraal - Arnhem beide richtingen samen.

Periode	ICM-3	Categorie 8	ICE-3
Dag	34,98	87,6	11,2
Avond	31,98	80	10
Nacht	11,4	28,6	3,6

Bron : Emissieregister spoor.

Voor de snelheden is overeenkomstig het Tracébesluit uitgegaan van verschillende maximum snelheden tussen 90 en 130 km/uur en een minimale snelheid van 40 km/uur. De sporen op het beschouwde tracé worden grotendeels vernieuwd. Dit betekent dat de toekomstige spoorconstructie uit voegloos spoor op betonnen dwarsliggers zal bestaan.

3.3. Berekeningsmethode

Voor de bepaling van de geluidsbelasting door het weg- en railverkeer zijn berekeningen uitgevoerd met Standaardrekenmethode 2 overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu, versie 4.10. In het rekenmodel zijn de geluidsbronnen (weg/spoorlijn), bodemgebieden (akoestisch hard/zacht), objecten (gebouwen enz.), hoogtelijnen en toetspunten ingevoerd. Een afbeelding van de ontwikkelde rekenmodellen voor weg- en railverkeerslawaai is opgenomen in bijlage 2 ‘Overzicht rekenmodellen weg- en railverkeer’.

3.4 Overige uitgangspunten

De aanwezige hoogteverschillen in het gebied zijn in de akoestische rekenmodellen verwerkt. De maaiveldhoogte rondom de locatie bedraagt ca. 2m + NAP. De Waterlinieweg is ter hoogte van het plan op een talud gelegen. De hoogte van de weg bedraagt ca. 7,5 m + NAP ter plaatse van het plan. Het spoor ligt ten noorden van het plan verhoogd op een talud/kunstwerk. Richting Houten is sprake van een ligging van de spoorbanen op maaiveldniveau.
De thans aanwezige geluidsschermen van circa 2m hoog zijn in het onderzoek betrokken.

4. Berekeningsresultaten

Hierna worden de berekeningsresultaten van weg- en railverkeerlawaai besproken. Voor wegverkeerslawaai zijn in bijlage 3 en 5 de geluidsbelastingen vermeld zonder aftrek van art. 110g Wgh. In bijlage 4 zijn de geluidsbelastingen vanwege railverkeerslawaai vermeld. In bijlage 6 zijn de optredende geluidsbelastingen met aftrek van art. 110g Wgh vermeld (met uitzondering van de gecumuleerde geluidsbelastingen die zonder aftrek zijn weergegeven).

4.1. Wegverkeerslawaai

Ten gevolge van het verkeer op de Waterlinieweg is op de geluidbelaste gevels van het plan sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal optredende geluidsbelasting bedraagt 62 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.
Ten gevolge van de bussen op de Amethistweg is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor een volledig overzicht van de optredende geluidsbelastingen wordt verwezen naar bijlage 3.

4.2. Railverkeer

Ten gevolge van de in het emissieregister opgenomen spoorlijnen is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Omdat de voorkeursgrenswaarde vanwege spoorweglawaai niet wordt overschreden is een hogere grenswaarde voor de nieuwe woningen niet aan de orde. Voor een volledig overzicht van de optredende geluidsbelastingen wordt verwezen naar bijlage 4.

4.3. Geluidsreducerende maatregelen

Door het treffen van maatregelen kunnen de geluidsbelastingen worden gereduceerd. De systematiek in de Wgh (welke ook in het gemeentelijke hogere waarden beleid is overgenomen) is zodanig dat eerst moet worden beoordeeld of maatregelen aan de geluidsbron mogelijk zijn en daarna in het overdrachtsgebied tussen de bron en de woningen. Indien dat onvoldoende effect oplevert kunnen bouwkundige maatregelen worden getroffen om de geluidsbelastingen te reduceren.

Bronmaatregelen in de vorm van een verlaging van de verkeersintensiteit op de Waterlinieweg zijn niet mogelijk omdat deze weg deel uitmaakt van het gemeentelijke hoofdwegennet.
Het toepassen van een stil wegdek (SMA 8G+) op de Waterlinieweg wordt reeds gerealiseerd en is als uitgangspunt in dit onderzoek aangehouden.
Vanwege de situering van het bouwplan ten opzichte van de geluidbron en de beoogde hoogte van het plan is het niet mogelijk om met bijvoorbeeld een scherm de geluidsbelasting op de gevels voor alle woningen binnen het plan terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Ten behoeve van de motivatie voor de vaststelling van hogere waarden is het effect van een scherm met een hoogte van 4 m en 5 m en een lengte van 800 m ten noordwesten van de Waterlinieweg inzichtelijk gemaakt.

De ligging van het (op te hogen deel) van het scherm is op een afbeelding in bijlage 6 aangegeven. Hierbij is gekozen om de schermhoogte te beperken tot 5 m. In onderstaande tabel is het effect van de maatregelen weergegeven.

Tabel 5. Effect maatregelen.

Maatregelen	**Aantal woningen***	**Aantal woningen overschrijding voorkeursgrenswaarde**	**Max geluidsbelasting**
Geen schermmaatregelen	200	160	62 dB
Scherm 5 m	200	106	61 dB

* de genoemde aantallen zijn gebaseerd op 10 lagen woningen (1e t/m 10e verdieping) met 20 woningen per laag.

Uit de berekeningen blijkt dat met een scherm van 5 m het aantal woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt gereduceerd met circa 35%. De maximale geluidsbelasting neemt met circa 1 dB af. Deze afname is relatief beperkt omdat op de hoogste lagen de geluidsbelasting nauwelijks wordt gereduceerd door het scherm.

Door middel van bouwkundige maatregelen is het noodzakelijk de geluidsbelasting ter plaatse van de buitenruimte aan de noordoostzijde van het gebouw te reduceren tot maximaal 58 dB. De geluidsbelasting mag op grond van het van het gemeentelijk beleid niet hoger zijn dan 5 dB boven de geluidsbelasting ter plaatse van de geluidsluwe gevel, te weten 53 dB. Omdat de geluidsbelasting op de begane grond, de eerste, tweede en derde verdieping zonder maatregelen niet hoger is dan 58 dB zijn op deze verdiepingen geen maatregelen onderzocht. In de onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat,

Tabel 6 : Benodigde hoogte borstwering ter plaatse van de buitenruimte.

Verdieping	Hoogte borstwering [m]
Bg, 1e ,2e en 3e verd.	-
3e verdieping	1,0
4e verdieping	1,0
5e verdieping	1,0
6e verdieping	1,0
7e verdieping	1,0
8e verdieping	1,0
9e verdieping	1,0
10e verdieping	1,0

4.4 Gecumuleerde geluidsbelasting

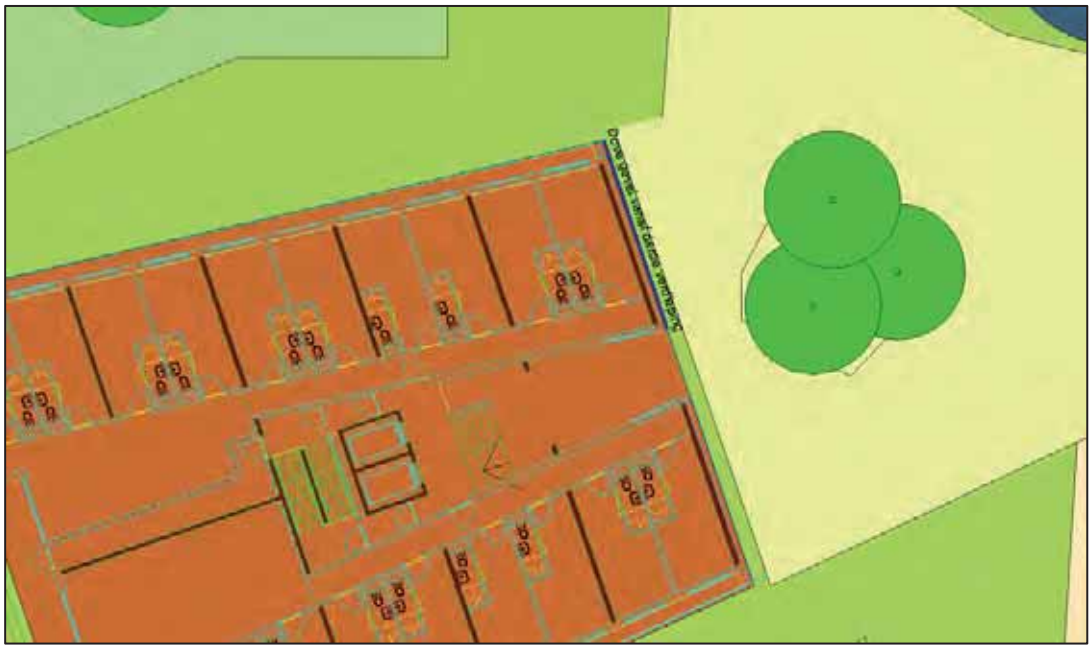
Bij het vaststellen van een hogere waarde moet rekening worden gehouden met eventuele cumulatie van geluidsbelastingen (artikel 110a, zesde lid, Wgh). Omdat de voorkeursgrenswaarde slechts vanwege één geluidsbron wordt overschreden en de geluidsbelasting vanwege de overige bronnen lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde is cumulatie van geluid op grond van de Wet geluidhinder niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting vanwege alle geluidsbronnen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van rekenmethode uit hoofdstuk 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

4.5. Hogere waarden

Gezien het voorgaande is het noodzakelijk voor een deel van de nieuwe woningen binnen het plan een hogere waarde vast te stellen. In het (ontwerp) besluit tot vaststelling van een hogere waarde dient voor de betreffende geluidsbronnen ook het aantal woningen te worden vermeld waarop een geluidsbelasting wordt verwacht die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde.

Uitgaande van maximaal 200 woningen in 10 lagen en gelet op de optredende geluidsbelastingen en de gewenste flexibiliteit wordt geadviseerd om voor 100 woningen aan de zijde van de Waterlinieweg een hogere waarde vast te stellen van maximaal 62 dB en voor de 100 woningen aan de andere zijde van het gebouw een hogere waarde van 53 dB.

Bij de realisatie van woningen met een BVO minder dan 30 m^2 worden er geen eisen gesteld aan de aanwezigheid van een geluidluwe gevel op woningniveau maar op gebouwniveau. Aanvullend wordt de voorwaarden dat ten minste de helft van de beoogde woningen aan de geluidzijde worden gesitueerd waar de geluidsbelasting maximaal 53 dB bedraagt. Om aan deze voorwaarde te kunnen voldoen is het wel noodzakelijk om de zijgevel van de woningen in het noordoostelijke deel van het gebouw vanaf de derde verdieping te voorzien van een dove gevel, omdat de geluidsbelasting vanaf de derde verdieping hoger is dan 53 dB. Op de hierna opgenomen afbeelding is het doof uit te voeren geveldeel aangegeven.



Afbeelding 1 : Ligging dove gevel vanaf derde verdieping.

5. Conclusies

In het bestemmingsplan Opaalweg worden nieuwe (studenten-) woningen mogelijk gemaakt. Omdat deze woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Waterlinieweg, Amethistweg (busbaan), en de spoortrajecten Utrecht Centraal – Arnhem / Houten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het wegverkeer op de Waterlinieweg leidt tot een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 62 dB, zodat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Bron- en schermmaatregelen hebben door de ligging en hoogte van het plan een beperkte invloed op de geluidsbelasting met name op de hoger gelegen verdiepingen.
Om het plan mogelijk te maken dient een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen. Het vaststellen van een hogere waarde impliceert dat er eisen worden gesteld aan de woningen waarbij de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Deze eisen hebben met name betrekking op de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel en het beperken van de geluidsbelasting ter plaatse van de buitenruimte tot 58 dB.

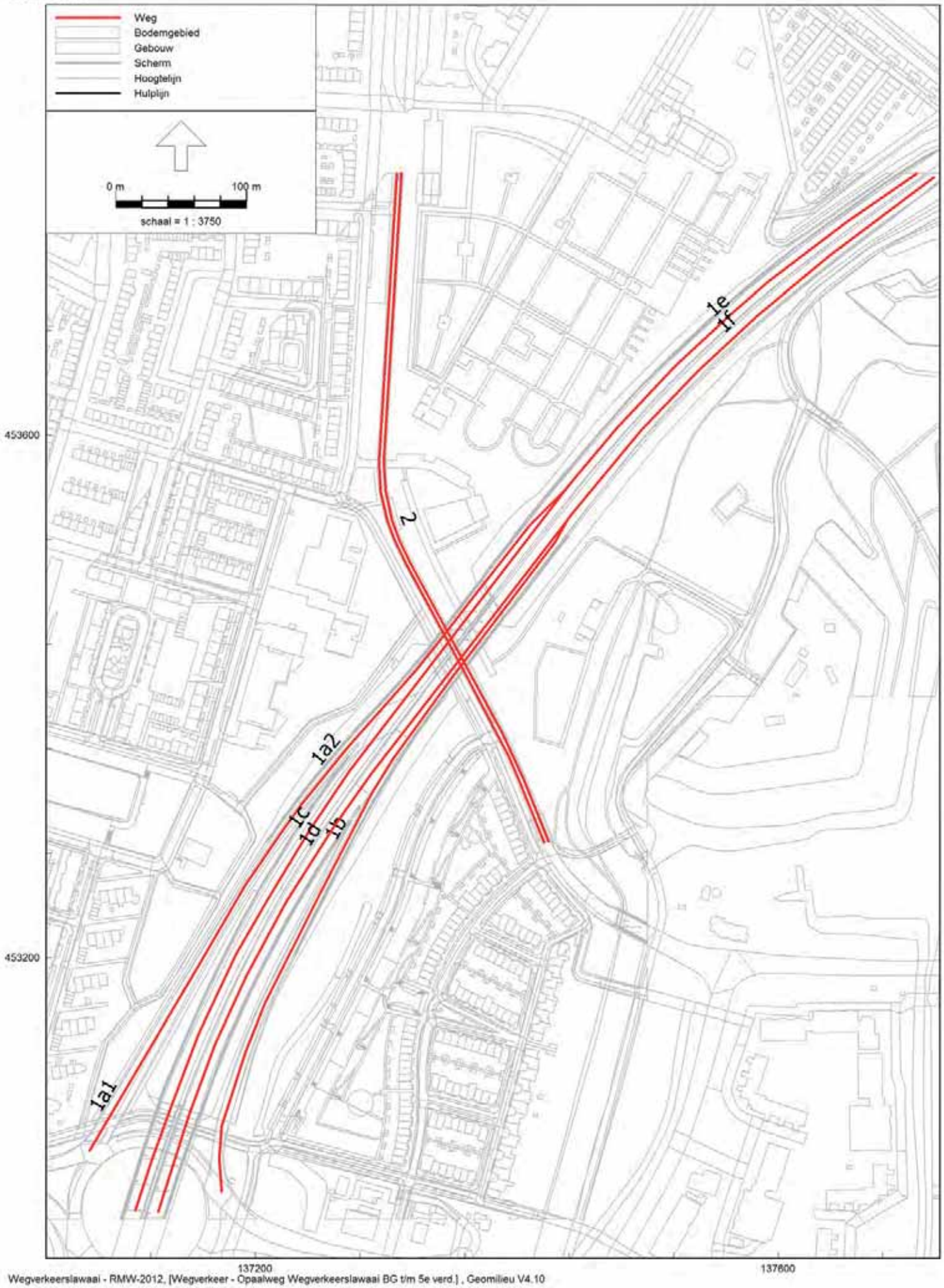
Voor de beoogde invulling van het plan, studentenwoningen met een BVO van maximaal 30 m^2 kan worden voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid met betrekking tot geluidluwe zijden. Om te kunnen voldoen aan het beleid is het noodzakelijk aan de zijde van de Waterlinieweg een gesloten borstwering toe te passen ter plaatse van de buitenruimte. De hoogte van deze borstwering is 1,0 m. Geadviseerd wordt het plafond van het bovenliggende balkon te voorzien van absorptie om hinderlijke geluidsreflecties tegen te gaan.

Om op gebouwniveau ten minste de helft van de beoogde woningen aan de luwe zijde van het gebouw te realiseren is het noodzakelijk om de zijgevel van de woningen in het noordoostelijke deel van het gebouw vanaf de derde verdieping te voorzien van een dove gevel. De realisatie van deze dove gevel moet worden verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Opaalweg ter inzage worden gelegd. De hogere waarde moet zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Bijlagen >>>

Bijlage 1
Overzicht verkeersgegevens



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Wegverkeer - Opaalweg Wegverkeerslawaai BG t/m 5e verd.] , Geomilieu V4.10

Wegvaknummering

	1c	17802	70	SMA-NL8 G+	6,90	96,80	2,00	1,20	2,80	97,90	1,20	0,90	0,70
	1d	15665	70	SMA-NL8 G+	6,70	97,00	2,00	0,90	3,20	98,50	1,00	0,60	0,80
	1e	25848	70	SMA-NL8 G+	6,70	96,80	2,20	1,00	3,20	98,50	0,90	0,60	0,80
	1f	22859	70	SMA-NL8 G+	6,70	97,00	2,20	0,80	3,20	98,70	0,90	0,40	0,80
	2	102	50	Referentiewegdek	6,20	0,00	100,00	0,00	4,00	0,00	100,00	0,00	1,30

VRU 3.3 2025 (31-10-2016)

WATERLINIEWEG
2x1 zonder langsparkeren (B>A)
linknr: 80430, A-node: 91567, B-node: 91571

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	7.520	0	0	0	0	7.520	5.661	1.237	622
licht	7.392	0	0	0	0	7.392	5.549	1.229	614
middelzwaar	86	0	0	0	0	86	76	5	5
zwaar	42	0	0	0	0	42	36	3	3

bussen	83	0	0	0	0	83	79	0	4
middelzwaar+bussen	169	0	0	0	0	169	155	5	9
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		6,6	0,0	0,5
busequivalenten	147	0	0	0	0	147	140	0	7

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %				98,0	99,4	98,7				96,7	99,4	98,1
middelzwaar %				1,3	0,4	0,8				2,7	0,4	1,4
zwaar %				0,6	0,2	0,5				0,6	0,2	0,5
uur %				6,3	4,1	1,0				6,3	4,1	1,0

VRU 3.3 2025 (31-10-2016)

westplein
bus en fiets
linknr: 38884, A-node: 62711, B-node: 90872

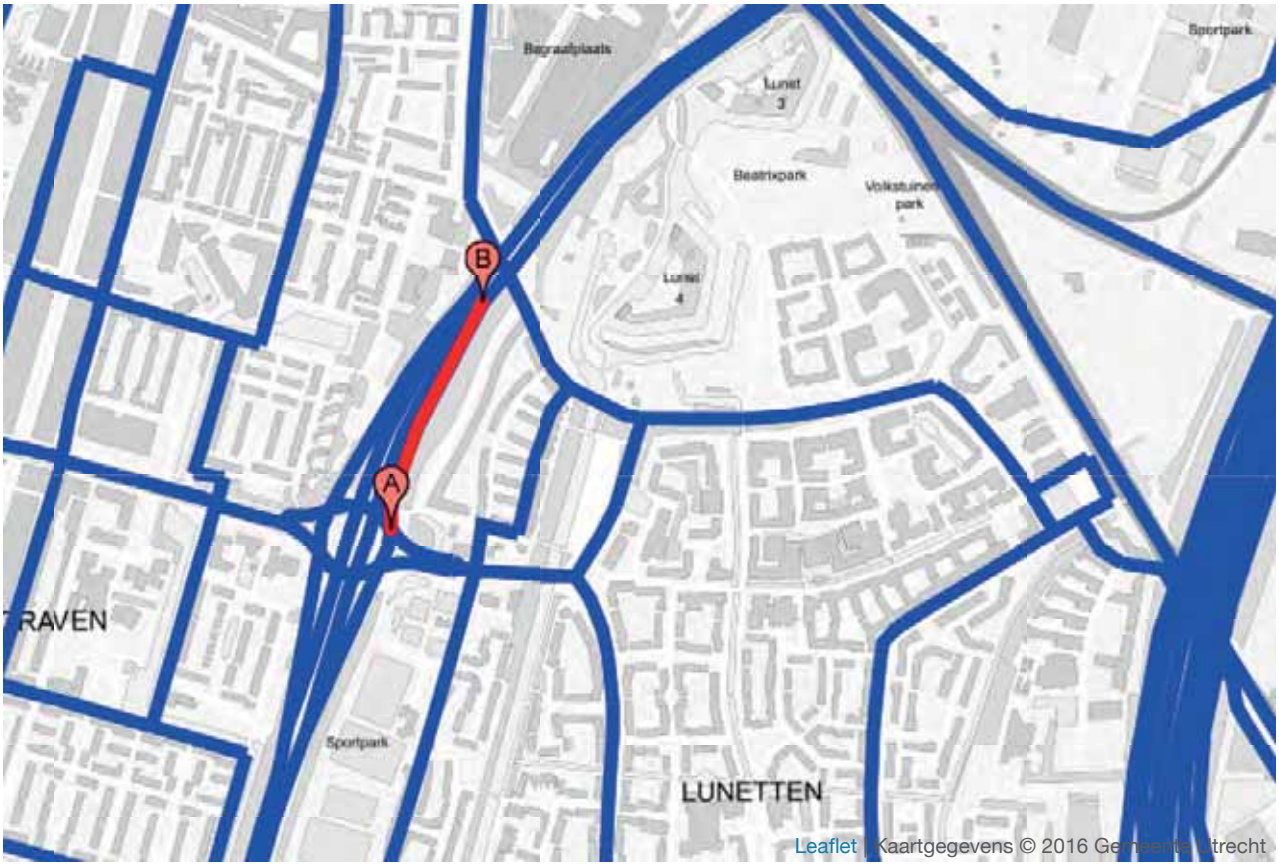
	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
licht	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
zwaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0

bussen	200	100	74	16	10	100	74	16	10
middelzwaar+bussen	200	100	74	16	10	100	74	16	10
bussen/uur			6,2	4,0	1,3		6,2	4,0	1,3
busequivalenten	266	133	99	21	13	133	99	21	13

	Exclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %						
middelzwaar %						
zwaar %						
uur %						

Inclusief bussen					
van A naar B			van B naar A		
dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6,2	4,0	1,3	6,2	4,0	1,3

VRU 3.3 2025 (31-10-2016)



Lunettenbaan
2x1 zonder langsparkeren (A>B)
linknr: 80431, A-node: 91570, B-node: 91572

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	6.705	6.705	5.393	873	439	0	0	0	0
licht	6.588	6.588	5.288	867	433	0	0	0	0
middelzwaar	82	82	72	5	5	0	0	0	0
zwaar	35	35	33	1	1	0	0	0	0

bussen	73	73	69	1	3	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	155	155	141	6	8	0	0	0	0
bussen/uur			5,8	0,3	0,4		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	121	121	114	1	6	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	98,1	99,3	98,6				96,8	99,2	98,0			
middelzwaar %	1,3	0,6	1,1				2,6	0,7	1,8			
zwaar %	0,6	0,1	0,2				0,6	0,1	0,2			
uur %	6,7	3,3	0,8				6,7	3,2	0,8			

VRU 3.3 2025 (31-10-2016)

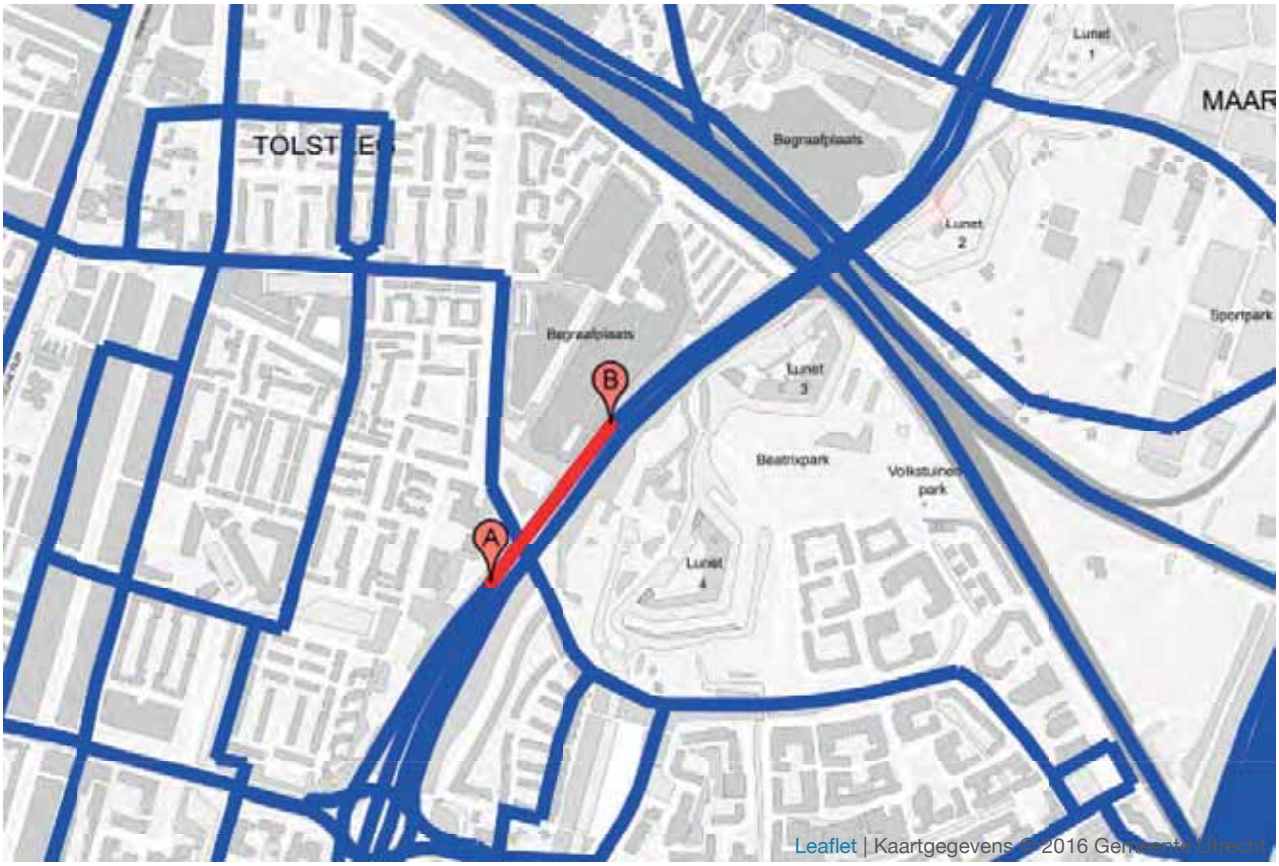
WATERLINIEWEG
2x2 met middenberm (A>B)
linknr: 311269, A-node: 91572, B-node: 1407515

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	21.434	21.434	17.269	2.763	1.402	0	0	0	0
licht	20.934	20.934	16.842	2.728	1.364	0	0	0	0
middelzwaar	329	329	281	23	25	0	0	0	0
zwaar	171	171	146	12	13	0	0	0	0

bussen	105	105	100	1	4	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	434	434	381	24	29	0	0	0	0
bussen/uur			8,3	0,3	0,5		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	178	178	169	1	8	0	0	0	0

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	97,5	98,7	97,3				97,0	98,7	97,0			
middelzwaar %	1,6	0,8	1,8				2,2	0,9	2,1			
zwaar %	0,8	0,4	0,9				0,8	0,4	0,9			
uur %	6,7	3,2	0,8				6,7	3,2	0,8			

VRU 3.3 2025 (31-10-2016)



WATERLINIEWEG
2x2 met middenberm (B>A)
linknr: 311267, A-node: 91571, B-node: 1407514

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	24.251	0	0	0	0	24.251	19.564	3.107	1.580
licht	23.637	0	0	0	0	23.637	19.046	3.061	1.530
middelzwaar	376	0	0	0	0	376	320	27	29
zwaar	238	0	0	0	0	238	198	19	21

bussen	124	0	0	0	0	124	117	1	6
middelzwaar+bussen	500	0	0	0	0	500	437	28	35
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		9,8	0,3	0,8
busequivalenten	219	0	0	0	0	219	208	1	10

	Exclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %				97,4	98,5	96,8
middelzwaar %				1,6	0,9	1,8
zwaar %				1,0	0,6	1,3
uur %				6,7	3,2	0,8

	Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
				96,8	98,5	96,5
				2,2	0,9	2,2
				1,0	0,6	1,3
				6,7	3,2	0,8

VRU 3.3 2025 (31-10-2016)

WATERLINIEWEG
2x2 met middenberm (A>B)
linknr: 80433, A-node: 91522, B-node: 91572

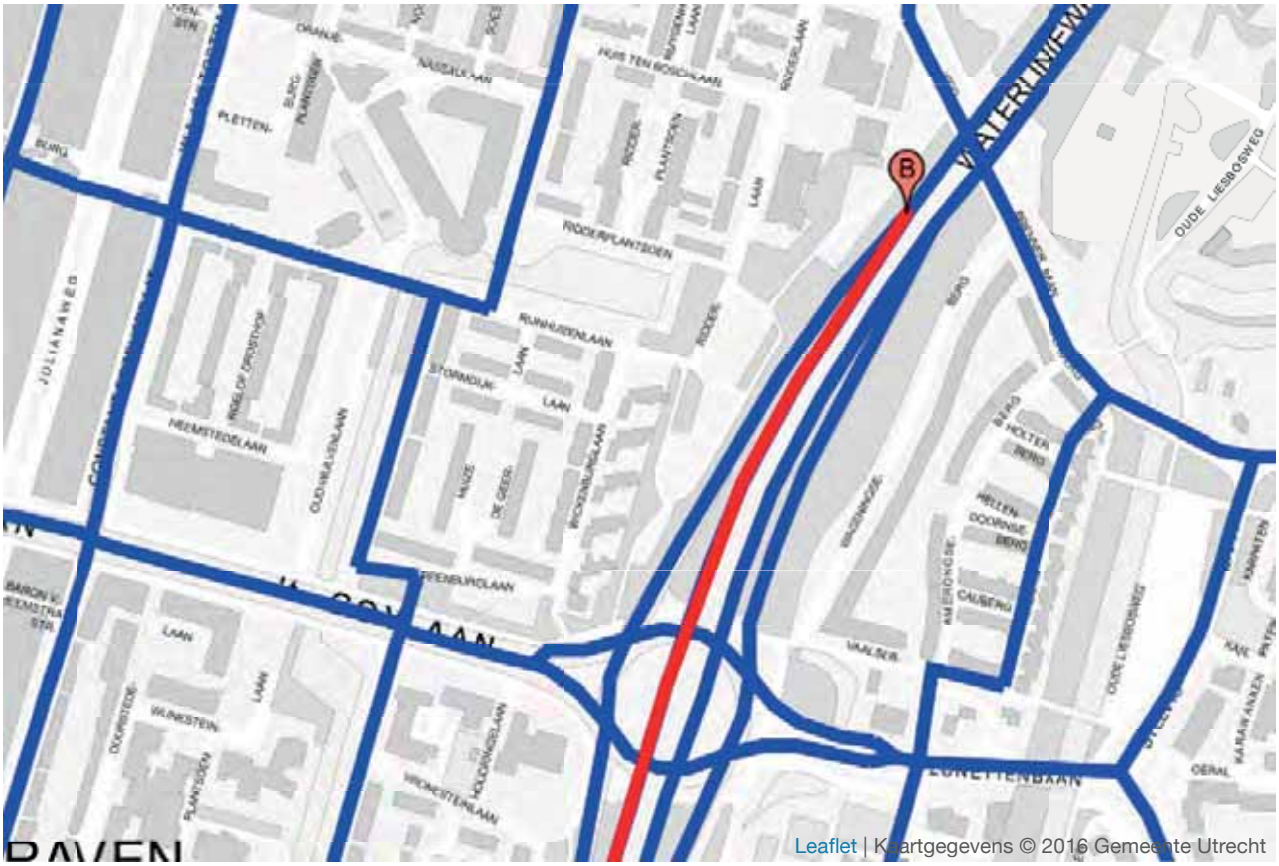
	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	14.728	14.728	11.875	1.890	963	0	0	0	0
licht	14.346	14.346	11.554	1.861	931	0	0	0	0
middelzwaar	247	247	209	18	20	0	0	0	0
zwaar	135	135	112	11	12	0	0	0	0

bussen	32	32	31	0	1	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	279	279	240	18	21	0	0	0	0
bussen/uur			2,6	0,0	0,1		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	57	57	55	0	2	0	0	0	0

	Exclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	97,3	98,5	96,7			
middelzwaar %	1,8	1,0	2,1			
zwaar %	0,9	0,6	1,2			
uur %	6,7	3,2	0,8			

	Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	97,0	98,5	96,6			
middelzwaar %	2,0	1,0	2,2			
zwaar %	0,9	0,6	1,2			
uur %	6,7	3,2	0,8			

VRU 3.3 2025 (31-10-2016)



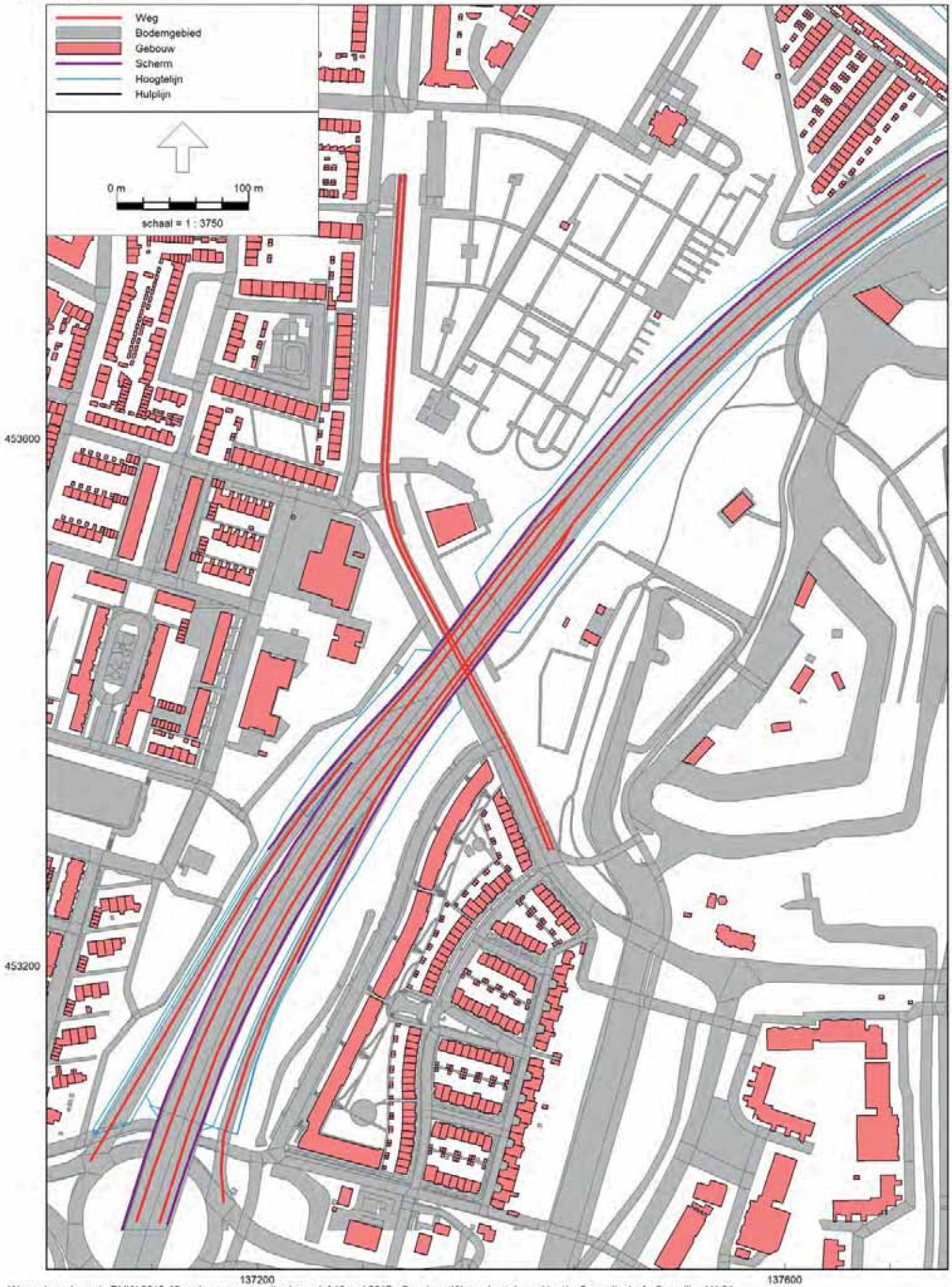
WATERLINIEWEG
2x2 met middenberm (B>A)
linknr: 80432, A-node: 91521, B-node: 91571

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	16.732	0	0	0	0	16.732	13.904	1.870	958
licht	16.245	0	0	0	0	16.245	13.497	1.832	916
middelzwaar	290	0	0	0	0	290	244	22	24
zwaar	197	0	0	0	0	197	163	16	18

bussen	41	0	0	0	0	41	38	1	2
middelzwaar+bussen	331	0	0	0	0	331	282	23	26
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		3,2	0,3	0,3
busequivalenten	71	0	0	0	0	71	67	1	3

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %				97,1	98,0	95,6				96,8	97,9	95,4
middelzwaar %				1,8	1,2	2,5				2,0	1,2	2,7
zwaar %				1,2	0,9	1,9				1,2	0,9	1,9
uur %				6,9	2,8	0,7				6,9	2,8	0,7

Bijlage 2
Overzicht rekenmodel weg- en railverkeer



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bg t/m 5e verdieping] , Geomilieu V4.21

Overzicht rekenmodel wegverkeerslawaai conform Standaardrekenmethode 2

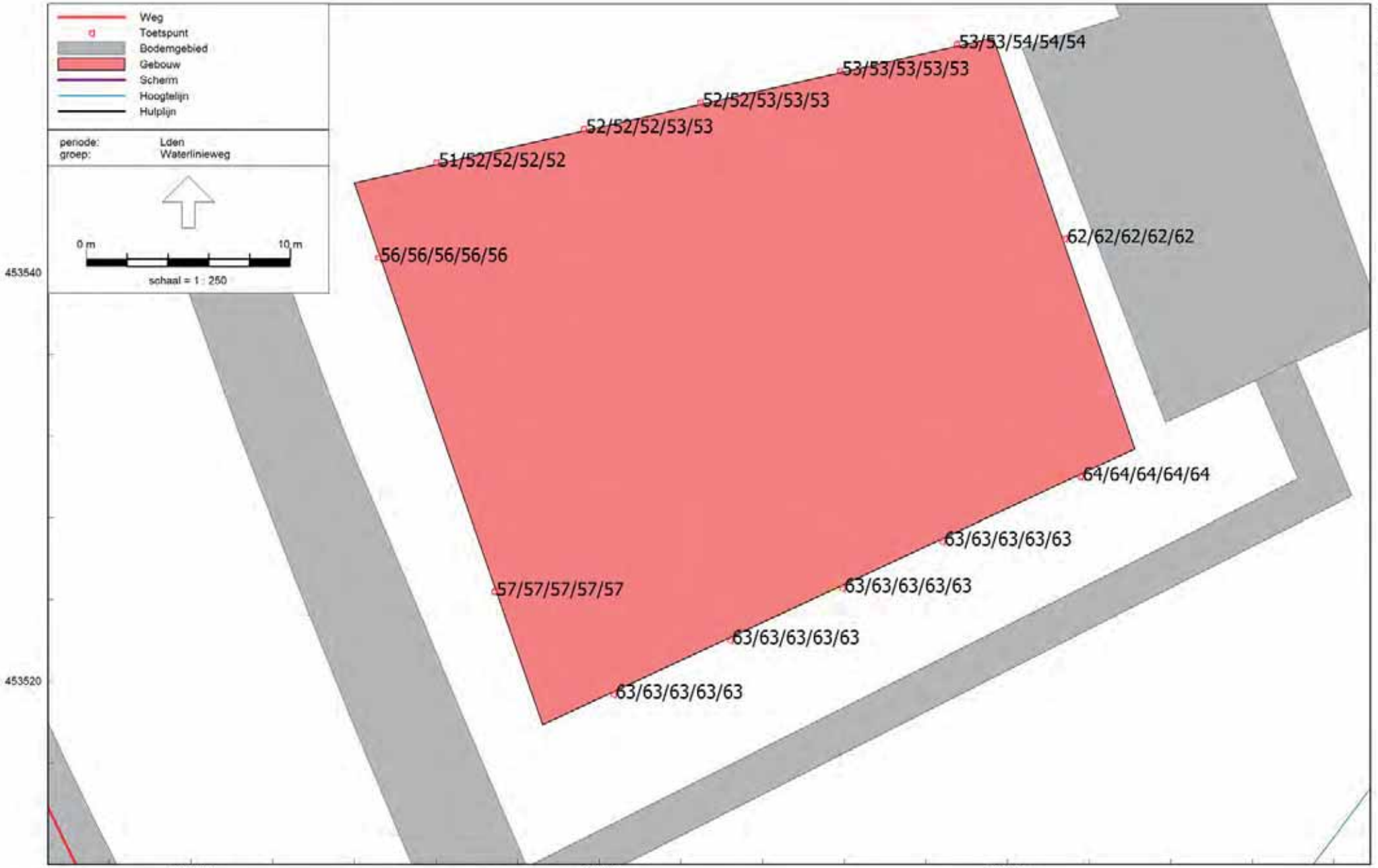
Railverkeerslawaai - RMR-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg-GPP(TB sporen in Utrecht) BG t/m 5e verd.] , Geomilieu V4.21

Overzicht rekenmodel railverkeerslawaai conform Standaardrekenmethode 2

Bijlage 3
Berekeningsresultaten wegverkeer zonder aftrek art. 110g Wgh

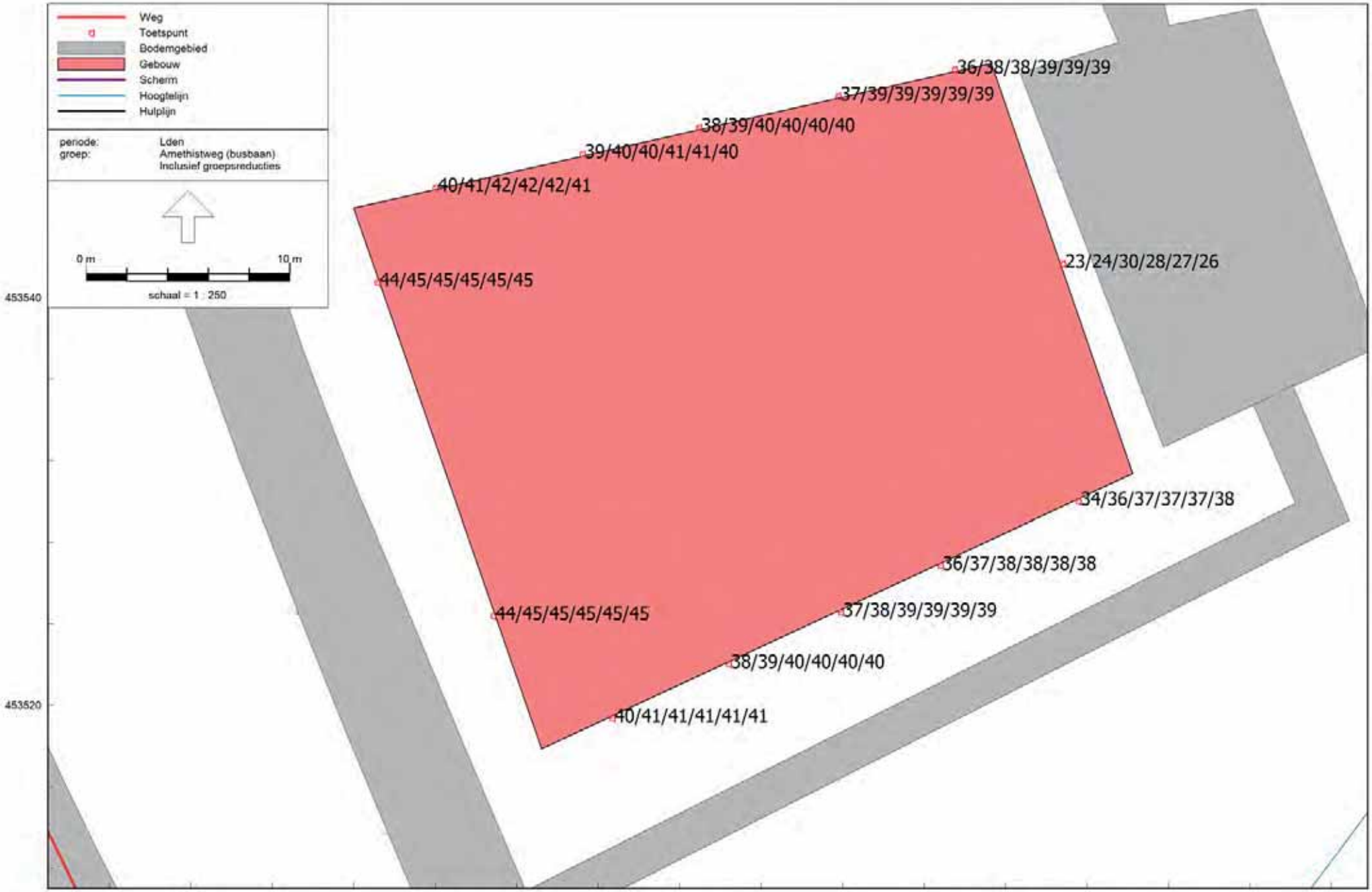
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bg t/m 5e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten Waterlinieweg; bg tot en met 5e verdieping
De resultaten zijn niet gereduceerd ex artikel 110g Wgh



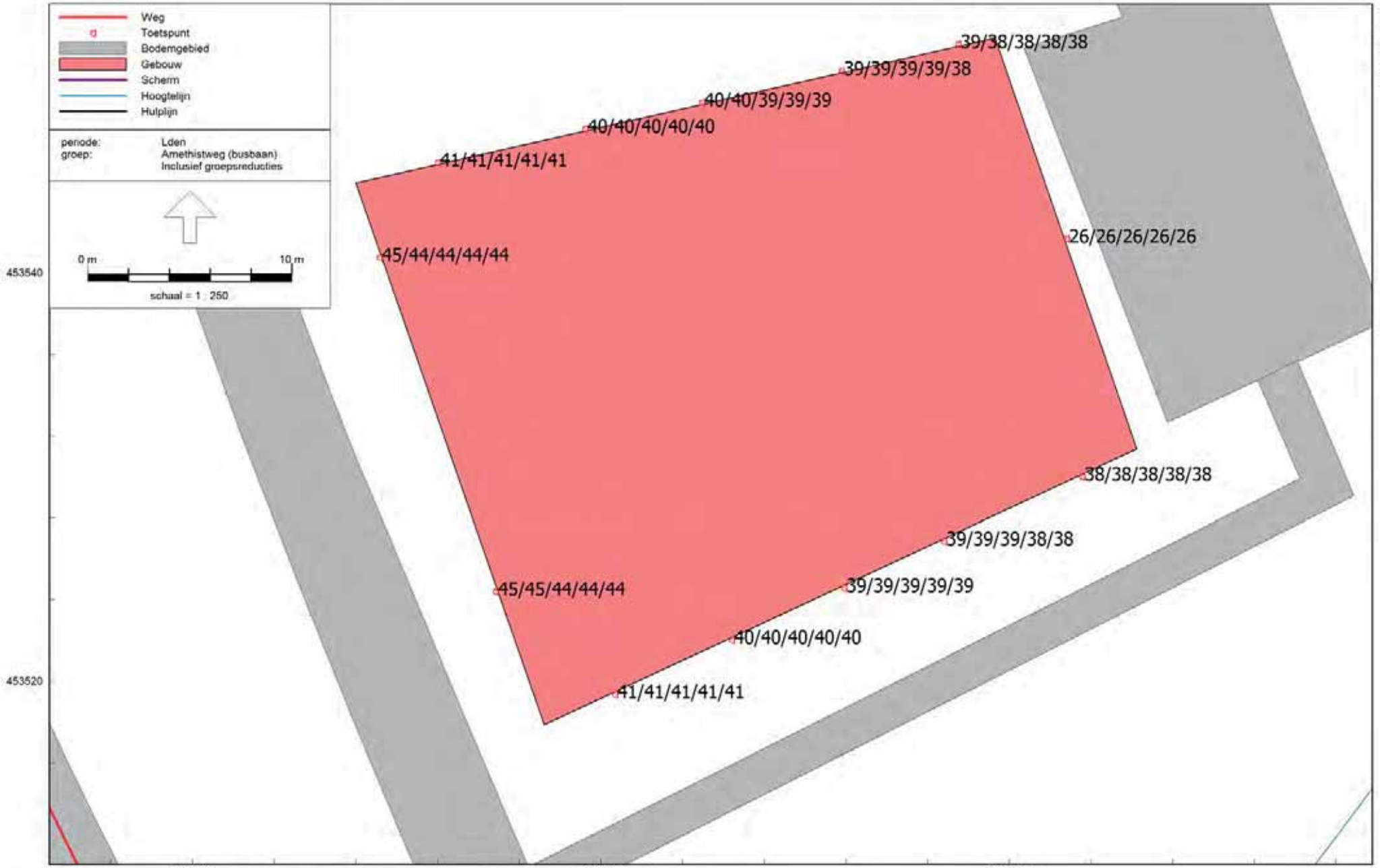
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai 6e t/m 10e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten Waterlinieweg; 6e tot en met 10e verdieping
De resultaten zijn niet gereduceerd ex artikel 110g Wgh



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bg t/m 5e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten Amethistweg; bg tot en met 5e verdieping
De resultaten zijn gereduceerd met 5 dB ex artikel 110g Wgh



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai 6e t/m 10e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten Amethistweg; 6e tot en met 10e verdieping
De resultaten zijn gereduceerd met 5 dB ex artikel 110g Wgh

Bijlage 4
Berekeningsresultaten railverkeer

Railverkeerslawaai - RMR-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg-GPP(TB sporen in Utrecht) BG t/m 5e verd.] , Geomilieu V4.21

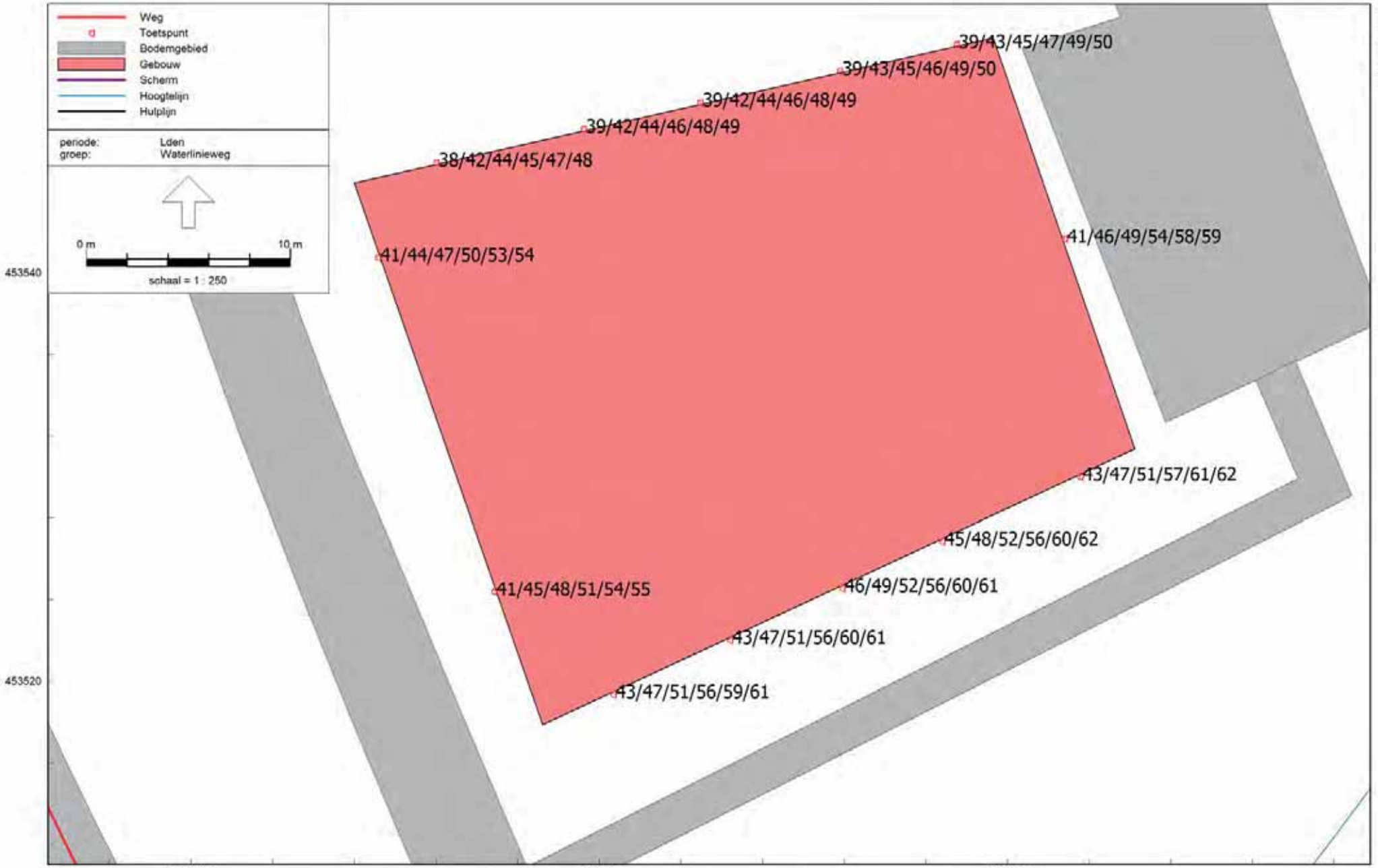
Berekeningsresultaten railverkeerslawaai; begane grond tot en met 5e verdieping

Railverkeerslawaai - RMR-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg-GPP(TB sporen in Utrecht) 6e verd t/m 10e verd.] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten railverkeerslawaai; 6e verdieping tot en met 10e verdieping

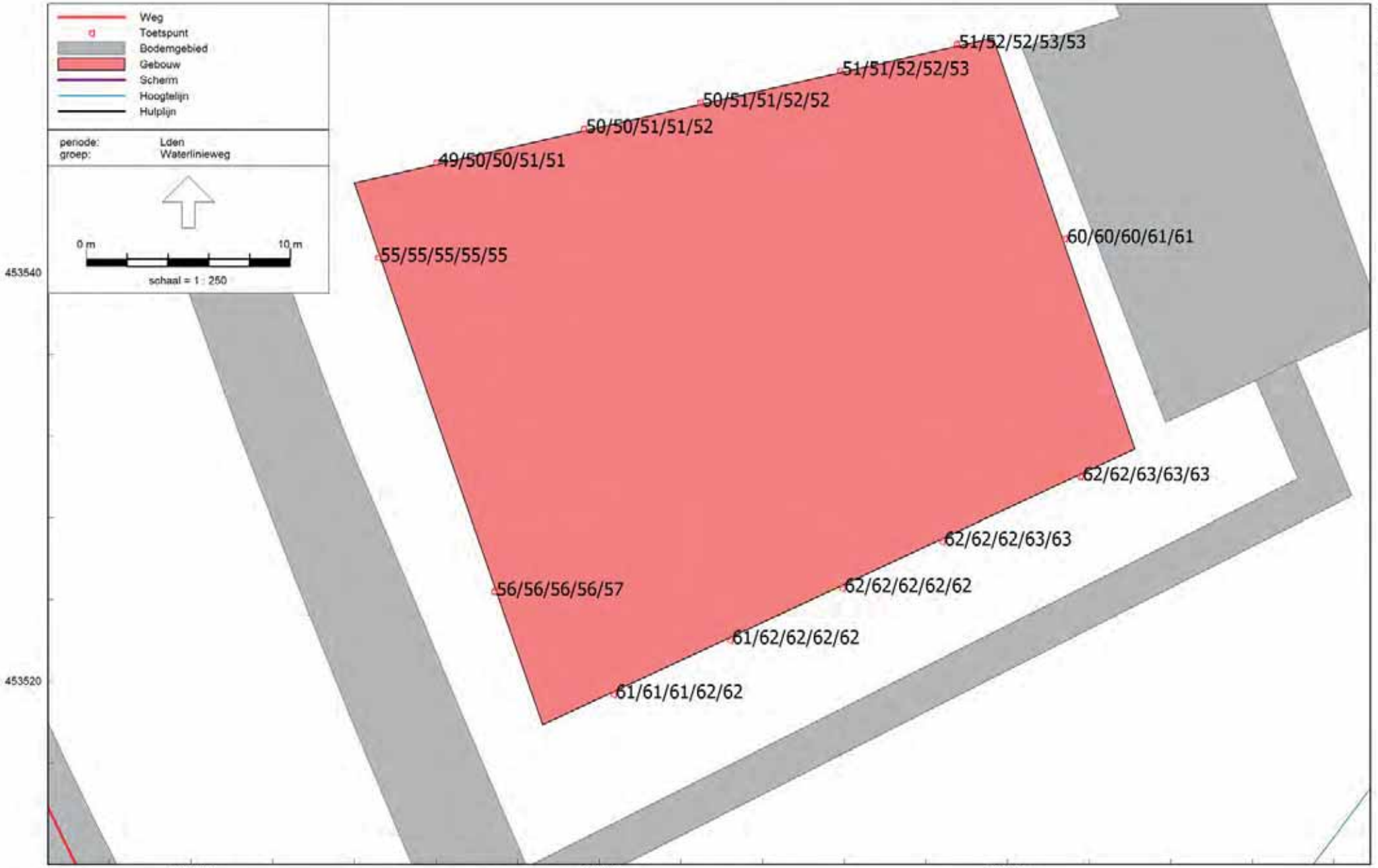
Bijlage 5

Berekeningsresultaten schermmaatregelen wegverkeer zonder aftrek art. 110g Wgh



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bg t/m 5e verdieping; scherm 4 m] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten Waterlinieweg; bg tot en met 5e verdieping
Geluidsscherm 4 m hoog ten noordwesten van de Waterlinieweg
De resultaten zijn niet gereduceerd ex artikel 110g Wgh

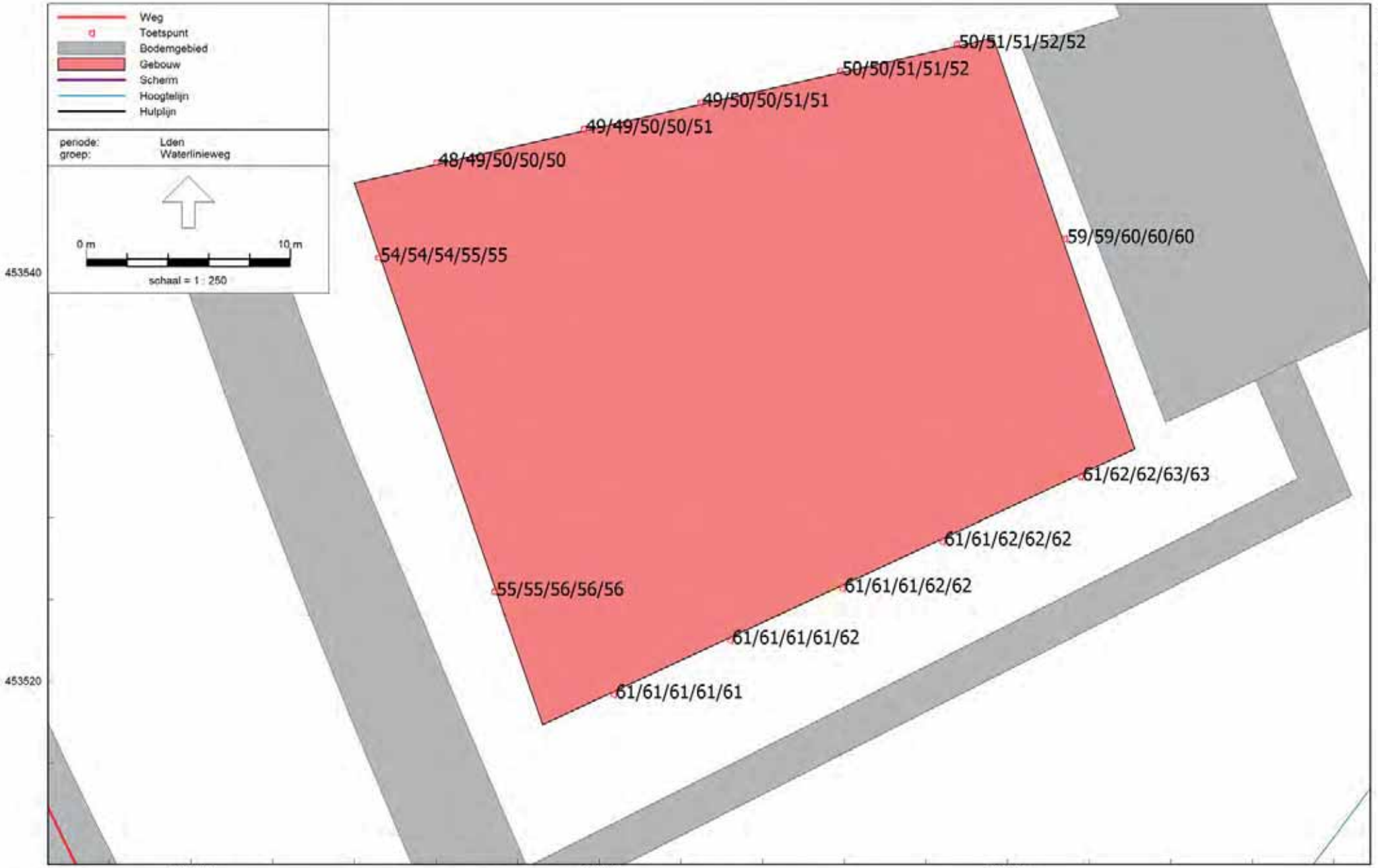


Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai 6e t/m 10e verdieping; scherm 4 m] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten Waterlinieweg; 6e tot en met 10e verdieping
Geluidsscherm 4 m hoog ten noordwesten van de Waterlinieweg
De resultaten zijn niet gereduceerd ex artikel 110g Wgh

Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bg t/m 5e verdieping; scherm 5 m] , Geomilieu V4.21

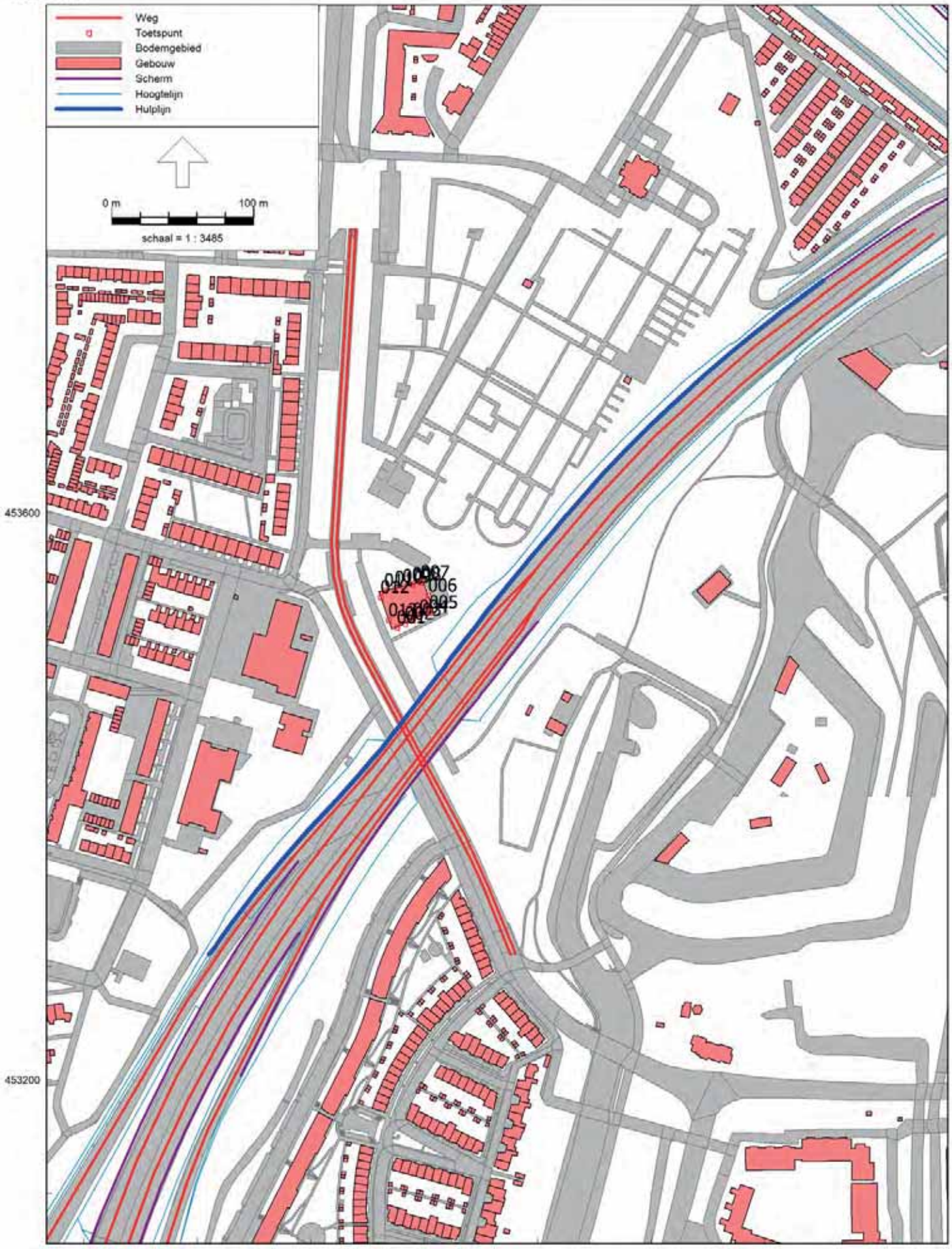
Berekeningsresultaten Waterlinieweg; bg tot en met 5e verdieping
Geluidsscherm 5 m hoog ten noordwesten van de Waterlinieweg
De resultaten zijn niet gereduceerd ex artikel 110g Wgh



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai 6e t/m 10e verdieping; scherm 5 m] , Geomilieu V4.21

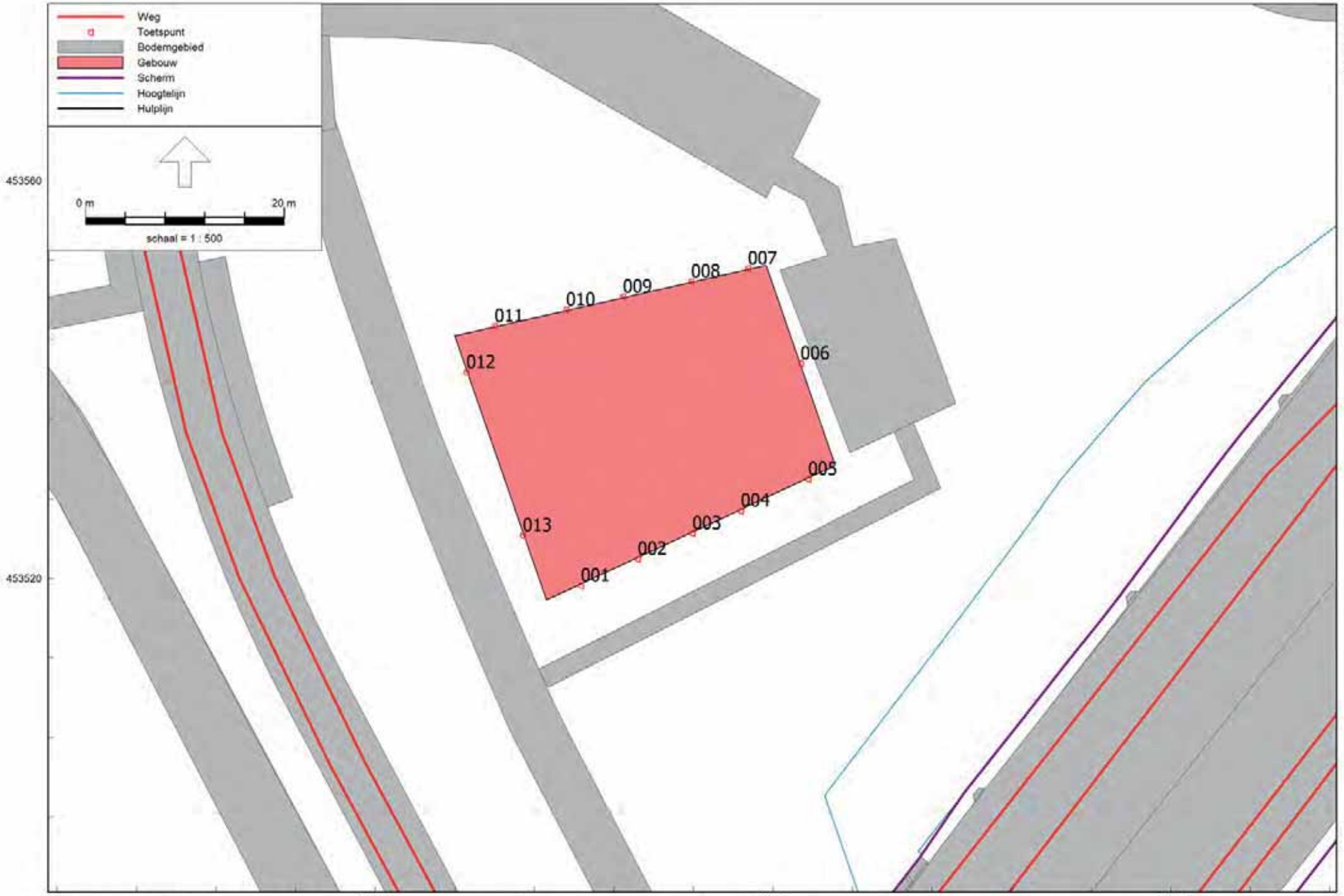
Berekeningsresultaten Waterlinieweg; 6e tot en met 10e verdieping
Geluidsscherm 5 m hoog ten noordwesten van de Waterlinieweg
De resultaten zijn niet gereduceerd ex artikel 110g Wgh

Bijlage 6
Geluidsbelastingen met aftrek art. 110 Wgh



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bg t/m 5e verdieping; scherm 5 m] , Geomilieu V4.21

Aanduiding deel geluidsscherm 5 m hoog ten noordwesten van de Waterlinieweg



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Opaalweg weg en railverkeer; def 16 mei 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bg t/m 5e verdieping] , Geomilieu V4.21

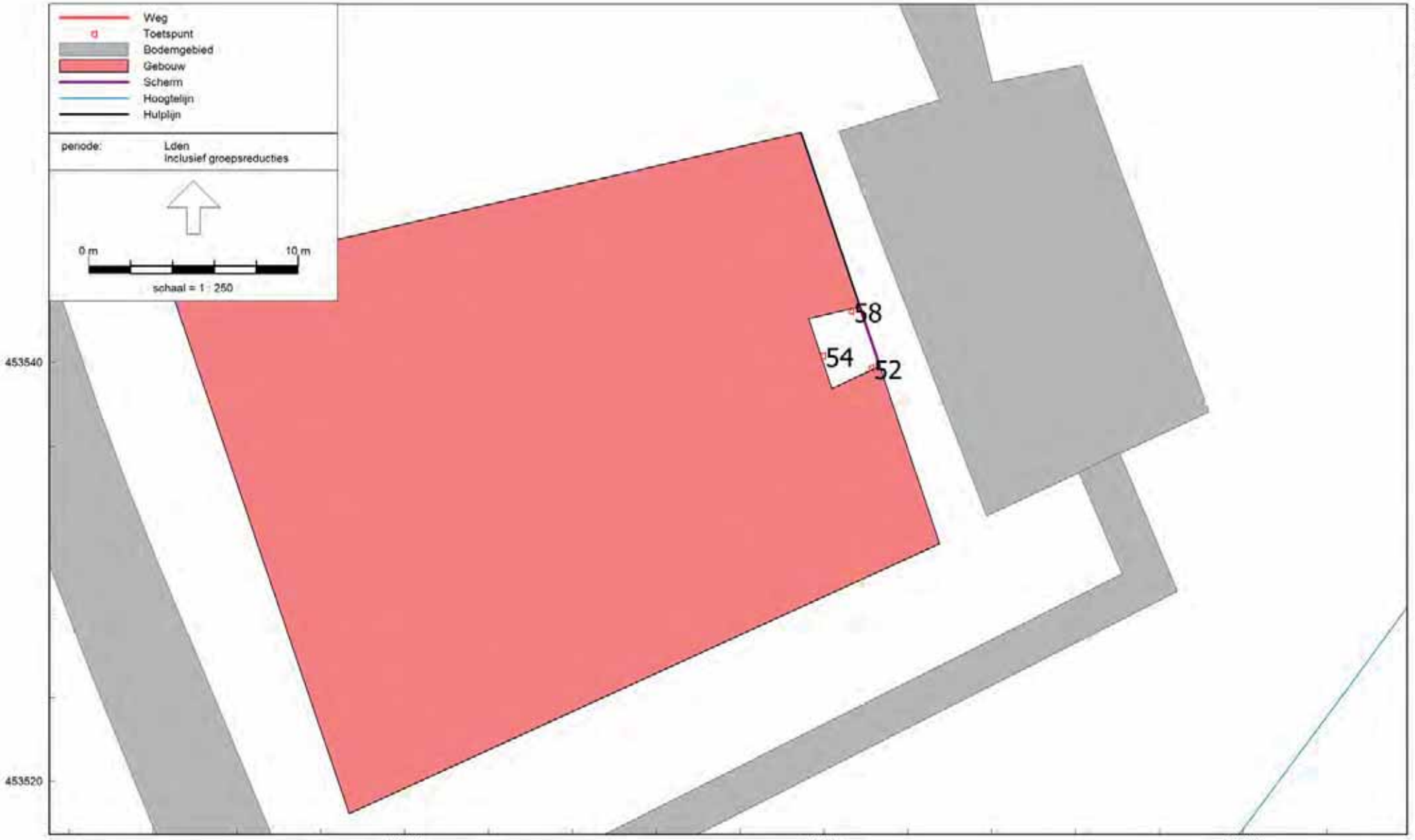
Ligging en nummering rekenpunten

B	4,5	51	41	40	54	2	43
C	7,5	56	41	46	59	2	46
D	10,5	59	41	46	61	2	50
E	13,5	60	41	46	63	2	53
F	16,5	61	41	46	63	2	58
A	19,5	61	41	46	63	2	59
B	22,5	61	41	46	63	2	59
C	25,5	61	41	46	63	2	59
D	28,5	61	41	46	63	2	59
E	31,5	61	41	47	63	2	59
A	1,5	45	38	34	49	0	39
B	4,5	51	39	39	54	2	43
C	7,5	56	40	46	59	2	46
D	10,5	59	40	46	61	2	50
E	13,5	60	40	46	63	2	53
F	16,5	61	40	46	63	2	58
A	19,5	61	40	46	63	2	59
B	22,5	61	40	46	63	2	59
C	25,5	61	40	46	63	2	59
D	28,5	61	40	46	63	2	59
E	31,5	61	40	47	63	2	60
A	1,5	46	37	34	50	0	42
B	4,5	51	38	39	54	2	46
C	7,5	57	39	46	59	2	48
D	10,5	59	39	46	62	2	51
E	13,5	61	39	46	63	2	56
F	16,5	61	39	46	63	2	58
A	19,5	61	39	46	63	2	59
B	22,5	61	39	46	63	2	59
C	25,5	61	39	46	63	2	59
D	28,5	61	39	47	63	2	60
E	31,5	61	39	47	63	2	60
A	1,5	46	36	34	49	0	42
B	4,5	51	37	39	54	2	45
C	7,5	57	38	46	59	2	48
D	10,5	60	38	46	62	2	51
E	13,5	61	38	46	63	2	56
F	16,5	61	38	46	64	2	59
A	19,5	61	39	46	63	2	59
B	22,5	61	39	46	63	2	59
C	25,5	61	39	47	64	2	60
D	28,5	61	38	47	64	2	60
E	31,5	61	38	47	64	2	60
A	1,5	45	34	34	48	0	39
B	4,5	51	36	39	53	2	43
C	7,5	57	37	46	59	2	47
D	10,5	60	37	46	62	2	51
E	13,5	61	37	46	63	2	56
F	16,5	62	37	46	64	2	59
A	19,5	62	38	46	64	2	59
B	22,5	62	38	47	64	2	60
C	25,5	62	38	47	64	2	60
D	28,5	62	38	47	64	2	61
E	31,5	62	38	47	64	2	61
A	1,5	45	23	43	50	0	38
B	4,5	49	24	47	54	0	42
C	7,5	53	30	49	58	0	45
D	10,5	58	28	49	60	0	48

B	22,5	60	26	50	62	0	57
C	25,5	60	26	50	62	0	58
D	28,5	60	26	51	63	0	58
E	31,5	60	26	52	63	0	58
A	1,5	43	36	45	50	0	35
B	4,5	46	38	48	53	1	38
C	7,5	48	38	49	55	1	41
D	10,5	49	39	48	55	1	43
E	13,5	50	39	48	55	1	45
F	16,5	51	39	49	56	1	47
A	19,5	51	39	49	56	1	48
B	22,5	51	38	49	56	1	49
C	25,5	52	38	49	57	1	49
D	28,5	52	38	50	57	1	50
E	31,5	52	38	51	57	1	50
A	1,5	43	37	45	51	0	35
B	4,5	46	39	48	54	3	38
C	7,5	48	39	49	55	3	41
D	10,5	48	39	48	55	3	42
E	13,5	50	39	48	55	3	44
F	16,5	50	39	48	56	3	47
A	19,5	51	39	49	56	3	48
B	22,5	51	39	49	56	3	48
C	25,5	51	39	49	57	3	49
D	28,5	51	39	50	57	3	49
E	31,5	51	38	51	57	3	50
A	1,5	43	38	45	51	0	34
B	4,5	45	39	48	54	2	38
C	7,5	47	40	49	55	2	40
D	10,5	48	40	48	55	2	42
E	13,5	49	40	48	55	2	44
F	16,5	50	40	48	55	2	46
A	19,5	50	40	48	56	2	47
B	22,5	50	40	49	56	2	48
C	25,5	51	39	49	56	2	48
D	28,5	51	39	50	57	2	49
E	31,5	51	39	50	57	2	49
A	1,5	42	39	45	51	0	34
B	4,5	45	40	48	54	2	38
C	7,5	47	40	49	55	2	40
D	10,5	47	41	48	55	2	42
E	13,5	49	41	48	55	2	43
F	16,5	49	40	48	55	2	45
A	19,5	50	40	48	55	2	47
B	22,5	50	40	49	56	2	47
C	25,5	50	40	49	56	2	48
D	28,5	51	40	50	56	2	48
E	31,5	51	40	50	57	2	49
A	1,5	42	40	44	51	0	34
B	4,5	45	41	48	54	2	37
C	7,5	47	42	49	55	2	40
D	10,5	47	42	48	55	2	41
E	13,5	48	42	48	55	2	43
F	16,5	49	41	48	55	2	45
A	19,5	49	41	48	55	2	46
B	22,5	50	41	48	56	2	47
C	25,5	50	41	49	56	2	48
D	28,5	50	41	49	56	2	48

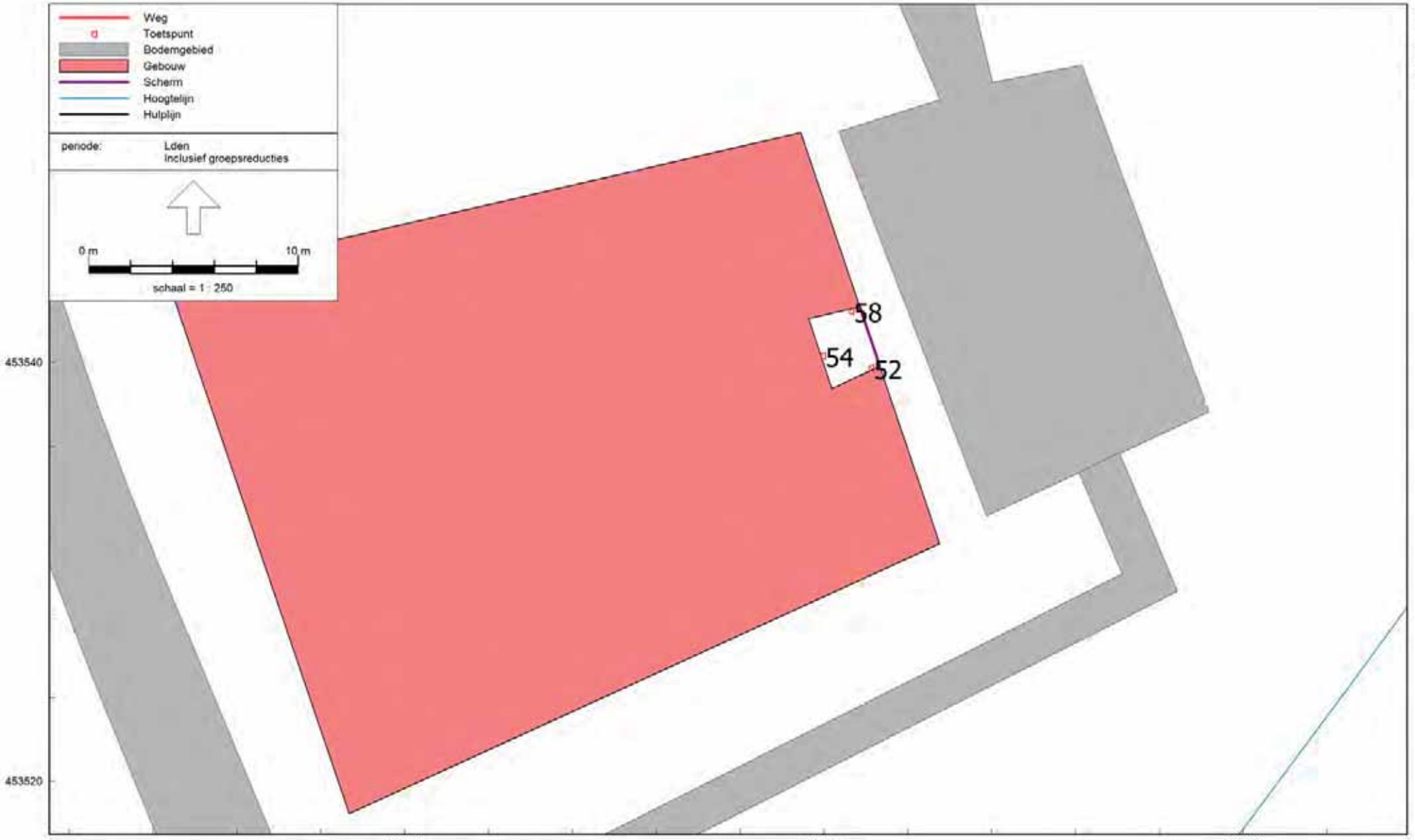
C	7,5	51	45	41	55	0	43
D	10,5	52	45	39	56	0	45
E	13,5	53	45	39	56	0	48
F	16,5	53	45	38	57	0	51
A	19,5	53	45	35	57	0	52
B	22,5	53	44	33	57	0	52
C	25,5	53	44	33	57	0	52
D	28,5	53	44	33	57	0	53
E	31,5	53	44	34	57	0	53
A	1,5	43	44	38	51	0	38
B	4,5	48	45	40	53	0	41
C	7,5	52	45	41	56	0	44
D	10,5	53	45	39	57	0	46
E	13,5	53	45	39	58	0	50
F	16,5	53	45	37	58	0	52
A	19,5	53	45	35	58	0	53
B	22,5	53	45	32	58	0	53
C	25,5	53	44	32	58	0	53
D	28,5	53	44	33	58	0	53
E	31,5	53	44	33	58	0	53

Bijlage 7
Bouwkundige maatregelen buitenruimte zijde Waterlinieweg



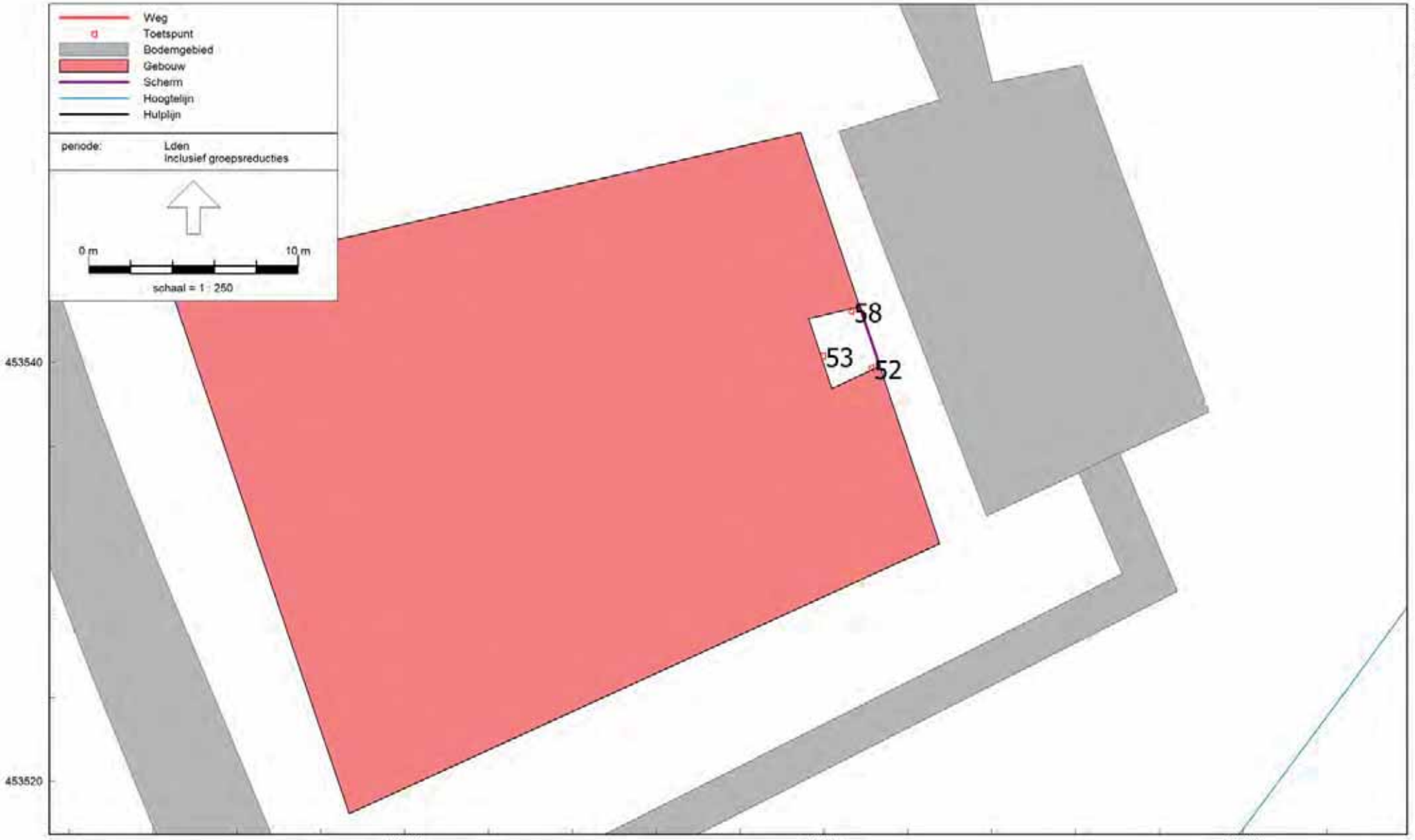
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Gesloten borstwering berekening 29 juni 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bu-ruimte Waterlinieweg 4e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten buitenruimte noordoostzijde gebouw
Vierde verdieping beoordelingshoogte 13,5 m
Gesloten borstwering met hoogte 1,0 m



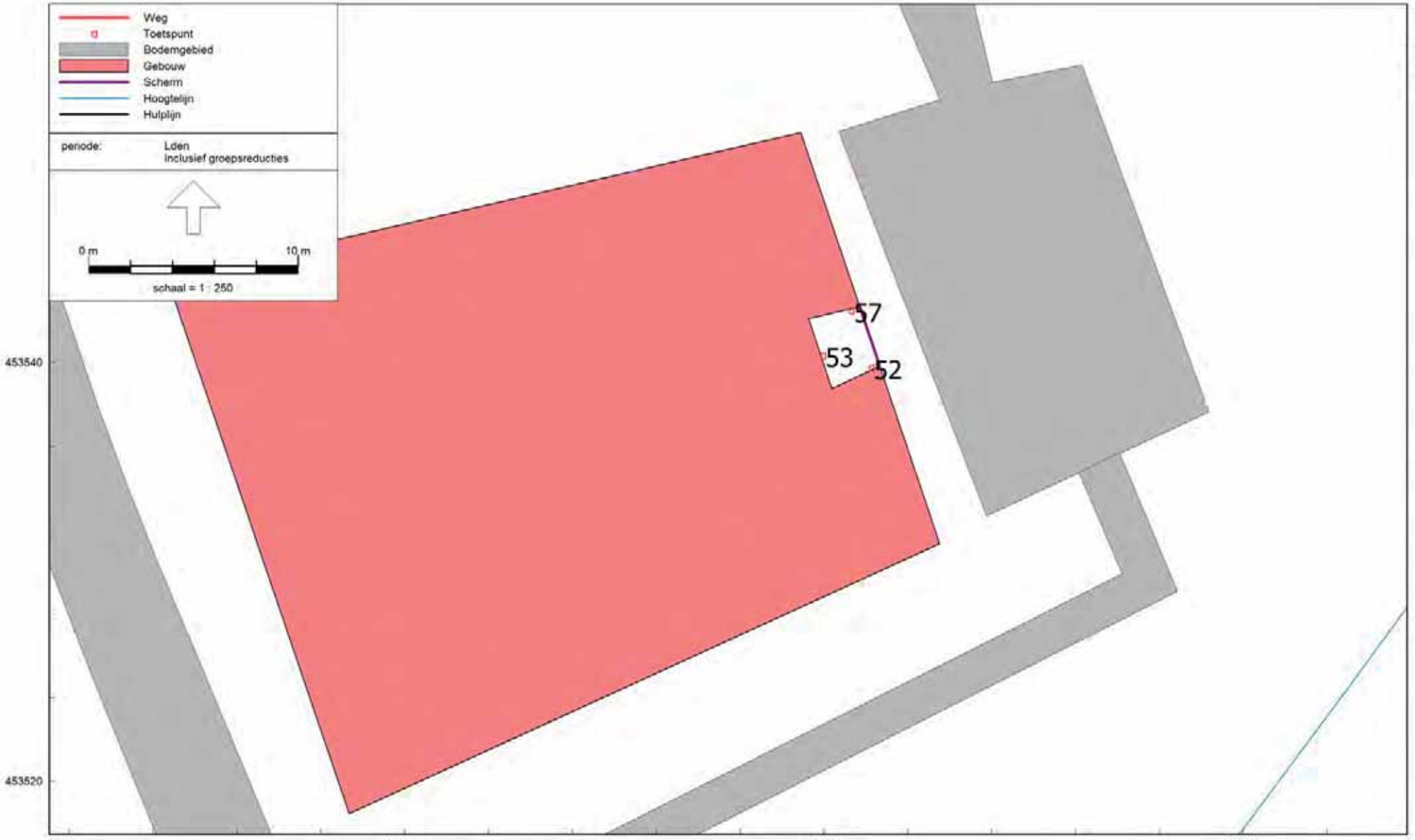
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Gesloten borstwering berekening 29 juni 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bu-ruimte Waterlinieweg 5e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten buitenruimte noordoostzijde gebouw
Vijfde verdieping beoordelingshoogte 16,5 m
Gesloten borstwering met hoogte 1,0 m



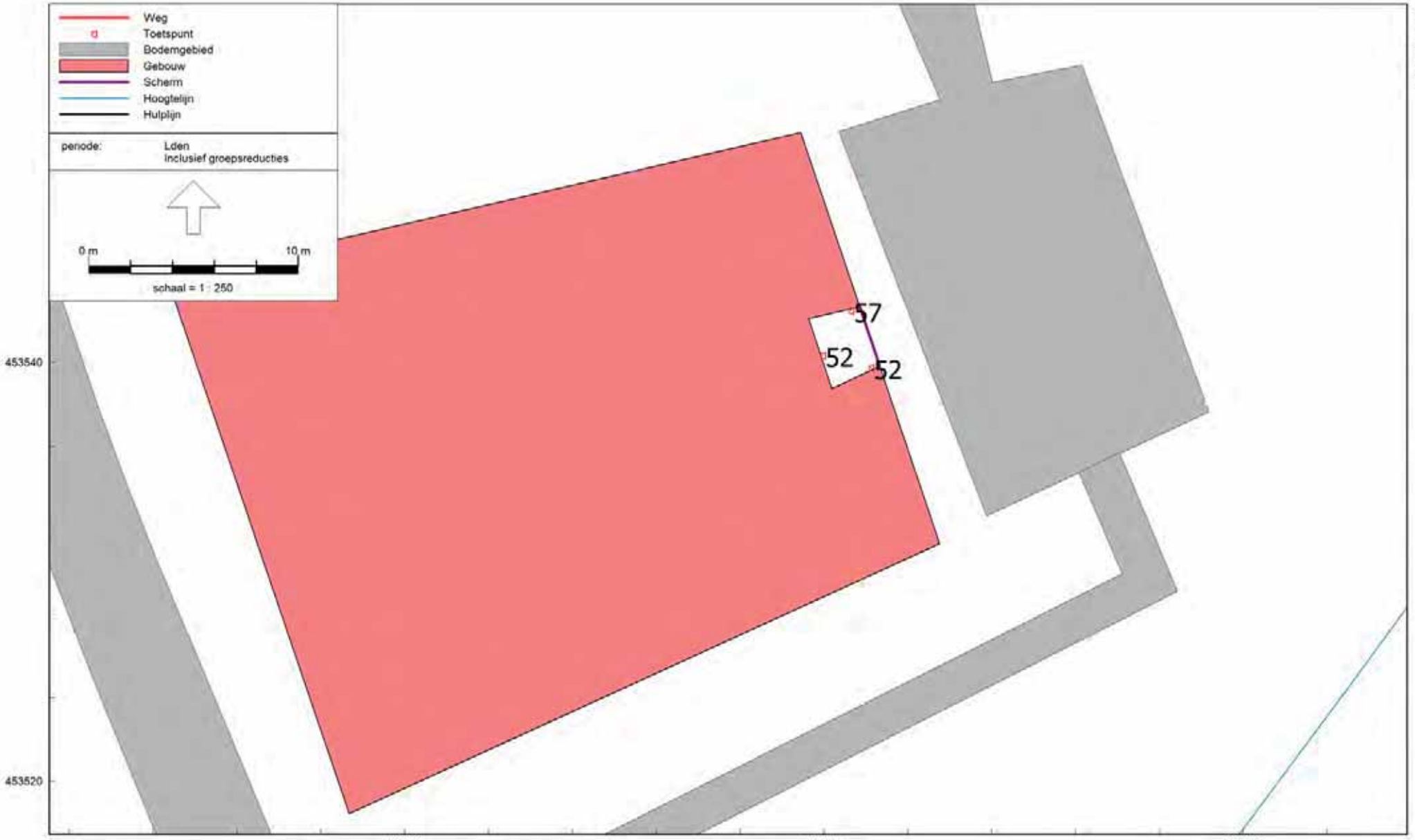
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Gesloten borstwering berekening 29 juni 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bu-ruimte Waterlinieweg 6e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten buitenruimte noordoostzijde gebouw
Zesde verdieping beoordelingshoogte 19,5 m
Gesloten borstwering met hoogte 1,0 m



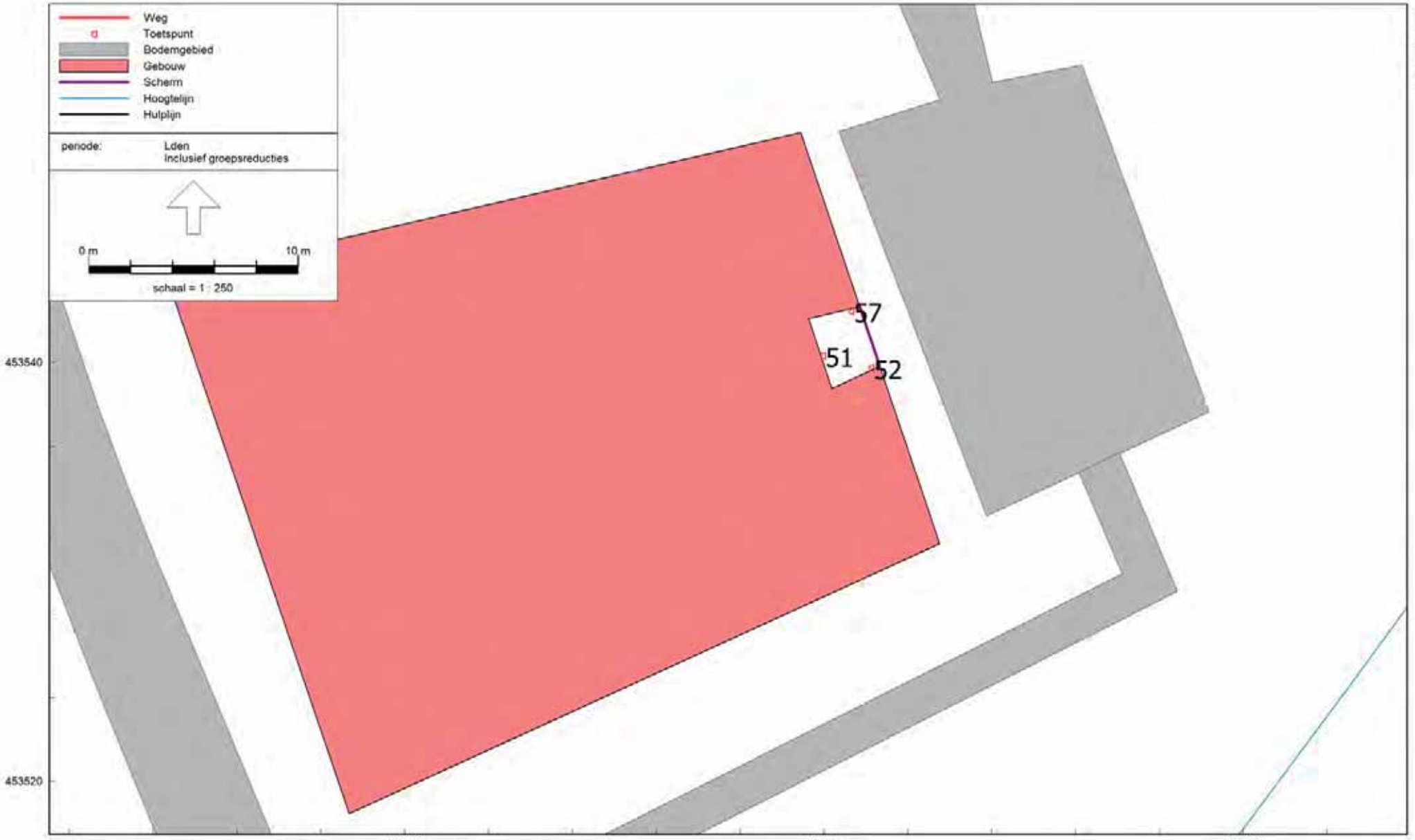
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Gesloten borstwering berekening 29 juni 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bu-ruimte Waterlinieweg 7e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten buitenruimte noordoostzijde gebouw
Zevende verdieping beoordelingshoogte 22,5 m
Gesloten borstwering met hoogte 1,0 m



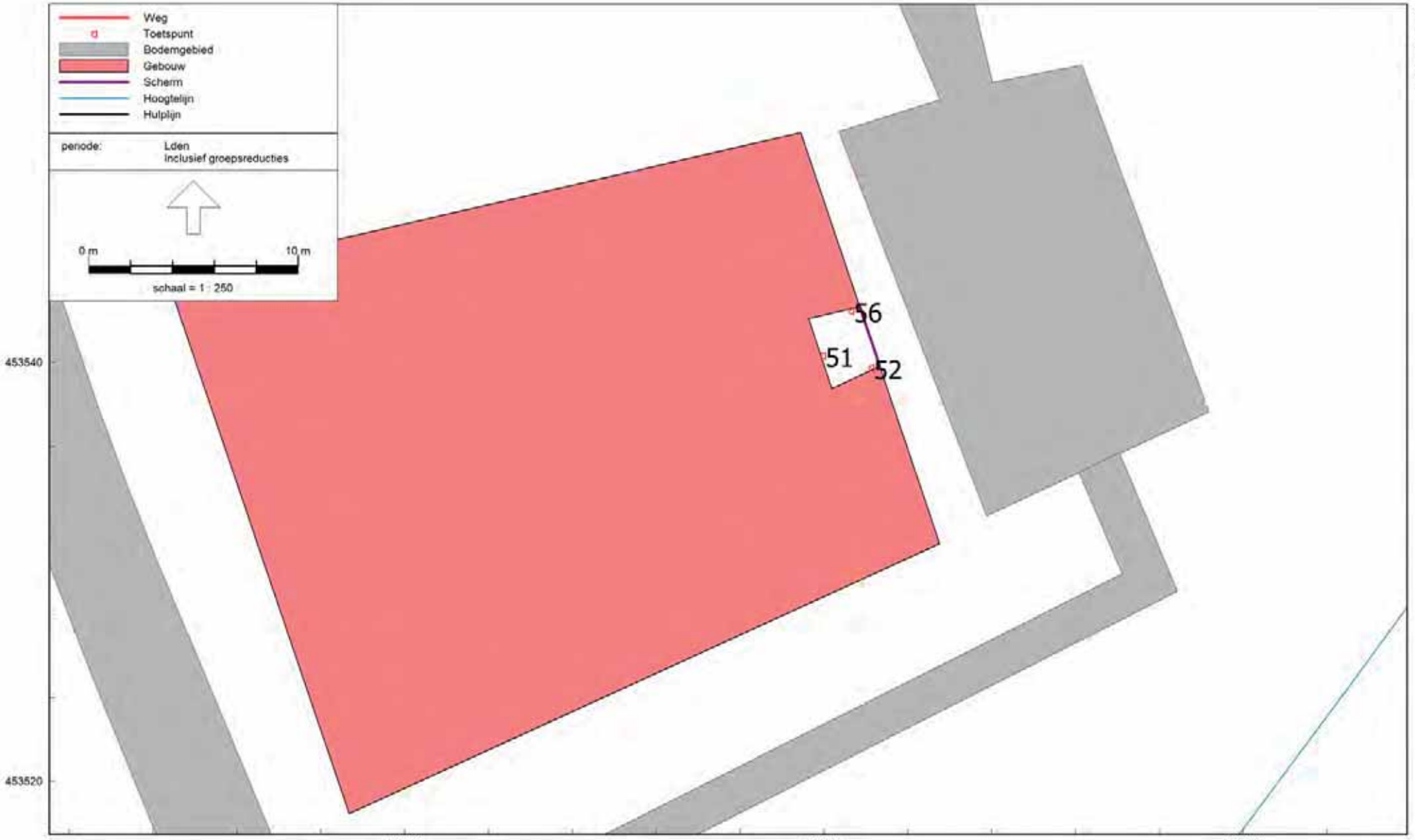
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Gesloten borstwering berekening 29 juni 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bu-ruimte Waterlinieweg 8e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten buitenruimte noordoostzijde gebouw
Achtste verdieping beoordelingshoogte 25,5 m
Gesloten borstwering met hoogte 1,0 m



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Gesloten borstwering berekening 29 juni 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bu-ruimte Waterlinieweg 9e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten buitenruimte noordoostzijde gebouw
Negende verdieping beoordelingshoogte 28,5 m
Gesloten borstwering met hoogte 1,0 m



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Gesloten borstwering berekening 29 juni 2017 - Opaalweg Wegverkeerslawaai bu-ruimte Waterlinieweg 10e verdieping] , Geomilieu V4.21

Berekeningsresultaten buitenruimte noordoostzijde gebouw
Tiende verdieping beoordelingshoogte 31,5 m
Gesloten borstwering met hoogte 1,0 m

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Rapport

Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
en verkennend asbestonderzoek
Amethistweg te Utrecht

projectnr. 401438
revisie 00
29 april 2015

Auteur:
Ing. A. Wiegersma

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht
Milieu en Mobiliteit
Postbus 8406
3503 RK UTRECHT

datum vrijgave	beschrijving revisie 00	goedkeuring	vrijgave
29 April 2015	Defintief (ongewijzigd concept)	M.S. Smink Bsc.	ir. H.E. Oosterbaan

Inhoud blz.

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en situatie	2
1.2	Vooronderzoek	3
1.3	Doel	3
1.4	Onderzoeksstrategie en kwaliteit	3
2	Veldwerk	5
2.1	Verrichte veldwerkzaamheden	5
2.2	Resultaten veldwerk	5
3	Laboratoriumonderzoek	7
3.1	Uitgevoerd laboratoriumonderzoek	7
3.2	Toetsingskader	8
3.3	Analyseresultaten grond	8
3.4	Analyseresultaten asbestonderzoek	10
3.5	Analyseresultaten grondwater	10
4	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	11
4.1	Samenvatting	11
4.2	Conclusies en aanbevelingen	12

Bijlagen

1. Toelichting op het bodemonderzoek
2. Profielbeschrijvingen en veldwaarnemingen
3. Analyseresultaten grond- en grondwatermonsters met overschrijding toetsingswaarden
4. Analysecertificaten

Tekening

401438-S1 Situatietekening met boringen, gaten en peilbuis

Copyright © 2015 **Antea Group**
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Utrecht zijn door Antea Group in maart en april 2015 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Amethistweg te Utrecht.

1.1 Aanleiding en situatie

Aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de voorgenomen grondtransactie. In dit kader dient de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) bepaald te worden.

De onderzoekslocatie betreft een perceel tussen de Amethistweg en Waterlinieweg te Utrecht, wordt aan de noordzijde begrensd door een begraafplaats (aanleg circa 1930) en heeft een oppervlakte van ongeveer 5.826 m². De globale ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in figuur 1.1. De locatie is sterk begroeid met onder andere bramenstruiken (zie figuur 1.2). De situatie is weergegeven op tekening 401438-S1.

Figuur 1.1: Globale ligging onderzoekslocatie (bron: Google Maps)

Figuur 1.2: Situatie begroeiing onderzoekslocatie

1.2 Vooronderzoek

Voorafgaand aan het uitvoeren van het bodemonderzoek is conform de NEN 5725 (NNI, januari 2009) een vooronderzoek uitgevoerd omtrent de aan-/afwezigheid, de aard en de ruimtelijke verdeling van eventuele verontreinigingen.

Uit de omgevingsrapportage van de gemeente Utrecht blijkt dat bij de gemeente geen gegevens bekend zijn over de aanwezigheid van meldings- of vergunningplichtige bedrijven of andere bodembedreigende activiteiten (zoals een ondergrondse brandstoftank) nabij de onderzoekslocatie. Binnen een straal van 30 meter rondom de onderzoekslocatie zijn geen bodemonderzoeken bekend.

Op de noordzijde van de onderzoekslocatie is een gedempte sloot aanwezig. Uit een luchtfoto van 1950 blijkt dat zich in het verleden naast een sloot eveneens een weg bevond op de noordzijde van het terrein. De sloot en weg betroffen een aanvoerroute voor de aanleg van Lunetten IV. Hiernaast bevond zich in het verleden een boerderij op de onderzoekslocatie (zie figuur 1.3). Het overige deel van de onderzoekslocatie was in gebruik als weiland.

Figuur 1.3: Situatie 1950

Op basis van de bekende gegevens is onderscheid gemaakt in de volgende deellocaties:
1: Erf voormalige boerderij;
2: Gedempte sloot;
3: Voormalige weg;
4: Voormalig weiland.

De deellocaties zijn weergegeven op tekening 401438-S1.

1.3 Doel

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse en na te gaan in hoeverre deze kwaliteit een mogelijke belemmering vormt voor de voorgenomen grondtransactie.

1.4 Onderzoeksstrategie en kwaliteit

Voor de opzet van het verkennend bodemonderzoek zijn de richtlijnen uit de NEN 5740 (NNI, januari 2009) gevolgd, waarbij gezien de bekende gegevens de onderzoeksstrategie voor een heterogeen verdachte locatie (VED-HE) is aangehouden. Hierbij is extra aandacht besteed aan het erf van de voormalige boerderij, de gedempte sloot en de voormalige weg. Voor het aanvullend bodemonderzoek is een onderzoeksstrategie op maat gehanteerd, waarbij extra aandacht is besteed aan het voorkomen van zware metalen.

In verband met het aantreffen van puinbijmengingen (zie paragraaf 2.2) is in combinatie met het verkennend bodemonderzoek een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd met de NEN 5707 (Nederlandse Norm Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem) als leidraad. Er is uitgegaan van een onverdachte locatie.

Met betrekking tot de kwaliteitsaspecten, toegepaste methoden en betrouwbaarheid/garanties van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1.

In dit rapport wordt verslag gedaan van de uitgevoerde werkzaamheden en worden de resultaten van het onderzoek beschreven.

2 Veldwerk

2.1 Verrichte veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 2 en 9 maart en 16 april 2015 door de heren T.W. Wolkers en M.G.M. Does van Antea Group. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de VKB-protocollen 2001, 2002 en 2018 en eventuele aanvullende NEN-/NPR-normen conform de BRL SIKB 2000 (Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-procescertificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek).

Aangezien het maaiveld van de onderzoekslocatie sterk begroeid is, was het in afwijking van de BRL 2018 niet mogelijk een maaiveldinspectie uit te voeren. Het uitvoeren van een maaiveldinspectie wordt gebruikt om te beoordelen of er binnen de onderzoekslocatie gedeelten aanwezig zijn die als meer of minder verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest kunnen worden aangemerkt. In het geval geen inspectie mogelijk is, wordt de gehele locatie als asbestverdacht aangemerkt. Omdat de aan- of afwezigheid van asbest op het maaiveld geen directe invloed heeft op de concentraties van asbest in de bodem, wordt het niet uitvoeren van een maaiveldinspectie als niet kritisch aangemerkt.

Voor het verkennend bodemonderzoek zijn 22 boringen (nummers 1 t/m 22) verricht tot 1,0 à 3,3 m -mv. (meter beneden maaiveld) waarvan één boring (nummer 1) is afgewerkt tot peilbuis (filterstelling van 2,2 – 3,2 m –mv.). Alle boringen zijn voorgegraven (gaten van 0,3 x 0,3 m tot 0,5 m –mv.).

Naar aanleiding van de analyseresultaten (zie paragraaf 3.3) zijn de boringen 101 t/m 104 verricht tot 1,0 m –mv.

De opgeboorde grond is beoordeeld op het voorkomen van verontreinigingen, beschreven en bemonsterd. De opgeboorde puinhoudende bovengrond is uitgespreid, geharkt/gezeefd en visueel geïnspecteerd op het voorkomen van asbestverdachte materialen. Van de verdachte lagen zijn representatieve monsters samengesteld van de gezeefde fractie (< 16 mm). Na inspectie en monsterneming zijn de boringen/gaten gedicht met het opgeboorde materiaal.

In afwijking op de BRL 2000, VKB-protocol 2018, is het puinpercentage geschat in plaats van gewogen. Gezien de hoeveelheid aan puinbijmengingen (ruim beneden de overgangsgrens naar de NEN 5897) en het feit dat de vrijkomende grond voldoende geïnspecteerd kon worden, wordt niet verwacht dat het bepalen van het puinpercentage door een weegproef zou hebben geleid tot een andere onderzoeksstrategie. De afwijking wordt derhalve als niet-kritisch beschouwd.

De peilbuis is direct na plaatsing goed afgepompt en minimaal een week later, na nogmaals goed afpompen bemonsterd voor laboratoriumonderzoek. In het veld is voorafgaand aan de monstername de grondwaterstand opgenomen en zijn de zuurgraad (pH), de elektrische geleidbaarheid (EC) en de troebelheid (NTU) van het grondwater gemeten.

De situering van de boringen, gaten en peilbuis is weergegeven op tekening 401438-S1.

2.2 Resultaten veldwerk

De profielbeschrijvingen van de verrichte boringen met de bijbehorende veldwaarnemingen zijn opgenomen in bijlage 2.

De bodem bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 2,8 m –mv. uit klei, gevolgd door zand tot de maximale boordiepte van 3,3 m –mv. Ter hoogte van de slootdemping bestaat de bodem vanaf het maaiveld uit klei tot 0,5 m –mv. gevolgd door zand tot een diepte van 2,3 m –mv. Hiernaast bestaat de bovengrond van het voormalige weiland plaatselijk uit zand.

Ter hoogte van het erf van de voormalige boerderij bevat de bovengrond tot een diepte van circa 1,0 m – mv. een zwakke tot matige bijmenging met puin. Hiernaast bevat dit traject plaatselijk sporen kolen of een zwakke bijmenging met glas.

In de slootdemping zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op het voorkomen van bodemverontreinigingen.

Ter hoogte van de voormalige weg bevat de bodem tot circa 1,0 m –mv. een zwakke tot matige bijmenging met puin.

De bodem ter plaatse van het voormalige weiland bevat tot circa 1,0 m –mv. een zwakke bijmenging met puin en plaatselijk sporen kolen.

De grondwatergegevens zijn weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1: Veldgegevens grondwater

Peilbuis	Filterstelling (m -mv.)	Grondwaterstand (m -mv.)	Zuurgraad pH	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
001	2,20-3,20	1,52	6,9	1.380	2,4

De gemeten veldparameters geven geen aanleiding tot opmerkingen.

3 Laboratoriumonderzoek

Het laboratoriumonderzoek is verricht door laboratoria die zijn erkend door de Raad voor Accreditatie. Deze accreditatie betekent dat bij de analyses consequent de juiste en vastgelegde procedures worden gehanteerd zodat de analyseresultaten een hoge betrouwbaarheid hebben. De grond- en grondwatermonsters zijn (voor)behandeld conform het accreditatieschema (AS)3000.

3.1 Uitgevoerd laboratoriumonderzoek

Het uitgevoerde laboratoriumonderzoek is weergegeven in tabel 3.1. De samenstelling en selectie van de grond(meng)monsters is gebaseerd op monsterdiepte, bodemtype en veldwaarnemingen en is weergegeven in bijlage 2.

Tabel 3.1: Samenstelling en selectie grond- en grondwatermonsters

(Meng)monster (traject m -mv.)	Boringen/gaten/peilbuis	Grondsoort en veldwaarnemingen	Analyses
Grond			
Voormalig erf boerderij			
MM02 (0,50-0,80)	1, 2, 3, 5	Klei, zwak puin, zwak glas, zwak kool	STAP
Verticale afperking sterke metalenverontreiniging MM02			
MM07 (0,00-0,40)	2, 3, 4, 5	Klei, matig puin	Metalen pakket, OS, L
MM08 (0,60-1,10)	1, 2, 3, 5	Klei, zwak puin	Metalen pakket, OS, L
Slootdemping			
MM01 (0,30-1,00)	7, 8	Zand, -	STAP
Voormalige weg			
MM03 (0,30-1,10)	9, 11, 12, 13	Klei, matig puin, sporen kolen	STAP
MM06 (0,00-0,40)	1, 11, 12	Klei, matig puin	STAP
Uitsplitsing MM03 op nikkel			
009-3 (0,50-0,70)	9	Klei, matig puin	Nikkel, OS, L
011-3 (0,55-1,00)	11	Klei, matig puin	Nikkel, OS, L
012-3 (0,70-1,10)	12	Klei, matig puin	Nikkel, OS, L
013-2 (0,30-0,60)	13	Klei, sporen kolen	Nikkel, OS, L
Voormalig weiland			
MM04 (0,00-0,45)	14, 15, 16	Zand, zwak puin, sporen kolen	STAP
MM05 (0,00-0,40)	21, 22	Zand, matig puin	STAP
Uitsplitsing MM04 op cadmium			
014-1 (0,00-0,45)	14	Zand, zwak puin	Cadmium, OS, L
015-1 (0,00-0,40)	15	Zand, zwak puin	Cadmium, OS, L
016-1 (0,00-0,40)	16	Zand, sporen kolen	Cadmium, OS, L
Verticale afperking sterke cadmiumverontreiniging boring 16			
016-2 (0,40-0,70)	16	Klei, -	Cadmium, OS, L
Horizontale afperking sterke cadmiumverontreiniging boring 16			
101-1 (0,00-0,40)	101	Klei, sporen puin	Cadmium, OS, L
102-1 (0,00-0,40)	102	Klei, sporen baksteenpuin, sporen kolen	Cadmium, OS, L
103-1 (0,00-0,50)	103	Zand, -	Cadmium, OS, L
104-1 (0,00-0,30)	104	Zand, -	Cadmium, OS, L
Asbest			
AMM01 (0,00-0,50)	1, 2, 3, 4, 5	Klei, matig puin	Asbest in grond conform 5707
AMM02 (0,50-1,00)	9, 10, 11, 12, 13	Klei, matig puin	Asbest in grond conform 5707
AMM03 (0,00-0,50)	18, 19, 20, 21, 22	Klei, matig puin, zwak baksteen	Asbest in grond conform 5707
AMM04 (0,00-0,50)	14, 15, 16, 17	Zand, zwak puin, sporen kolen	Asbest in grond conform 5707
Grondwater			
001 (2,20-3,20)	1	-	STAPW

Verklaring bij de tabel:
- : Geen waarnemingen;
STAP (standaardpakket grond): zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), polychloorbifenylen (PCB som 7), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10 VROM), minerale olie (GC); percentages lutum en organische stof;
STAPW (standaardpakket grondwater): zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromaten, (benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xylenen, styreen en naftaleen), vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (17 stuks), minerale olie (GC);

Metalen pakket: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink
OS: organische stof
L: lutum

Naar aanleiding van de analyseresultaten zijn de mengmonsters MM03 en MM04 uitgesplitst en zijn de deelmonsters separaat geanalyseerd op nikkel respectievelijk cadmium (zie paragraaf 3.3).

3.2 Toetsingskader

De getoetste analyseresultaten van de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn weergegeven in bijlage 3. De analysecertificaten zijn toegevoegd in bijlage 4.

De resultaten zijn getoetst aan de actuele achtergrond-, streef- en interventiewaarden uit de Regeling bodemkwaliteit en de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013. Hiervoor is gebruik gemaakt van BOTOVA-gevalideerde software. De achtergrond-/streef- en interventiewaarden zijn opgenomen in bijlage 3. Een toelichting op het toetsingskader is opgenomen in bijlage 1.

In de tekst zal de term 'verhoogd' worden gebruikt bij gehalten hoger dan de achtergrond- of streefwaarden en lager dan de interventiewaarden. De term 'sterk verhoogd' wordt gebruikt bij gehalten hoger dan de interventiewaarden. Tevens is bij de getoetste waarden een index opgenomen.
Deze index is als volgt berekend: Index = (GSSD - AW) / (I - AW).
Een negatieve waarde voor de index houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde lager is dan de achtergrondwaarde. Bij een index boven de 1 ligt de gestandaardiseerde meetwaarde boven de interventiewaarde. Een index tussen de 0 en 0,5 betekent dat de gestandaardiseerde meetwaarde (ver) onder de interventiewaarde ligt. Een index tussen de 0,5 en 1 houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde (dicht) bij de interventiewaarde ligt. Afhankelijk van de specifieke situatie geeft dit mogelijk aanleiding voor het uitsplitsen van een mengmonster en/of het uitvoeren van een nader onderzoek.

3.3 Analyseresultaten grond

In tabel 3.2 zijn de parameters weergegeven, die de betreffende achtergrond- of interventiewaarde overschrijden.

Tabel 3.2: Overschrijdingstabel grond

(Meng)monster (traject m -mv.)	Boring(en)	Grondsoort en veldwaarnemingen	Parameters	
			> achtergrondwaarde < interventiewaarde (index)	> interventiewaarde (index)
Voormalig erf boerderij				
MM02 (0,50-0,80)	1, 2, 3, 5	Klei, zwak puin, zwak glas, zwak kool	Cadmium (0,07), kobalt (0,03), kwik (0,28), nikkel (0,2), PAK (0,4)	Koper (1,25), lood (1,08), zink (1,66)
Verticale afperking sterke metalenverontreiniging MM02				
MM07 (0,00-0,40)	2, 3, 4, 5	Klei, matig puin	Lood (0,01)	-
MM08 (0,60-1,10)	1, 2, 3, 5	Klei, zwak puin	Cadmium (0,01), koper (0,04), kwik (-), lood (0,18), zink (0,74)	-
Slootdemping				
MM01 (0,30-1,00)	7, 8	Zand, -	-	-
Voormalige weg				
MM03 (0,30-1,10)	9, 11, 12, 13	Klei, matig puin, sporen kolen	Kobalt (0,06), kwik (-), nikkel (0,54), zink (0,02)	-
MM06 (0,00-0,40)	1, 11, 12	Klei, matig puin	Kwik (0,01), lood (0,25), zink (0,08), PAK (0,01)	-
Uitsplitsing MM03 op nikkel				
009-3 (0,50-0,70)	9	Klei, matig puin	-	-
011-3 (0,55-1,00)	11	Klei, matig puin	-	-
012-3 (0,70-1,10)	12	Klei, matig puin	-	-
013-2 (0,30-0,60)	13	Klei, sporen kolen	-	-
Voormalig weiland				
MM04 (0,00-0,45)	14, 15, 16	Zand, zwak puin, sporen kolen	Kwik (-), lood (0,06), nikkel (0,03), zink (0,38)	Cadmium (2,21)
MM05 (0,00-0,40)	21, 22	Zand, matig puin	Koper (-), kwik (-), lood (0,09),	-

(Meng)monster (traject m -mv.)	Boring(en)	Grondsoort en veldwaarnemingen	Parameters	
			> achtergrondwaarde < interventiewaarde (index)	> interventiewaarde (index)
			zink (0,05), PAK (0,07), PCB (0,11)	
Uitsplitsing MM04 op cadmium				
014-1 (0,00-0,45)	14	Zand, zwak puin	Cadmium (0,01)	-
015-1 (0,00-0,40)	15	Zand, zwak puin	Cadmium (-)	-
016-1 (0,00-0,40)	16	Zand, sporen kolen	-	Cadmium (12,94)
Verticale afperking sterke cadmiumverontreiniging boring 16				
016-2 (0,40-0,70)	16	Klei, -	-	-
Horizontale afperking sterke cadmiumverontreiniging boring 16				
101-1 (0,00-0,40)	101	Klei, sporen puin	-	-
102-1 (0,00-0,40)	102	Klei, sporen baksteenpuin, sporen kolen	-	-
103-1 (0,00-0,50)	103	Zand, -	-	-
104-1 (0,00-0,30)	104	Zand, -	-	-

Verklaring bij de tabel:
- : geen veldwaarneming/niet van toepassing/index is hoger dan 0 maar lager dan 0,01.

Uit tabel 3.2 blijkt dat in het traject van 0,5 tot 0,8 m –mv. ter plaatse van het voormalige erf (MM02) sterk verhoogde gehalten aan koper, lood en zink en licht verhoogde gehalten (index <0,5) aan cadmium, kobalt, kwik, nikkel en PAK zijn gemeten. In de bovengrond tot 0,4 m –mv. (MM07) is een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten. In het traject van 0,6 tot 1,1 m – mv. (MM08) zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, lood en zink aangetoond.

De sterke verontreiniging met zware metalen ter plaatse van het erf van de voormalige boerderij bevindt zich in het traject van 0,5 tot 0,8 m –mv. De oppervlakte van het voormalige erf bedraagt circa 1.200 m^2. Uitgaande van een laagdikte van 0,3 meter is de omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen circa 360 m^3.

In de gedempte sloot (MM01; gedempt met zand) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond. De gemeten gehalten zijn alle lager dan de betreffende achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.

In de puinhoudende kleiige bovengrond (MM06) ter plaatse van de voormalige weg zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink en PAK gemeten. In de kleiige ondergrond (MM03) zijn in eerste instantie een matig verhoogd gehalte aan nikkel (index >0,5) en licht verhoogde gehalten aan kobalt, kwik en zink aangetoond.

Naar aanleiding van het matig verhoogde gehalte aan nikkel is mengmonster MM03 uitgesplitst en zijn de deelmonsters separaat geanalyseerd op nikkel. In de deelmonsters is geen verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een sterke verontreiniging met nikkel.

In de zandige puinhoudende bovengrond aan de oostzijde van het voormalige weiland (MM05) zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, PAK en PCB gemeten. In de zandige puinhoudende bovengrond met sporen kolen aan de westzijde van het voormalige weiland (MM04) zijn in eerste instantie een sterk verhoogd gehalte aan cadmium en licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, nikkel en zink aangetoond.

Naar aanleiding van het sterk verhoogde gehalte aan cadmium is mengmonster MM04 uitgesplitst en zijn de deelmonsters separaat geanalyseerd op cadmium. Hieruit bleek dat in de bovengrond (traject tot 0,4 m –mv.) met sporen kolen van boring 16 sprake is van een sterk verhoogd gehalte aan cadmium en dat in de overige deelmonsters een licht verhoogd gehalte aan cadmium is aangetoond.

Om vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met cadmium is het onderliggende grondmonster geanalyseerd en zijn vier afperkende boringen verricht.

Uit de verticale begrenzing blijkt dat in het traject van 0,4 tot 0,7 m –mv. geen verhoogd gehalte aan cadmium is gemeten.

In de afperkende boringen 101 t/m 104 is eveneens geen verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond. Op basis van het aanvullend onderzoek kan worden gesteld dat de sterke verontreiniging met cadmium over een oppervlakte van ongeveer 10 m² aanwezig is. De gemiddelde laagdikte is ongeveer 0,4 m. Op basis hiervan is op het terrein naar verwachting circa 4 m³ sterk met cadmium verontreinigde grond aanwezig.

Opgemerkt dient te worden dat in mengmonster MM02 componenten zijn aangetroffen die zwaarder zijn dan de fractie C40. Door het laboratorium is aangegeven dat deze componenten niet geanalyseerd kunnen worden. Bovendien bestaan er geen toetsingsnormen voor deze componenten. Deze afwijking wordt derhalve als niet kritisch beschouwd.

In mengmonster MM05 kan PCB28 ‘vals’ verhoogd zijn als gevolg van PCB31. Gezien het feit dat de index voor PCB in dit monster kleiner is dan 0,5 heeft dit geen invloed op de conclusies van dit onderzoek. Deze afwijking wordt derhalve als niet kritisch beschouwd.

3.4 Analyseresultaten asbestonderzoek

In tabel 3.3 zijn de analyseresultaten van het asbestonderzoek weergegeven.

Tabel 3.3: Analyseresultaten asbest in grond (gemeten gehalten in mg/kg ds.)

Monstercode (traject in m -mv.)	Gatnummers	Grondsoort en veldwaarnemingen	Gemeten gehalte serpentijn	Gemeten gehalte amfibool	Totaal gemeten gehalte asbest	Gewogen gehalte asbest
AMM01 (0,00-0,50)	1, 2, 3, 4, 5	Klei, matig puin	-	-	<1,6	<1,6
AMM02 (0,50-1,00)	9, 10, 11, 12, 13	Klei, matig puin	-	-	<1,0	<1,0
AMM03 (0,00-0,50)	18, 19, 20, 21, 22	Klei, matig puin, zwak baksteen	-	-	<1,6	<1,6
AMM04 (0,00-0,50)	14, 15, 16, 17	Zand, zwak puin, sporen kolen	-	-	<1,6	<1,6

- : Niet aangetoond
Gewogen gehalte aan asbest: gemeten gehalte serpentijn + (10 maal gemeten concentratie amfibool)

Uit tabel 3.3 blijkt dat in de onderzochte grondmengmonsters van de puinhoudende grond geen asbest is aangetoond. De gemeten gehalten zijn lager dan de bepalingsgrens.

3.5 Analyseresultaten grondwater

In tabel 3.4 zijn de parameters weergegeven, die de betreffende streef- of interventiewaarde overschrijden.

Tabel 3.4: Overschrijdingstabel grondwater

Watermonster	Filterdiepte (m -mv.)	Parameters	
		> streefwaarde < interventiewaarde (index)	> interventiewaarde (index)
001	2,20-3,20	Barium (0,38)	-

Verklaring bij de tabel:
- : niet van toepassing; index is hoger dan 0 maar lager dan 0,01

Uit tabel 3.4 blijkt dat het grondwater uit peilbuis 1 een licht verhoogde concentratie (index <0,5) aan barium bevat. De gemeten concentraties aan overige onderzochte stoffen zijn lager dan de betreffende streefwaarden en/of bepalingsgrens.

4 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

4.1 Samenvatting

In opdracht van de gemeente Utrecht zijn door Antea Group in maart en april 2015 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie Amethistweg te Utrecht.

Aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de voorgenomen grondtransactie. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse en na te gaan in hoeverre deze kwaliteit een mogelijke belemmering vormt voor de voorgenomen grondtransactie.

De onderzoekslocatie betreft een perceel tussen de Amethistweg en Waterlinieweg te Utrecht, wordt aan de noordzijde begrensd door een begraafplaats (aanleg circa 1930) en heeft een oppervlakte van ongeveer 5.826 m². De locatie is sterk begroeid met onder andere bramenstruiken.

Op basis van de bekende gegevens is onderscheid gemaakt in de volgende deellocaties:
1: Erf voormalige boerderij;
2: Gedempte sloot;
3: Voormalige weg;
4: Voormalig weiland.

Voor de opzet van het verkennend bodemonderzoek zijn de richtlijnen uit de NEN 5740 (NNI, januari 2009) gevolgd, waarbij gezien de bekende gegevens de onderzoeksstrategie voor een heterogeen verdachte locatie (VED-HE) is aangehouden. Hierbij is extra aandacht besteed aan het erf van de voormalige boerderij, de gedempte sloot en de voormalige weg. Voor het aanvullend bodemonderzoek is een onderzoeksstrategie op maat gehanteerd, waarbij extra aandacht is besteed aan het voorkomen van zware metalen.

In verband met het aantreffen van puinbijmengingen is in combinatie met het verkennend bodemonderzoek een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd met de NEN 5707 (Nederlandse Norm Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem) als leidraad. Er is uitgegaan van een onverdachte locatie.

Resultaten grond
Uit de analyseresultaten blijkt dat in het traject van 0,5 tot 0,8 m –mv. ter plaatse van het voormalige erf sterk verhoogde gehalten aan koper, lood en zink en licht verhoogde gehalten aan andere zware metalen en PAK zijn aangetoond. In de bovengrond tot 0,4 m –mv. is een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten. In het traject van 0,6 tot 1,1 m – mv. zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen aangetoond.

De sterke verontreiniging met zware metalen ter plaatse van het erf van de voormalige boerderij bevindt zich in het traject van 0,5 tot 0,8 m –mv. De oppervlakte van het voormalige erf bedraagt circa 1.200 m^2. Uitgaande van een laagdikte van 0,3 meter is de omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen circa 360 m^3.

In de gedempte sloot (gedempt met zand) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond.

In de puinhoudende kleiige bovengrond ter plaatse van de voormalige weg zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK gemeten. In de kleiige ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond.

In de zandige puinhoudende bovengrond aan de oostzijde van het voormalige weiland zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, PAK en PCB gemeten. In de zandige puinhoudende bovengrond met sporen kolen aan de westzijde van het voormalige weiland zijn een sterk verhoogd gehalte aan cadmium en licht verhoogde gehalten aan andere zware metalen aangetoond.

Uit de verticale begrenzing blijkt dat in het traject van 0,4 tot 0,7 m –mv. geen verhoogd gehalte aan cadmium is gemeten.

In de afperkende boringen is eveneens geen verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond. Op basis van het aanvullend onderzoek kan worden gesteld dat de sterke verontreiniging met cadmium over en oppervlakte van ongeveer 10 m² aanwezig is. De gemiddelde laagdikte is ongeveer 0,4 m. Op basis hiervan is op het terrein naar verwachting circa 4 m³ sterk met cadmium verontreinigde grond aanwezig.

Resultaten asbestonderzoek
In de onderzochte grondmengmonsters van de puinhoudende grond is geen asbest aangetoond.

Resultaten grondwater
Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium.

4.2 Conclusies en aanbevelingen

Uit de resultaten van het onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) wordt geconcludeerd dat in het puinhoudende kleiige traject van 0,5 – 0,8 m –mv. ter plaatse van het erf van de voormalige boerderij een sterke verontreiniging met koper, lood en zink aanwezig is. De omvang van de sterke verontreiniging bedraagt circa 360 m^3. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (omvang sterk verontreinigde grond meer dan 25 m^3).

Net buiten het erf van de voormalige boerderij is een sterke verontreiniging met cadmium aanwezig met een omvang van circa 4 m^3. Er is geen sprake van een geval van ernstige geval van bodemverontreiniging met cadmium.

In de overige onderzochte grondmonsters zijn geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond.

In de onderzochte grondmengmonsters van de puinhoudende grond is geen asbest aangetoond.

In het onderzochte grondwater (algemene grondwaterkwaliteit) zijn geen noemenswaardig verhoogde concentraties aan onderzochte stoffen aangetoond.

Bij de overdracht van het terrein dient rekening gehouden te worden met het geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen ter plaatse van het voormalige erf. Hiernaast is plaatselijk sprake van een sterke verontreiniging met cadmium. Deze verontreinigingen werken mogelijk kostenverhogend bij een toekomstige herontwikkeling op het terrein.

Aanbevolen wordt om bij een eventuele toekomstige graafwerkzaamheden sanerende maatregelen te nemen.

Mogelijk dient er bij herinrichtingswerkzaamheden grond van de locatie te worden afgevoerd. Dit onderzoek is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond buiten het onderzoeksterrein. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit bodemkwaliteit.

Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Antea Group
Almere, april 2015

Bijlage 1: Toelichting op het bodemonderzoek

Bijlage 1a: Kwaliteitsaspecten van het onderzoek, de toegepaste methoden en strategieën en betrouwbaarheid/garanties

Betrouwbaarheid/garanties
Bodemonderzoek wordt in zijn algemeenheid uitgevoerd door het steekproefsgewijs bemonsteren van al dan niet verdachte bodemlagen. Hoewel Antea Group conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving handelt, is het juist deze steekproefsgewijze benadering die het onmogelijk maakt garanties ten aanzien van de verontreinigingssituatie af te geven op basis van de resultaten van een bodemonderzoek.

Het vorenstaande betekent dat Antea Group op voorhand geen aansprakelijkheid accepteert ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Antea Group uitgevoerde bodemonderzoek neemt. In een voorkomend geval adviseren wij u altijd contact op te nemen met uw aanspreekpunt binnen Antea Group.

In dit kader kan ook worden opgemerkt dat de voor het historisch onderzoek geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is Antea Group wel afhankelijk van deze bronnen, waardoor Antea Group niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.

Certificatie/accreditatie
Antea Group is gecertificeerd volgens NEN-ISO 9001. Ons bureau is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodemonderzoek (VKB).

Het veldwerk is uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 (Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-proces-certificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek). Antea Group is volgens dit SIKB-procescertificaat gecertificeerd en erkend. Eventuele afwijkingen van de beoordelingsrichtlijn zijn in voorliggend rapport vermeld. In het colofon staan de namen en parafen van de veldmedewerkers die de kritische functies binnen het veldwerk hebben uitgevoerd.

De naleving van de kwaliteitseisen en -procedures wordt periodiek getoetst door interne auditors en externe auditors, onder toezicht van de Raad voor Accreditatie.

De onderzochte locatie is niet in eigendom van Antea Group of gerelateerde zusterbedrijven.

De in het bodemonderzoek benodigde analyses van grond en grondwater laat Antea Group verrichten door een door de RvA geaccrediteerd laboratorium. Deze accreditatie garandeert dat bij de analyses consequent de juiste en vastgelegde procedures worden gehanteerd zodat de analyseresultaten een hoge betrouwbaarheid hebben. Voor de analyses geldt dat deze conform het Accreditatieschema(AS)3000 zijn uitgevoerd. De analyseresultaten worden getoetst met BOTOVA-gevalideerde software.

Toepassing grond en asbest
Het bodemonderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het kader van het gebruik en/of de bestemming van de onderzochte locatie. Indien echter grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek mogelijk niet. Afhankelijk van de omvang van de af te voeren partij(en) grond en de eisen die door de acceptant of het bevoegd gezag ter plaatse van de nieuwe toepassingslocatie worden gesteld (bijvoorbeeld aanwezigheid van een bodemkwaliteitskaart met bijbehorend bodembeheerplan), dient de grond eventueel nog conform de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit te worden onderzocht.

Met nadruk wordt vermeld dat onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de waterbodem, geen onderdeel uitmaakt van onderzoek dat volgens de NEN 5720 is uitgevoerd.

Specifiek onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de waterbodem dient volgens de NTA 5727 ‘Monsterneming en analyse van asbest in waterbodem en baggerspecie’ (NNI, maart 2004) te worden uitgevoerd.

Het voorliggende onderzoek doet derhalve geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de waterbodem op de onderzochte locatie. Als tijdens het veldwerk in de waterbodem asbestverdachte materialen zijn opgemerkt, dan komt dit in de profielbeschrijvingen en de conclusies naar voren.

Bijlage 1b: Toelichting op normwaarden grond en grondwater

Hieronder wordt uitgebreider op de begrippen achtergrond-, streef- en interventiewaarden en hun betekenis ingegaan.

Bij de toetsing wordt een uitspraak gedaan op parameterniveau én op monsterniveau. Met betrekking tot het bepalen van de achtergrondwaarden kan in sommige gevallen de overall-conclusie op monsterniveau afwijken ten opzichte van de conclusie op parameterniveau als gevolg van de toetsregel die in artikel 4.2.2 van de Regeling Bodemkwaliteit staat. In dit artikel wordt beschreven wat onder het overschrijden van de achtergrondwaarden wordt verstaan.

De achtergrondwaarden (AW) zijn landelijk geldende waarden voor een multifunctionele bodemkwaliteit en geven de bovengrens aan voor wat in de dagelijkse praktijk 'schone grond' wordt genoemd. Deze achtergrondwaarden zijn vastgesteld op basis van gehalten zoals deze voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden. Dit omdat in dergelijke gronden geen belasting door lokale verontreinigingsbronnen aanwezig wordt geacht. De streefwaarde (S) geeft het concentratieniveau in grondwater aan waarboven wèl en waaronder géén sprake is van een aantoonbare verontreiniging.

De interventiewaarde (I) geeft het concentratieniveau in de grond, waterbodem of grondwater aan waarboven de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft, in ernstige mate kunnen zijn verminderd.
In het overheidsbeleid wordt gesproken van een geval van ernstige bodem-verontreiniging, indien de gemiddelde concentratie aan één stof de interventiewaarde overschrijdt in tenminste 25 m^3 grond/slib of voor het grondwater in tenminste 100 m^3 bodemvolume.
Over de hoeveelheid grond/slib of grondwater waarop een eventuele overschrijding van de interventiewaarde zich voordoet kan in een eerste onderzoek meestal nog geen betrouwbare uitspraak worden gedaan. Daarom kunnen op basis van de resultaten van dit eerste onderzoek dan ook geen conclusies worden getrokken ten aanzien van het wel of niet ernstig zijn van het verontreinigingsgeval.

Bij de getoetste waarden is tevens een index opgenomen. Deze index is als volgt berekend:
Index = (GSSD - AW) / (I - AW).
Een negatieve waarde voor de index houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde lager is dan de achtergrondwaarde. Bij een index boven de 1 ligt de gestandaardiseerde meetwaarde boven de interventiewaarde. Een index tussen de 0 en 0,5 betekent dat de gestandaardiseerde meetwaarde (ver) onder de interventiewaarde ligt. Een index tussen de 0,5 en 1 houdt in dat de gestandaardiseerde meetwaarde (dicht) bij de interventiewaarde ligt. Afhankelijk van de specifieke situatie geeft dit mogelijk aanleiding voor het uitsplitsen van een mengmonster en/ of het uitvoeren van een nader onderzoek. Met een nader bodemonderzoek kan de ernst en spoedeisendheid van het geval wordt vastgesteld. Een nader onderzoek kan worden uitgevoerd als er een duidelijke indicatie bestaat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Een geval van ernstige bodemverontreiniging kan zich ook voordoen zonder dat de interventiewaarden worden overschreden. Als een verontreiniging zich zodanig in een ander milieucompartiment (bijv. het grondwater) of objecten (bijv. consumptiegewassen) verspreidt dat daar schadelijke effecten kunnen optreden, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ook als het bij puntbronnen van verontreinigingen (bijv. op grond van berekeningen) waarschijnlijk is dat zonder maatregelen op korte termijn (binnen maximaal enkele maanden) een verontreiniging van genoemde 25 of 100 m^3 bodemvolume kan optreden, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bij de toetsing worden de gemeten gehalten aan de hand van geanalyseerde of geschatte gehalten organisch stof en lutum met BOTOVA-gevalideerde software omgerekend naar zogenaamde standaardbodemcondities (bodem met 10% organische stof en 25% lutum). Deze gestandaardiseerde meetwaarden worden vergeleken met de vaste normwaarden, zoals opgenomen in de voorgaande bijlage.

Barium
In de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 is aangegeven dat de norm voor barium tijdelijk is ingetrokken. Gebleken is namelijk dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 920 mg/kg d.s. (voor standaardbodem). Analyses op barium dienen wel nog te worden uitgevoerd, maar de resultaten hoeven dus niet meer getoetst te worden, tenzij een duidelijke antropogene bron aanwezig is.

Bijlage 1c: Toetsingskader asbest

Grond
De resultaten van het NEN 5707 onderzoek worden conform het huidige overheidsbeleid getoetst aan de interventiewaarde uit de 'Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013'.

De **interventiewaarde** voor asbest in bodem, grond en baggerspecie bedraagt 100 mg/kg d.s. gewogen (de concentratie serpentijnasbest, vermeerderd met tien maal de concentratie amfiboolasbest).

Voor het bepalen van de spoedeisendheid van een sanering van een bodemverontreiniging met asbest die is ontstaan voor juni 1993 dient gebruik te worden gemaakt van het protocol 'Milieuhygiënisch Saneringscriterium Bodem - protocol asbest'. Dit protocol is opgenomen als bijlage 3 van de 'Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013'.

Op basis van het fysische en chemische karakter is er voor asbest geen sprake van verspreidingsrisico en ecologisch risico, maar wel van humaan risico. In dit kader worden twee categorieën van (humane) risico's onderscheiden:

Acceptabele risico's
Hierbij dient de plaats, mate en omvang van de bodemverontreiniging nauwkeurig geregistreerd te worden in het kadaster. Ook kan het bevoegd gezag voorschrijven om beheersmaatregelen te treffen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen. Als de inrichting van de locatie wijzigt, dienen de locatiespecifieke risico's opnieuw te worden beoordeeld.

Onacceptabele risico's
Naast kadastrale registratie dienen spoedig saneringsmaatregelen te worden genomen op het betreffende deel van de locatie. De termijn 'spoedig' dient uitgewerkt te worden door het bevoegd gezag in een beschikking.

Puin
De resultaten van het NEN 5897 onderzoek worden conform het huidige overheidsbeleid getoetst aan de regelingeving zoals opgenomen in het Productenbesluit asbest 2005.

In het productenbesluit asbest is vermeld dat het verboden is om asbest of asbesthoudende producten te vervaardigen, in Nederland in te voeren, voorhanden te hebben, aan een ander ter beschikking te stellen, toe te passen of te bewerken. Een product wordt niet als asbesthoudend beschouwd als aan het product geen asbest opzettelijk is toegevoegd en waarvan de concentratie serpentijnasbest, vermeerderd met tien maal de concentratie amfiboolasbest niet hoger is dan 100 mg/kg d.s. Deze waarde wordt in voorliggende rapportage aangeduid als restconcentratienorm.

Hergebruik van grond en puin
Indien de grond en het puin wordt hergebruikt, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. In het Besluit is opgenomen dat voor asbest in grond en puin een gewogen gehalte van 100 mg/kg d.s. (de concentratie serpentijnasbest, vermeerderd met tien maal de concentratie amfiboolasbest) als maximale samenstellingswaarde geldt.

Colofon

Verantwoording

Project: Amethistenweg

Projectnummer: 401438

Bij het onderzoek zijn de volgende protocollen gevolgd *(aankruisen door projectleider/projectmedewerker):*

- [X] Plaatsen van handboringen en peilbuizen (protocol 2001)
- [X] Nemen van grondwatermonsters (protocol 2002)
- [ ] Milieuhygiënisch onderzoek waterbodems (protocol 2003)
- [X] Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem (protocol 2018)

Verklaring functiescheiding
Ik verklaar dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van de BRL 2000 en het vermelde protocol

Protocol	Datum/Periode	Naam veldwerker*	Naam veldwerkbureau**	Handtekening
2001	2/3/'15	Wolkers T.W.	Bureau: ---------- Cert.nr.***:	T.W. Wolkers
2018	2/3/'15	Wolkers T.W.	Bureau: ---------- Cert.nr.***:	T.W. Wolkers
2002	9/3/15	Wolkers T.W.	Bureau: ---------- Cert.nr.***:	T.W. Wolkers
2001	16-4-15	M. Dos	Bureau: ---------- Cert.nr.***:	
			Bureau: ---------- Cert.nr.***:	
			Bureau: ---------- Cert.nr.***:	
			Bureau: ---------- Cert.nr.***:	
			Bureau: ---------- Cert.nr.***:	
			Bureau: ---------- Cert.nr.***:	
			Bureau: ---------- Cert.nr.***:	

* Naam invullen van de eerstverantwoordelijke veldwerker die op de betreffende datum/periode de werkzaamheden heeft uitgevoerd.

** Alleen invullen als het veldwerk niet door Antea Group is uitgevoerd.

*** Het veldwerkbureau dient hier het nummer van het BRL2000-certificaat te noteren, zoals vermeld op de site van Bodemplus

Bijlage 2: Profielbeschrijvingen en veldwaarnemingen

Bijlage 2: Profielbeschrijvingen en veldwaarnemingen

Boring-nummer	Diepte in (cm-mv)		Textuur	Opmerkingen	PID	Monster-diepte in (cm-mv)		Meng-monster	Filterdiepte in (cm-mv)	
001	0 -	30	Klei, zwak humeus, zwak zandig, bruingrijs	matig puinhoudend, matig zandhoudend, gat 30x30 cm, 10 % puin		0 -	30	MM06; AMM01		
	30 -	50	Klei, zwak humeus, grijsbruin	zwak puinhoudend		30 -	50	AMM01		
	50 -	80	Klei, sterk zandig, zwak humeus, donkerbruin	matig zandhoudend, zwak puinhoudend, zwak glashoudend, zwak koolhoudend, sporen metaal/aardewerk		50 -	80	MM02		
	80 -	110	Klei, zwak zandig, zwak humeus, beigebruin	zwak puinhoudend		80 -	110	MM08		
	110 -	140	Klei, grijsbeige	taaie klei		110 -	140			
	140 -	220	Klei, licht beigegrijs			140 -	190			
						190 -	220			
	220 -	280	Klei, zwak zandig, grijs	laagjes zand		220 -	270		220 -	320
	280 -	330	Zand, matig fijn, grijs	laagjes klei		280 -	330			
002	0 -	30	Klei, zwak humeus, grijsbruin	zwak puinhoudend, zwak zandhoudend, 5% puin, gat 30x30cm		0 -	30	MM07; AMM01		
	30 -	50	Klei, zwak humeus, bruingrijs	zwak puinhoudend		30 -	50	AMM01		
	50 -	60	Klei, zwak humeus, matig zandig, donkerbruin	zwak puinhoudend, sporen kolen, zwak aardewerkhoudend, matig zandhoudend		50 -	60	MM02		
	60 -	100	Klei, zwak humeus, bruinbeige			60 -	100	MM08		
003	0 -	30	Klei, zwak humeus, grijsbruin	matig puinhoudend, sterk zandhoudend, 12% puin, gat 30x30cm		0 -	30	MM07; AMM01		
	30 -	50	Klei, zwak humeus, bruingrijs	zwak puinhoudend		30 -	50	AMM01		
	50 -	80	Klei, zwak humeus, matig zandig, donkerbruin	zwak puinhoudend, sporen kolen, zwak aardewerkhoudend, matig zandhoudend		50 -	80	MM02		
	80 -	100	Klei, zwak humeus, bruin	sporen puin, sporen kolen		80 -	100	MM08		
004	0 -	30	Klei, zwak humeus, grijsbruin	zwak puinhoudend, matig zandhoudend, 4% puin, gat 30x30cm		0 -	30	MM07; AMM01		
	30 -	50	Klei, zwak humeus, bruingrijs	zwak puinhoudend, zwak zandhoudend		30 -	50	AMM01		
	50 -	70	Zand, matig grof, grijsbeige	zwak kleihoudend, zwak grindhoudend, zwak glashoudend		50 -	70			
	70 -	100	Klei, zwak humeus, bruin	sporen puin, sporen kolen, zwak zandhoudend		70 -	100			
005	0 -	40	Klei, zwak humeus, grijsbruin	zwak puinhoudend, sterk zandhoudend, 3% puin, gat 30x30cm		0 -	40	MM07; AMM01		
	40 -	55	Klei, zwak humeus, bruingrijs	sporen puin, sporen zand		40 -	55			
	55 -	75	Klei, zwak zandig, matig humeus, grijsbeige	zwak koolhoudend, matig zandhoudend		55 -	75	MM02		

Bijlage 2: Profielbeschrijvingen en veldwaarnemingen

Boring-nummer	Diepte in (cm-mv)		Textuur	Opmerkingen	PID	Monster-diepte in (cm-mv)		Meng-monster	Filterdiepte in (cm-mv)
	75 -	100	Klei, zwak humeus, bruin	zwak zandhoudend		75 -	100	MM08	
006	0 -	70	Klei, zwak humeus, neutraalbruin			0 -	50		
	70 -	120	Klei, neutraalgrijs			70 -	120		
	120 -	180	Klei, zwak zandig, neutraalgrijs			120 -	170		
	180 -	200	Zand, matig fijn, matig siltig, neutraalgrijs	geen monster					
007	0 -	30	Klei, zwak humeus, neutraalbruin	brokjes steen		0 -	30		
	30 -	100	Zand, matig grof, zwak siltig, grijsbruin	gw op 80		30 -	80	MM01	
	100 -	150	Zand, matig grof, zwak siltig, grijsbruin			80 -	130		
	150 -	200	Klei, zwak zandig, neutraalgrijs			150 -	200		
008	0 -	50	Klei, zwak humeus, neutraalbruin	zwak steenhoudend		0 -	50		
	50 -	100	Zand, matig grof, zwak siltig, grijsbruin			50 -	100	MM01	
	100 -	230	Zand, matig grof, zwak siltig, grijsbruin			100 -	150		
						150 -	200		
						200 -	230		
	230 -	250	Klei, zwak zandig, neutraalgrijs			230 -	250		
009	0 -	30	Klei, zwak humeus, neutraalbruin	30x30x50 brokje puin		0 -	30		
	30 -	50	Klei, grijsbruin			30 -	50		
	50 -	70	Klei, grijsbruin	matig puinhoudend, zwak steenhoudend		50 -	70	MM03; 009-3; AMM02	
	70 -	100	Klei, neutraalgrijs			70 -	100		
010	0 -	30	Klei, grijsbruin	30x32x50 bokje puin		0 -	30		
	30 -	80	Klei, neutraalgrijs	zwak baksteenhoudend, zwak puinhoudend		30 -	80	AMM02	
	80 -	100	Klei, neutraalgrijs			80 -	100		
011	0 -	30	Klei, matig humeus, bruin	matig zandhoudend, matig puinhoudend, gat 30x30, 12% puin		0 -	30	MM06	
	30 -	55	Klei, zwak humeus, grijsbruin	sporen puin		30 -	55		
	55 -	100	Klei, zwak humeus, bruinbeige	zwak puinhoudend, zwak zandhoudend, richting matig puinhoudend		55 -	100	MM03; 011-3; AMM02	
012	0 -	40	Klei, matig zandig, matig humeus, bruin	matig puinhoudend, matig zandhoudend, 13% puin		0 -	40	MM06	
	40 -	70	Zand, matig grof, zwak grindig, geel	zwak keien		40 -	70		
	70 -	110	Klei, zwak humeus, beigebruin	matig puinhoudend, tot sterk puinhoudend		70 -	110	MM03; 012-3; AMM02	
	110 -	170	Klei, grijs	taaie klei		110 -	160		

Bijlage 2: Profielbeschrijvingen en veldwaarnemingen

Boring-nummer	Diepte in (cm-mv)		Textuur	Opmerkingen	PID	Monster-diepte in (cm-mv)		Meng-monster	Filterdiepte in (cm-mv)
	170 -	200	Klei, grijsbeige			170 -	200		
013	0 -	30	Klei, sterk zandig, zwak humeus, neutraalbruin	sporen stenen, sporen puin, 30x30x50		0 -	30		
	30 -	60	Klei, zwak humeus, neutraalbruin	sporen stenen, brokje kool		30 -	60	MM03; 0013-2	
	60 -	100	Klei, sterk zandig, neutraalbruin	matig steenhoudend, sporen puin		60 -	100	AMM02	
014	0 -	45	Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, neutraalbruin	zwak puinhoudend, zwak steenhoudend, 30x30x50		0 -	45	MM04; 014-1; AMM04	
	45 -	100	Klei, zwak humeus, neutraalbruin	brokje baksteen		45 -	100		
	100 -	150	Klei, grijsbruin	sporen roest		100 -	150		
	150 -	200	Klei, lichtgrijs			150 -	200		
015	0 -	40	Zand, matig fijn, matig kleïig, matig humeus, bruin	zwak puinhoudend, zwak grindhoudend, sporen plastic, 5% puin		0 -	40	MM04; 015-1; AMM04	
	40 -	65	Klei, matig zandig, beigebruin	zwak puinhoudend, zwak zandhoudend		40 -	65		
	65 -	100	Klei, beigebruin	zwak puinhoudend		65 -	100		
016	0 -	40	Zand, matig fijn, sterk humeus, donkerbruin	brokken klei, zwak steenhoudend, brokje kool		0 -	40	MM04; 016-1; AMM04	
	40 -	70	Klei, neutraalbruin	matig zandhoudend, brokje steen		40 -	70	016-2	
	70 -	100	Zand, matig fijn, matig siltig, licht grijsbruin			70 -	100		
017	0 -	35	Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, neutraalbruin	matig wortelhoudend, brokje puin		0 -	35	AMM04	
	35 -	70	Klei, grijsbruin	zwak baksteenhoudend, matig zandhoudend		35 -	70		
	70 -	100	Klei, zwak zandig, grijsbruin			70 -	100		
018	0 -	25	Klei, zwak humeus, bruin	gat 30x30		0 -	25		
	25 -	50	Zand, matig fijn, matig kleïig, beige	zwak puinhoudend, matig kleihoudend, zwak grindhoudend, tot matig puin, 8%puin		25 -	50	AMM03	
	50 -	120	Klei, zwak zandig, zwak humeus, beigebruin	zwak puinhoudend		60 -	110		
	120 -	200	Klei, licht grijsbeige			120 -	150		
						150 -	200		
019	0 -	20	Klei, matig humeus, donkerbruin	matig zandhoudend, zwak baksteenhoudend, 30x30x50		0 -	20	AMM03	
	20 -	60	Klei, licht bruingrijs	brokje kool en brokje baksteen		20 -	60		
	60 -	80	Klei			60 -	80		
	80 -	140	Klei, grijsbeige	sporen roest		80 -	130		
	140 -	200	Klei, neutraalgrijs	sporen roest		140 -	190		
020	0 -	35	Klei, matig humeus, donkerbruin	matig zandhoudend, brokje steen		0 -	35	AMM03	
	35 -	60	Klei, neutraalgrijs			35 -	60		

Bijlage 2: Profielbeschrijvingen en veldwaarnemingen

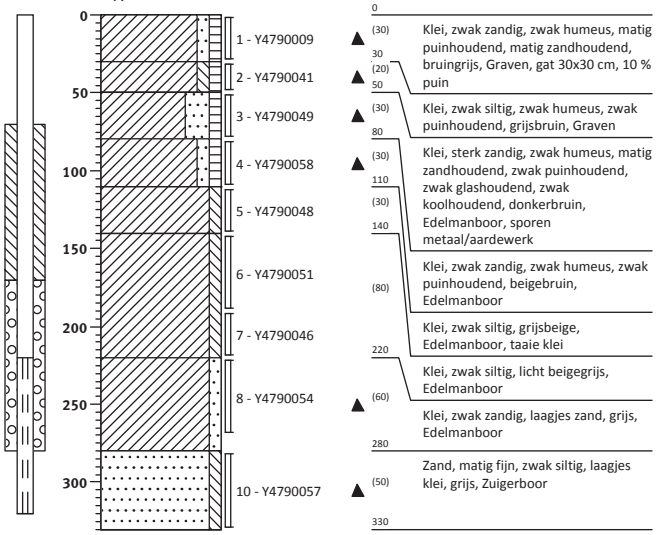
Boring-nummer	Diepte in (cm-mv)		Textuur	Opmerkingen	PID	Monster-diepte in (cm-mv)		Meng-monster	Filterdiepte in (cm-mv)
	60 -	100	Klei, grijsbruin	brokje kool brokjes steen		60 -	100		
021	0 -	40	Zand, matig fijn, bruin	sterk kleihoudend, zwak puinhoudend, tot matig puin, 7%		0 -	40	MM05; AMM03	
	40 -	100	Klei, zwak zandig, zwak humeus, grijsbruin	zwak puinhoudend, zwak zandhoudend		40 -	90		
022	0 -	40	Zand, matig fijn, matig humeus, bruin	sterk kleihoudend, matig puinhoudend, zwak grindhoudend, 13% puin, gat 30x30 cm		0 -	40	MM05; AMM03	
	40 -	70	Zand, matig grof, geelgrijs			40 -	70		
	70 -	100	Klei, zwak humeus, bruin	zwak zandhoudend, zwak puinhoudend		70 -	100		
101	0 -	40	Klei, matig humeus, neutraalbruin	brokje puin		0 -	40	101-1	
	40 -	100	Klei, grijsbruin	sporen baksteen		40 -	90		
102	0 -	40	Klei, zwak humeus, neutraalbruin	sporen zand, sporen baksteen, kooltje		0 -	40	102-1	
	40 -	100	Klei, grijsbruin			40 -	90		
103	0 -	50	Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, neutraalbruin			0 -	50	103-1	
	50 -	80	Klei, matig humeus, neutraalbruin			50 -	80		
	80 -	100	Zand, matig fijn, matig siltig, lichtbruin			80 -	100		
104	0 -	30	Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus			0 -	30	104-1	
	30 -	100	Klei, grijsbruin	zwak baksteenhoudend		30 -	80		

Projectcode: 401438

Projectnaam: Amethistweg

Boring: 001

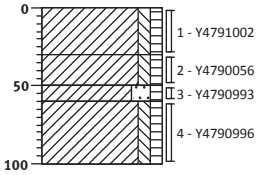
Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0		
	(30)	Klei, zwak zandig, zwak humeus, matig puinhoudend, matig zandhoudend, bruingrijs, Graven, gat 30x30 cm, 10 % puin
30		
	(20)	
50		
	(30)	Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, grijsbruin, Graven
80		
	(30)	Klei, sterk zandig, zwak humeus, matig zandhoudend, zwak puinhoudend, zwak glashoudend, zwak koolhoudend, donkerbruin, Edelmanboor, sporen metaal/aardewerk
110		
	(30)	
140		
	(80)	Klei, zwak zandig, zwak humeus, zwak puinhoudend, beigebruin, Edelmanboor
		Klei, zwak siltig, grijsbeige, Edelmanboor, taaie klei
220		
		Klei, zwak siltig, licht beigegrijs, Edelmanboor
	(60)	Klei, zwak zandig, laagjes zand, grijs, Edelmanboor
280		
	(50)	Zand, matig fijn, zwak siltig, laagjes klei, grijs, Zuigerboor
330		

Boring: 002

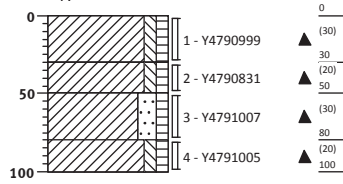
Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0		
	(30)	Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, zwak zandhoudend, grijsbruin, Graven, 5% puin, gat 30x30cm
30		
	(20)	
50		
	(10)	
60		
	(40)	Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, bruingrijs, Graven
100		Klei, matig zandig, zwak humeus, zwak puinhoudend, sporen kolen, zwak aardewerkhoudend, matig zandhoudend, donkerbruin, Edelmanboor
		Klei, zwak siltig, zwak humeus, bruinbeige, Edelmanboor

Boring: 003

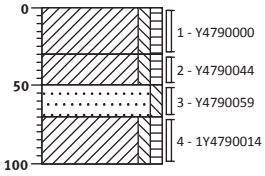
Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0		
	(30)	Klei, zwak siltig, zwak humeus, matig puinhoudend, sterk zandhoudend, grijsbruin, Graven, 12 puin, gat 30x30cm
30		
	(20)	
50		
	(30)	Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, bruingrijs, Graven
80		
	(20)	Klei, matig zandig, zwak humeus, zwak puinhoudend, sporen kolen, zwak aardewerkhoudend, matig zandhoudend, donkerbruin, Edelmanboor
100		Klei, zwak siltig, zwak humeus, sporen puin, sporen kolen, bruin, Edelmanboor

Boring: 004

Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0		
	(30)	Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, matig zandhoudend, grijsbruin, Graven, 4% puin, gat 30x30cm
30		
	(20)	
50		
	(20)	Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, zwak zandhoudend, bruingrijs, Graven
70		
	(30)	
100		Zand, matig grof, zwak siltig, zwak kleihoudend, zwak grindhoudend, zwak glashoudend, grijsbeige, Edelmanboor
		Klei, zwak siltig, zwak humeus, sporen puin, sporen kolen, zwak zandhoudend, bruin, Edelmanboor

Projectleider: arnold

Opdrachtgever: -

Schaal 1: 50

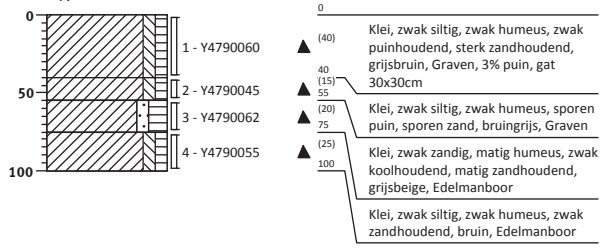
getekend volgens NEN 5104

Projectcode: 401438

Projectnaam: Amethistweg

Boring: 005

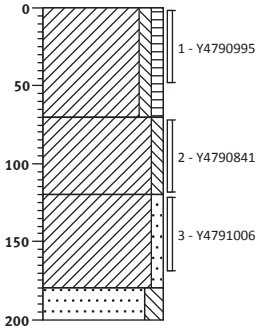
Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0
(40) Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, sterk zandhoudend, grijsbruin, Graven, 3% puin, gat 30x30cm
40
(15)
55 Klei, zwak siltig, zwak humeus, sporen puin, sporen zand, bruingrijs, Graven
(20)
75 Klei, zwak zandig, matig humeus, zwak koolhoudend, matig zandhoudend, grijsbeige, Edelmanboor
(25)
100 Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak zandhoudend, bruin, Edelmanboor

Boring: 006

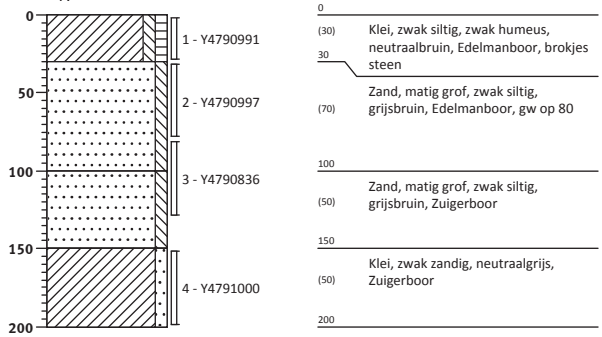
Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0
Klei, zwak siltig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor
(70)
70
Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
(50)
120
Klei, zwak zandig, neutraalgrijs, Guts
(60)
180
(20)
200 Zand, matig fijn, matig siltig, neutraalgrijs, Guts, geen monster

Boring: 007

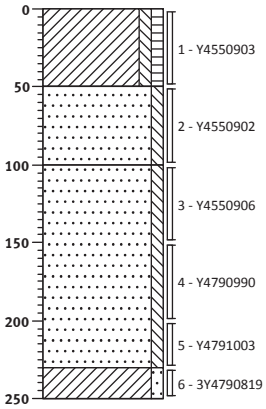
Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0
(30) Klei, zwak siltig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor, brokjes steen
30
Zand, matig grof, zwak siltig, grijsbruin, Edelmanboor, gw op 80
(70)
100
Zand, matig grof, zwak siltig, grijsbruin, Zuigerboor
(50)
150
Klei, zwak zandig, neutraalgrijs, Zuigerboor
(50)
200

Boring: 008

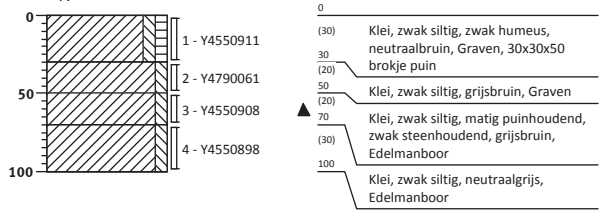
Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0
(50) Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak steenhoudend, neutraalbruin, Edelmanboor
50
Zand, matig grof, zwak siltig, grijsbruin, Edelmanboor
(50)
100
Zand, matig grof, zwak siltig, grijsbruin, Zuigerboor
(130)
230
(20)
250 Klei, zwak zandig, neutraalgrijs, Zuigerboor

Boring: 009

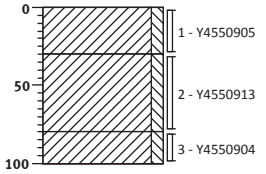
Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0
(30) Klei, zwak siltig, zwak humeus, neutraalbruin, Graven, 30x30x50 brokje puin
30
(20)
50 Klei, zwak siltig, grijsbruin, Graven
(20)
70 Klei, zwak siltig, matig puinhoudend, zwak steenhoudend, grijsbruin, Edelmanboor
(30)
100 Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

Boring: 010

Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0
(30) Klei, zwak siltig, grijsbruin, Graven, 30x32x50 bokje puin
30
(50) Klei, zwak siltig, zwak baksteenhoudend, zwak puinhoudend, neutraalgrijs, Graven
80
(20)
100 Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Graven

Projectleider: arnold

Opdrachtgever: -

Schaal 1: 50

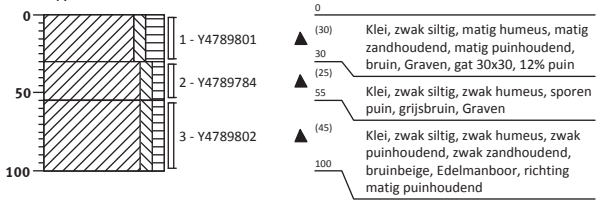
getekend volgens NEN 5104

Projectcode: 401438

Projectnaam: Amethistweg

Boring: 011

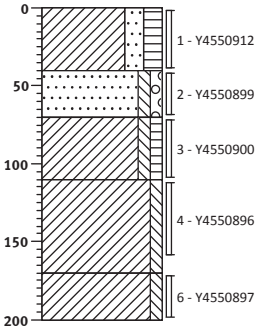
Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0		
(30)	30	Klei, zwak siltig, matig humeus, matig zandhoudend, matig puinhoudend, bruin, Graven, gat 30x30, 12% puin
(25)	55	Klei, zwak siltig, zwak humeus, sporen puin, grijsbruin, Graven
(45)	100	Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, zwak zandhoudend, bruinbeige, Edelmanboor, richting matig puinhoudend

Boring: 012

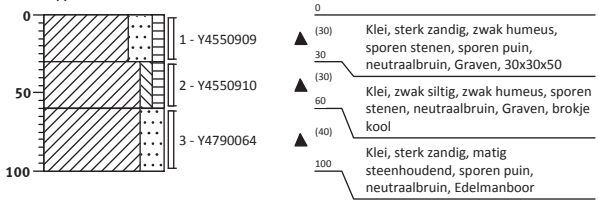
Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0		
(40)	40	Klei, matig zandig, matig humeus, matig puinhoudend, matig zandhoudend, bruin, Graven, 13% puin
(30)	70	Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, zwak keien, geel, Edelmanboor
(40)	110	Klei, zwak siltig, zwak humeus, matig puinhoudend, beigebruin, Edelmanboor, tot sterk puinhoudend
(60)	170	Klei, zwak siltig, grijs, Edelmanboor, taaie klei
(30)	200	Klei, zwak siltig, grijsbeige, Edelmanboor

Boring: 013

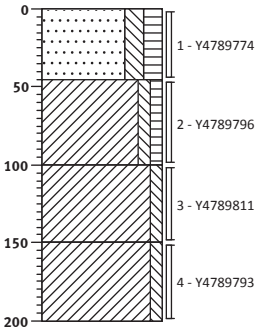
Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0		
(30)	30	Klei, sterk zandig, zwak humeus, sporen stenen, sporen puin, neutraalbruin, Graven, 30x30x50
(30)	60	Klei, zwak siltig, zwak humeus, sporen stenen, neutraalbruin, Graven, brokje kool
(40)	100	Klei, sterk zandig, matig steenhoudend, sporen puin, neutraalbruin, Edelmanboor

Boring: 014

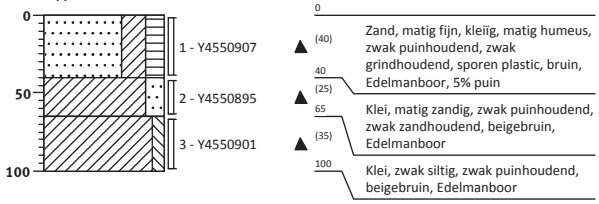
Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0		
(45)	45	Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, zwak puinhoudend, zwak steenhoudend, neutraalbruin, Graven, 30x30x50
(55)	100	Klei, zwak siltig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor, brokje baksteen
(50)	150	Klei, zwak siltig, sporen roest, grijsbruin, Edelmanboor
(50)	200	Klei, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor

Boring: 015

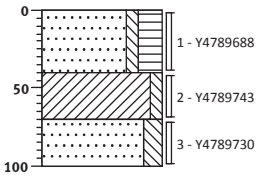
Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0		
(40)	40	Zand, matig fijn, kleïig, matig humeus, zwak puinhoudend, zwak grindhoudend, sporen plastic, bruin, Edelmanboor, 5% puin
(25)	65	Klei, matig zandig, zwak puinhoudend, zwak zandhoudend, beigebruin, Edelmanboor
(35)	100	Klei, zwak siltig, zwak puinhoudend, beigebruin, Edelmanboor

Boring: 016

Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0		
(40)	40	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk humeus, brokken klei, zwak steenhoudend, donkerbruin, Graven, brokje kool
(30)	70	Klei, zwak siltig, matig zandhoudend, neutraalbruin, Graven, brokje steen
(30)	100	Zand, matig fijn, matig siltig, licht grijsbruin, Edelmanboor

Projectleider: arnold

Opdrachtgever: -

Schaal 1: 50

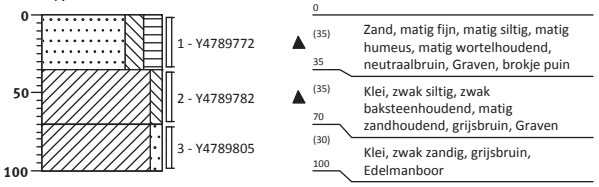
getekend volgens NEN 5104

Projectcode: 401438

Projectnaam: Amethistweg

Boring: 017

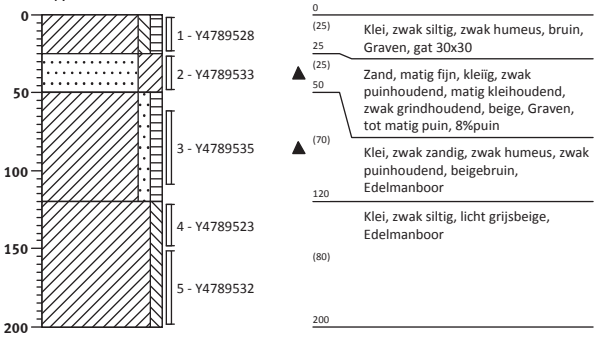
Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0		
(35)	35	Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, matig wortelhoudend, neutraalbruin, Graven, brokje puin
(35)	70	Klei, zwak siltig, zwak baksteenhoudend, matig zandhoudend, grijsbruin, Graven
(30)	100	Klei, zwak zandig, grijsbruin, Edelmanboor

Boring: 018

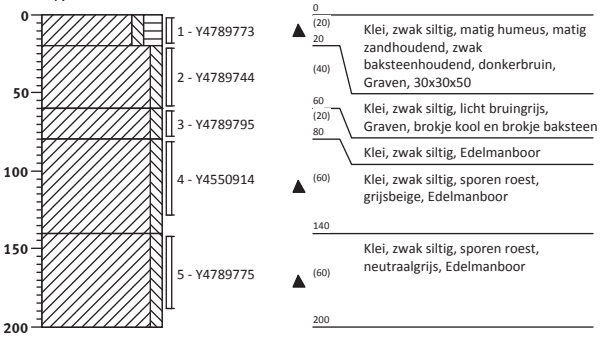
Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0		
(25)	25	Klei, zwak siltig, zwak humeus, bruin, Graven, gat 30x30
(25)	50	Zand, matig fijn, kleïg, zwak puinhoudend, matig kleihoudend, zwak grindhoudend, beige, Graven, tot matig puin, 8%puin
(70)	120	Klei, zwak zandig, zwak humeus, zwak puinhoudend, beigebruin, Edelmanboor
		Klei, zwak siltig, licht grijsbeige, Edelmanboor
(80)	200	

Boring: 019

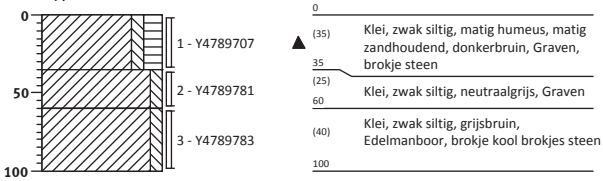
Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0		
(20)	20	Klei, zwak siltig, matig humeus, matig zandhoudend, zwak baksteenhoudend, donkerbruin, Graven, 30x30x50
(40)	60	Klei, zwak siltig, licht bruingrijs,
(20)	80	Graven, brokje kool en brokje baksteen Klei, zwak siltig, Edelmanboor
(60)	140	Klei, zwak siltig, sporen roest, grijsbeige, Edelmanboor
(60)	200	Klei, zwak siltig, sporen roest, neutraalgrijs, Edelmanboor

Boring: 020

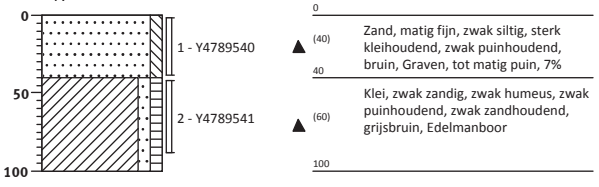
Datum: 02-03-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0		
(35)	35	Klei, zwak siltig, matig humeus, matig zandhoudend, donkerbruin, Graven, brokje steen
(25)	60	Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Graven
(40)	100	Klei, zwak siltig, grijsbruin, Edelmanboor, brokje kool brokjes steen

Boring: 021

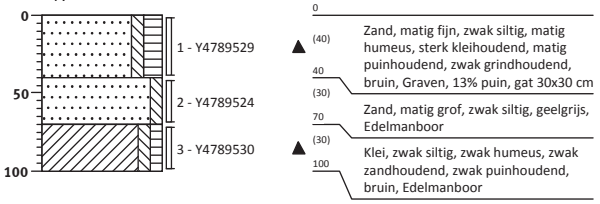
Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0		
(40)	40	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk kleihoudend, zwak puinhoudend, bruin, Graven, tot matig puin, 7%
(60)	100	Klei, zwak zandig, zwak humeus, zwak puinhoudend, zwak zandhoudend, grijsbruin, Edelmanboor

Boring: 022

Datum: 02-03-2015
Boormeester: Tomas Wolkers
X:
Y:



0		
(40)	40	Zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus, sterk kleihoudend, matig puinhoudend, zwak grindhoudend, bruin, Graven, 13% puin, gat 30x30 cm
(30)	70	Zand, matig grof, zwak siltig, geelgrijs, Edelmanboor
(30)	100	Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak zandhoudend, zwak puinhoudend, bruin, Edelmanboor

Projectleider: arnold

Opdrachtgever: -

Schaal 1: 50

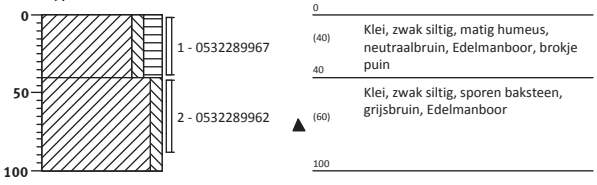
getekend volgens NEN 5104

Projectcode: 401438

Projectnaam: Amethistweg

Boring: 101

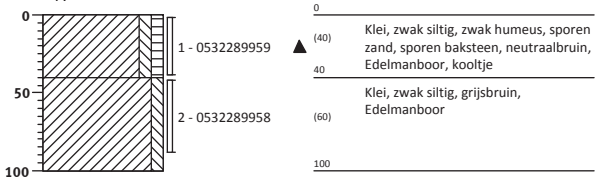
Datum: 16-04-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0		
(40)		Klei, zwak siltig, matig humeus, neutraalbruin, Edelmanboor, brokje puin
40		
(60)		Klei, zwak siltig, sporen baksteen, grijsbruin, Edelmanboor
100		

Boring: 102

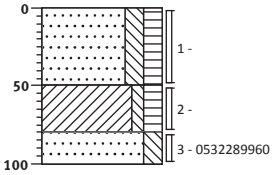
Datum: 16-04-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0		
(40)		Klei, zwak siltig, zwak humeus, sporen zand, sporen baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor, kooltje
40		
(60)		Klei, zwak siltig, grijsbruin, Edelmanboor
100		

Boring: 103

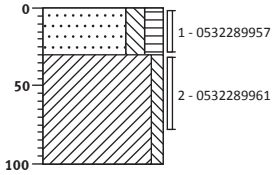
Datum: 16-04-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0		
(50)		Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, neutraalbruin, Edelmanboor
50		
(30)		Klei, zwak siltig, matig humeus, neutraalbruin, Edelmanboor
80		
(20)		Zand, matig fijn, matig siltig, lichtbruin, Edelmanboor
100		

Boring: 104

Datum: 16-04-2015
Boormeester: marcel does
X:
Y:



0		
(30)		Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, Edelmanboor
30		
(70)		Klei, zwak siltig, zwak baksteenhoudend, grijsbruin, Edelmanboor
100		

Projectleider: arnold

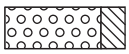
Opdrachtgever: -

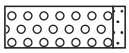
Schaal 1: 50

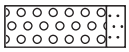
getekend volgens NEN 5104

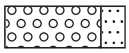
Legenda (conform NEN 5104)

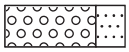
grind


Grind, siltig

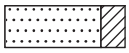

Grind, zwak zandig

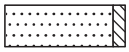

Grind, matig zandig

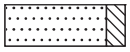

Grind, sterk zandig

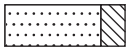

Grind, uiterst zandig

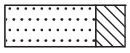
zand


Zand, kleïig

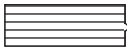

Zand, zwak siltig


Zand, matig siltig

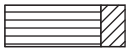

Zand, sterk siltig


Zand, uiterst siltig

veen


Veen, mineraalarm

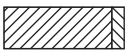
Veen, zwak kleïig

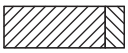

Veen, sterk kleïig

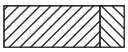
Veen, zwak zandig

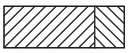
Veen, sterk zandig

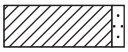
klei

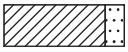

Klei, zwak siltig

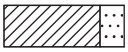

Klei, matig siltig


Klei, sterk siltig


Klei, uiterst siltig


Klei, zwak zandig


Klei, matig zandig


Klei, sterk zandig

leem

Leem, zwak zandig

Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

zwak humeus

matig humeus

sterk humeus

zwak grindig

matig grindig

sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

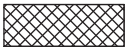
geroerd monster

ongeroerd monster

volumering

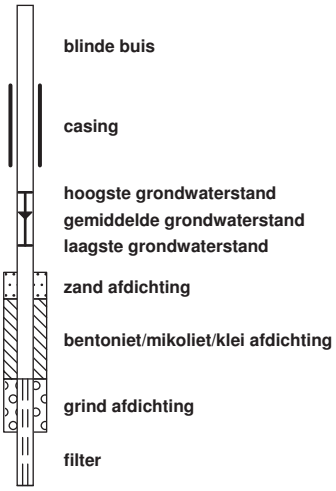
overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand


slib

water

peilbuis



Bijlage 3: Analyseresultaten grond- en grondwatermonsters met overschrijding toetsingswaarden

Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		101-1			102-1			103-1		
Certificaatcode		2015041553			2015041553			2015041553		
Boring(en)		101			102			103		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,40			0,00 - 0,40			0,00 - 0,50		
Humus	% ds	3,8			4,5			4,5		
Lutum	% ds	20			17			11		
Datum van toetsing		24-4-2015			24-4-2015			24-4-2015		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN										
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,32	0,41	-0,02	0,35	0,45	-0,01	0,37	0,51	-0,01
OVERIG										
Gloeirest	% (m/m) ds	94,8			94,4			94,8		
Droge stof	% m/m	82,4	82,4 (6)		78,8	78,8 (6)		81,1	81,1 (6)	
Lutum	%	20			17			11		
Organische stof (humus)	%	3,8			4,5			4,5		

Tabel 2: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		104-1			016-2			009-3		
Certificaatcode		2015041553			12128489			12118433		
Boring(en)		104			016			009		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,30			0,40 - 0,70			0,50 - 0,70		
Humus	% ds	5,5			2,8			3,3		
Lutum	% ds	14			31			37		
Datum van toetsing		24-4-2015			16-4-2015			23-3-2015		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN										
Barium [Ba]	mg/kg ds									
Cadmium [Cd]	mg/kg ds				0,33	0,38	-0,02			
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,42	0,54	-0						
Nikkel [Ni]	mg/kg ds							44	33	-0,03
OVERIG										
Gloeirest	% (m/m) ds	93,5								
Artefacten	g				<1			<1		
Aard artefacten	g				0					
Droge stof	% w/w				79,3	79,0 (6)		77,4	77,0 (6)	
Droge stof	% m/m	73,2	73,2 (6)							
Lutum	%	14								
Lutum	% ds				31			37		
Organische stof (humus)	%	5,5								
Organische stof (humus)	% ds				2,8			3,3		

Tabel 3: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		011-3			012-3			013-2		
Certificaatcode		12118433			12118433			12118433		
Boring(en)		011			012			013		
Traject (m -mv)		0,55 - 1,00			0,70 - 1,10			0,30 - 0,60		
Humus	% ds	0,50			3,0			2,4		
Lutum	% ds	31			28			24		
Datum van toetsing		23-3-2015			23-3-2015			23-3-2015		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN										
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	35	30	-0,08	25	23	-0,18	33	34	-0,02
OVERIG										
Artefacten	g	<1			17			<1		
Droge stof	% w/w	82,2	82,0 (6)		87,8	88,0 (6)		84,6	85,0 (6)	
Lutum	% ds	31			28			24		
Organische stof (humus)	% ds	<0,5			3,0			2,4		

Tabel 4: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		014-1			015-1			016-1		
Certificaatcode		12118433			12118433			12118433		
Boring(en)		014			015			016		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,45			0,00 - 0,40			0,00 - 0,40		
Humus	% ds	3,7			4,4			6,5		
Lutum	% ds	6,3			14			21		
Datum van toetsing		23-3-2015			23-3-2015			23-3-2015		
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde			Overschrijding Interventiewaarde		
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN										
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	**0,46**	**0,69**	**0,01**	**0,50**	**0,66**	**0**	**140**	**161**	**12,94**
OVERIG										
Artefacten	g	<1			<1			<1		
Droge stof	% w/w	85,9	86,0 (6)		81,8	82,0 (6)		78,6	79,0 (6)	
Lutum	% ds	6,3			14			21		
Organische stof (humus)	% ds	3,7			4,4			6,5		

Tabel 5: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM07			MM08		
Certificaatcode		12118433			12118433		
Boring(en)		002, 003, 004, 005			001, 002, 003, 005		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,40			0,60 - 1,10		
Humus	% ds	2,6			4,0		
Lutum	% ds	27			32		
Datum van toetsing		23-3-2015			23-3-2015		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde		
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN							
Barium [Ba]	mg/kg ds	160	150 (6)		230	188 (6)	
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,28	0,34	-0,02	**0,60**	**0,67**	**0,01**
Kobalt [Co]	mg/kg ds	8,1	7,6	-0,04	12	10	-0,03
Koper [Cu]	mg/kg ds	19	21	-0,13	**47**	**46**	**0,04**
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,09	0,09	-0	**0,19**	**0,18**	**0**
Lood [Pb]	mg/kg ds	**51**	**54**	**0,01**	**140**	**138**	**0,18**
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<0,5	<0,4	-0,01	0,9	0,9	-0
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	26	25	-0,15	37	31	-0,06
Zink [Zn]	mg/kg ds	87	90	-0,09	**620**	**571**	**0,74**
OVERIG							
Artefacten	g	<1			<1		
Droge stof	% w/w	79,9	80,0 (6)		75,5	76,0 (6)	
Lutum	% ds	27			32		
Organische stof (humus)	% ds	2,6			4,0		

Tabel 6: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM01			MM02			MM03		
Certificaatcode		12112851			12112851			12112851		
Boring(en)		007, 008			001, 002, 003, 005			009, 011, 012, 013		
Traject (m -mv)		0,30 - 1,00			0,50 - 0,80			0,30 - 1,10		
Humus	% ds	0,80			5,3			4,9		
Lutum	% ds	1,0			9,1			12		
Datum van toetsing		11-3-2015			11-3-2015			11-3-2015		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Overschrijding Interventiewaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde		
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN										
Barium [Ba]	mg/kg ds	<20	<54 (6)		280	575 (6)		240	413 (6)	
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	**1,1**	**1,5**	**0,07**	0,31	0,41	-0,02
Kobalt [Co]	mg/kg ds	2,5	8,8	-0,04	**9,9**	**19,6**	**0,03**	**15**	**25**	**0,06**
Koper [Cu]	mg/kg ds	<5	<7	-0,22	**150**	**228**	**1,25**	27	39	-0,01
Kwik [Hg]	mg/kg ds	<0,05	<0,05	-0	**8,0**	**10,1**	**0,28**	**0,14**	**0,17**	**0**
Lood [Pb]	mg/kg ds	<10	<11	-0,08	**430**	**568**	**1,08**	35	44	-0,01
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<0,5	<0,4	-0,01	0,6	0,6	-0	0,5	0,5	-0,01
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	6,9	20,1	-0,23	**26**	**48**	**0,2**	**44**	**70**	**0,54**
Zink [Zn]	mg/kg ds	<20	<33	-0,18	**670**	**1100**	**1,66**	**100**	**150**	**0,02**
PAK										
Naftaleen	mg/kg ds	<0,01	<0,01		0,07	0,07		<0,01	<0,01	
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,01	<0,01		2,0	2,0		0,04	0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,01	<0,01		0,38	0,38		0,01	0,01	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,02	0,02		3,7	3,7		0,09	0,09	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,02	0,02		2,1	2,1		0,04	0,04	
Chryseen	mg/kg ds	0,01	0,01		2,2	2,2		0,04	0,04	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,01	0,01		1,3	1,3		0,02	0,02	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,02	0,02		2,2	2,2		0,04	0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,01	0,01		1,4	1,4		0,03	0,03	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,01	0,01		1,5	1,5		0,03	0,03	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		0,12	-0,04		**17**	**0,4**		0,35	-0,03
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 facto	mg/kg ds	0,121			16,85			0,347		
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<5	18 (6)		<5	7 (6)		<5	7 (6)	
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds	<5	18 (6)		5	9 (6)		<5	7 (6)	
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds	<5	18 (6)		17	32 (6)		<5	7 (6)	
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds	<5	18 (6)		17	32 (6)		<5	7 (6)	
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	<20	<70	-0,02	40	75	-0,02	<20	<29	-0,03
OVERIG										
Artefacten	g	<1			<1			<1		
Droge stof	% w/w	86,7	87,0 (6)		79,0	79,0 (6)		76,0	76,0 (6)	
Lutum	% ds	<1			9,1			12		
Organische stof (humus)	% ds	0,8			5,3			4,9		
PCB`S										
PCB 28	µg/kg ds	<1	<4		<1	<1		<1	<1	
PCB 52	µg/kg ds	<1	<4		<1	<1		<1	<1	
PCB 101	µg/kg ds	<1	<4		<1	<1		<1	<1	
PCB 118	µg/kg ds	<1	<4		<1	<1		<1	<1	
PCB 138	µg/kg ds	<1	<4		<1	<1		<1	<1	
PCB 153	µg/kg ds	<1	<4		<1	<1		<1	<1	
PCB 180	µg/kg ds	<1	<4		<1	<1		<1	<1	
PCB (som 7)	µg/kg ds		<25	0,01		<9,2	-0,01		<10,0	-0,01
PCB (7) (som, 0.7 factor)	µg/kg ds	4,9			4,9			4,9		

Tabel 7: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		MM04			MM05			MM06		
Certificaatcode		12112851			12112851			12112851		
Boring(en)		014, 015, 016			021, 022			001, 011, 012		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,45			0,00 - 0,40			0,00 - 0,40		
Humus	% ds	4,5			3,2			5,0		
Lutum	% ds	12			18			13		
Datum van toetsing		11-3-2015			11-3-2015			11-3-2015		
Monsterconclusie		Overschrijding Interventiewaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde		
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN										
Barium [Ba]	mg/kg ds	230	396 (6)		96	124 (6)		130	212 (6)	
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	**21**	**28**	**2,21**	0,23	0,30	-0,02	0,40	0,53	-0,01
Kobalt [Co]	mg/kg ds	6,7	11,3	-0,02	5,3	6,8	-0,05	8,2	13,1	-0,01
Koper [Cu]	mg/kg ds	25	36	-0,03	**31**	**40**	**0**	26	36	-0,03
Kwik [Hg]	mg/kg ds	**0,13**	**0,16**	**0**	**0,14**	**0,16**	**0**	**0,46**	**0,55**	**0,01**
Lood [Pb]	mg/kg ds	**62**	**79**	**0,06**	**77**	**92**	**0,09**	**140**	**175**	**0,26**
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<0,5	<0,4	-0,01	<0,5	<0,4	-0,01	0,5	0,5	-0,01
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	**23**	**37**	**0,03**	16	20	-0,23	23	35	0
Zink [Zn]	mg/kg ds	**240**	**362**	**0,38**	**130**	**167**	**0,05**	**130**	**189**	**0,08**
PAK										
Naftaleen	mg/kg ds	<0,01	<0,01		0,01	0,01		0,01	0,01	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,13	0,13		0,36	0,36		0,14	0,14	
Anthraceen	mg/kg ds	0,05	0,05		0,15	0,15		0,05	0,05	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,35	0,35		0,96	0,96		0,38	0,38	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,18	0,18		0,50	0,50		0,20	0,20	
Chryseen	mg/kg ds	0,15	0,15		0,47	0,47		0,20	0,20	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,11	0,11		0,31	0,31		0,13	0,13	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,18	0,18		0,58	0,58		0,23	0,23	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,12	0,12		0,41	0,41		0,17	0,17	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,12	0,12		0,42	0,42		0,16	0,16	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		1,4	-0		**4,2**	**0,07**		**1,7**	**0,01**
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 facto	mg/kg ds	1,397			4,17			1,67		
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<5	8 (6)		<5	11 (6)		<5	7 (6)	
Minerale olie C12 - C22	mg/kg ds	<5	8 (6)		<5	11 (6)		<5	7 (6)	
Minerale olie C22 - C30	mg/kg ds	21	47 (6)		11	34 (6)		7	14 (6)	
Minerale olie C30 - C40	mg/kg ds	21	47 (6)		13	41 (6)		7	14 (6)	
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	40	89	-0,02	20	63	-0,03	<20	<28	-0,03
OVERIG										
Artefacten	g	<1			<1			<1		
Droge stof	% w/w	81,6	82,0 (6)		82,6	83,0 (6)		75,9	76,0 (6)	
Lutum	% ds	12			18			13		
Organische stof (humus)	% ds	4,5			3,2			5,0		
PCB`S										
PCB 28	µg/kg ds	<1	<2		2,2	6,9		<1	<1	
PCB 52	µg/kg ds	<1	<2		2,7	8,4		<1	<1	
PCB 101	µg/kg ds	<1	<2		4,6	14,4		<1	<1	
PCB 118	µg/kg ds	<1	<2		2,4	7,5		<1	<1	
PCB 138	µg/kg ds	2,1	4,7		11	34		1,3	2,6	
PCB 153	µg/kg ds	2,3	5,1		10,0	31,3		1,3	2,6	
PCB 180	µg/kg ds	1,1	2,4		6,6	20,6		1,1	2,2	
PCB (som 7)	µg/kg ds		18	-0		**123**	**0,11**		13	-0,01
PCB (7) (som, 0.7 factor)	µg/kg ds	8,3			39,5			6,5		

<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
8,88	: <= Interventiewaarde
8,88	: > Interventiewaarde
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 8: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	I
METALEN			
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,6	13
Kobalt [Co]	mg/kg ds	15	190
Koper [Cu]	mg/kg ds	40	190
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,15	36
Lood [Pb]	mg/kg ds	50	530
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	1,5	190
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	35	100
Zink [Zn]	mg/kg ds	140	720
PAK			
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	40
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN			
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	190	5000
PCB`S			
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	1

Tabel 9: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		001-1-1		
Datum		9-3-2015		
Filterdiepte (m -mv)		2,20 - 3,20		
Datum van toetsing		13-3-2015		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
		Meetw	**GSSD**	**Index**
METALEN				
Barium [Ba]	µg/l	**270**	**270**	**0,38**
Cadmium [Cd]	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Kobalt [Co]	µg/l	<2	<1	-0,24
Koper [Cu]	µg/l	<2	<1	-0,23
Kwik [Hg]	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04
Lood [Pb]	µg/l	<2	<1	-0,23
Molybdeen [Mo]	µg/l	<2	<1	-0,01
Nikkel [Ni]	µg/l	<3	<2	-0,22
Zink [Zn]	µg/l	<10	<7	-0,08
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0
Tolueen	µg/l	0,36	0,36	-0,01
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1	
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1	
Xylenen (som)	µg/l		<0,21	0
Xylenen (som, 0.7 factor)	µg/l	0,21		
BTEX (som)	µg/l	<0,9	0,6 (6)	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
PAK				
Naftaleen	µg/l	<0,02	<0,01	0
PAK 10 VROM	-		<0,00020 (11)	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	µg/l	0,42		
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0,14	0,01
1.2-Dichloorethenen (som, 0.7 facto	µg/l	0,14		
Vinylchloride	µg/l	<0,1	<0,1	0,02
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1 (14)	
CKW (som)	µg/l	<1,6		

Watermonster		001-1-1		
Datum		9-3-2015		
Filterdiepte (m -mv)		2,20 - 3,20		
Datum van toetsing		13-3-2015		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	µg/l	6	6 (6)	
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<7	5 (6)	
Minerale olie C16 - C21	µg/l	<8	6 (6)	
Minerale olie C21 - C30	µg/l	<15	11 (6)	
Minerale olie C30 - C35	µg/l	<8	6 (6)	
Minerale olie C35 - C40	µg/l	<8	6 (6)	
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50	<35	-0,03

< : kleiner dan de detectielimiet
8,88 : <= Streefwaarde
8,88 : > Streefwaarde
8,88 : > Interventiewaarde
11 : Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
14 : Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
2 : Enkele parameters ontbreken in de som
6 : Heeft geen normwaarde
: verhoogde rapportagegrens
GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
Index : (GSSD - S) / (I - S)
- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 10: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
METALEN					
Barium [Ba]	µg/l	50	200		625
Cadmium [Cd]	µg/l	0,4	0,06		6
Kobalt [Co]	µg/l	20	0,7		100
Koper [Cu]	µg/l	15	1,3		75
Kwik [Hg]	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood [Pb]	µg/l	15	1,7		75
Molybdeen [Mo]	µg/l	5	3,6		300
Nikkel [Ni]	µg/l	15	2,1		75
Zink [Zn]	µg/l	65	24		800
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Tolueen	µg/l	7			1000
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600

Bijlage 4: Analysecertificaten

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

Antea Group Almere
A. Wiegersma
Postbus 10044
1301 AA ALMERE-STAD

Uw projectnaam	: Amethistweg
Uw projectnummer	: 401438
ALcontrol rapportnummer	: 12112851, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: V1PA2QZV

Rotterdam, 11-03-2015

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 401438. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 13 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

R. van Duin
Laboratory Manager

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM01 007 (2), 008 (2)
002	Grond (AS3000)	MM02 001 (3), 002 (3), 003 (3), 005 (3)
003	Grond (AS3000)	MM03 009 (3), 011 (3), 012 (3), 013 (2)
004	Grond (AS3000)	MM04 014 (1), 015 (1), 016 (1)
005	Grond (AS3000)	MM05 021 (1), 022 (1)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
droge stof	gew.-%	S	86.7	79.0	76.0	81.6	82.6
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	geen	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	0.8	5.3	4.9	4.5	3.2
KORRELGROOTTEVERDELING							
lutum (bodem)	% vd DS	S	<1	9.1	12	12	18
METALEN							
barium	mg/kgds	S	<20	280	240	230	96
cadmium	mg/kgds	S	<0.2	1.1	0.31	21	0.23
kobalt	mg/kgds	S	2.5	9.9	15	6.7	5.3
koper	mg/kgds	S	<5	150	27	25	31
kwik	mg/kgds	S	<0.05	8.0	0.14	0.13	0.14
lood	mg/kgds	S	<10	430	35	62	77
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	0.6	0.5	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	6.9	26	44	23	16
zink	mg/kgds	S	<20	670	100	240	130
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN							
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	0.07	<0.01	<0.01	0.01
fenantreen	mg/kgds	S	<0.01	2.0	0.04	0.13	0.36
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	0.38	0.01	0.05	0.15
fluoranteen	mg/kgds	S	0.02	3.7	0.09	0.35	0.96
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.02	2.1	0.04	0.18	0.50
chryseen	mg/kgds	S	0.01	2.2	0.04	0.15	0.47
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.01	1.3	0.02	0.11	0.31
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.02	2.2	0.04	0.18	0.58
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.01	1.4	0.03	0.12	0.41
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.01	1.5	0.03	0.12	0.42
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.121 [1)]	16.85 [1)]	0.347 [1)]	1.397 [1)]	4.17 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)							
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	2.2 [3) 4)]
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	2.7 [4)]
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	4.6
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	2.4
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1	2.1	11
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1	2.3	10.0
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1	<1	1.1	6.6

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM01 007 (2), 008 (2)
002	Grond (AS3000)	MM02 001 (3), 002 (3), 003 (3), 005 (3)
003	Grond (AS3000)	MM03 009 (3), 011 (3), 012 (3), 013 (2)
004	Grond (AS3000)	MM04 014 (1), 015 (1), 016 (1)
005	Grond (AS3000)	MM05 021 (1), 022 (1)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 [1)]	4.9 [1)]	4.9 [1)]	8.3 [1)]	39.5 [1)]
MINERALE OLIE							
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5	5	<5	<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5	17	<5	21	11
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5	17 [2)]	<5	21	13
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	40	<20	40	20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Paraaf :

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
004	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
005	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
2	Er zijn componenten aangetroffen die hoger zijn dan C40.
3	PCB 28 is mogelijk vals positief verhoogd door de aanwezigheid van PCB 31
4	Het gehalte is indicatief i.v.m. de aanwezigheid van componenten die een storende invloed hebben op de meting.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	MM06 001 (1), 011 (1), 012 (1)

Analyse	Eenheid	Q	006
droge stof	gew.-%	S	75.9
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	g	S	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	5.0
KORRELGROOTTEVERDELING			
lutum (bodem)	% vd DS	S	13
METALEN			
barium	mg/kgds	S	130
cadmium	mg/kgds	S	0.40
kobalt	mg/kgds	S	8.2
koper	mg/kgds	S	26
kwik	mg/kgds	S	0.46
lood	mg/kgds	S	140
molybdeen	mg/kgds	S	0.5
nikkel	mg/kgds	S	23
zink	mg/kgds	S	130
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
naftaleen	mg/kgds	S	0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.14
antraceen	mg/kgds	S	0.05
fluoranteen	mg/kgds	S	0.38
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.20
chryseen	mg/kgds	S	0.20
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.13
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.23
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.17
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.16
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	1.67 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)			
PCB 28	µg/kgds	S	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1
PCB 138	µg/kgds	S	1.3
PCB 153	µg/kgds	S	1.3
PCB 180	µg/kgds	S	1.1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	6.5 [1)]
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	MM06 001 (1), 011 (1), 012 (1)

Analyse	Eenheid	Q	006
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		7
fractie C30 - C40	mg/kgds		7
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Paraaf :

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Monster beschrijvingen

006	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934. Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS 3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-ISO 16772)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform prestatieblad 3010-7 Gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram	Grond (AS3000)	Eigen methode, GC-FID

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y4790997	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
001	Y4550902	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
002	Y4790049	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
002	Y4790993	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
002	Y4791007	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
002	Y4790062	02-03-2015	02-03-2015	ALC201

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
003	Y4550908	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
003	Y4550910	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
003	Y4789802	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
003	Y4550900	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
004	Y4550907	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
004	Y4789774	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
004	Y4789688	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
005	Y4789529	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
005	Y4789540	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
006	Y4790009	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
006	Y4789801	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
006	Y4550912	02-03-2015	02-03-2015	ALC201

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

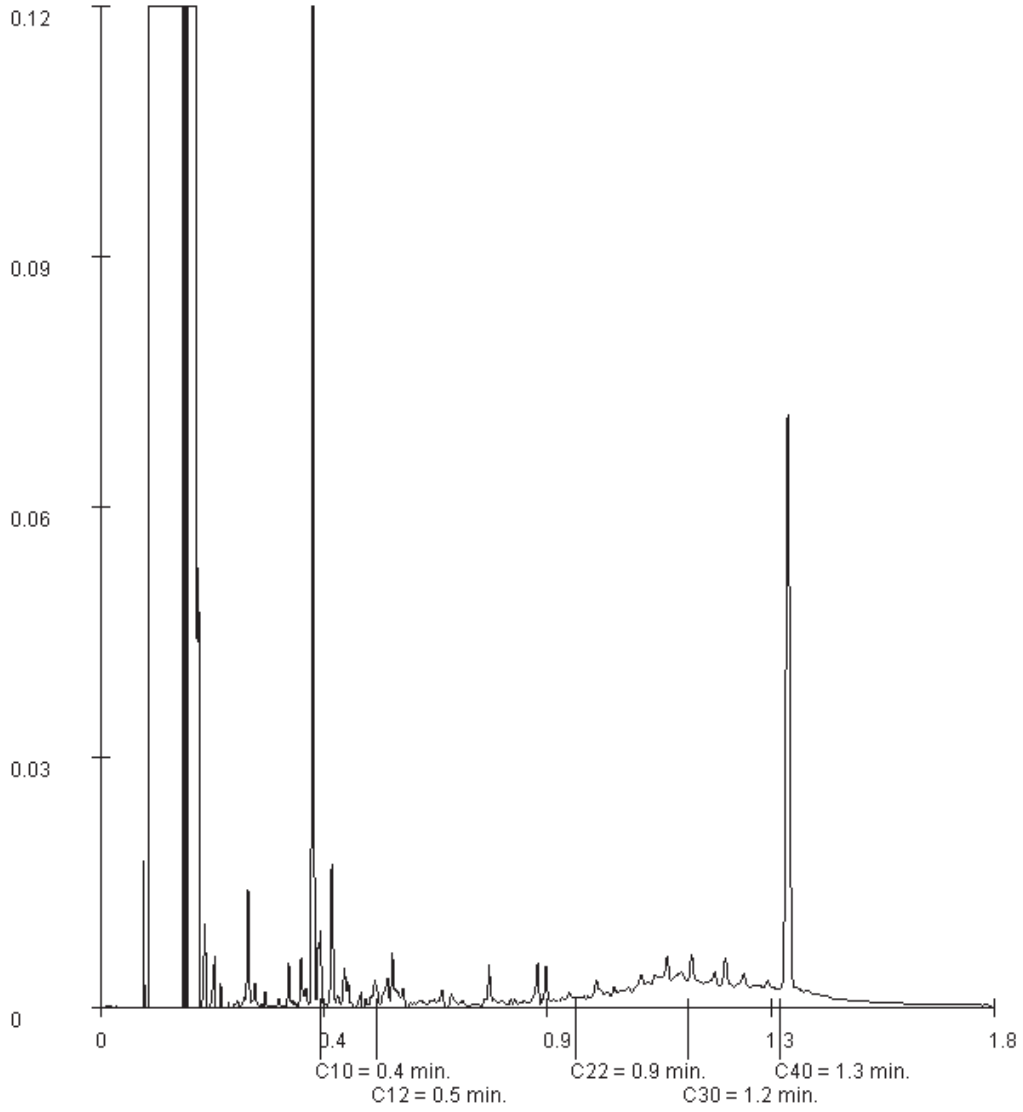
Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Monsternummer:	002
Monster beschrijvingen	MM02001 (3), 002 (3), 003 (3), 005 (3)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

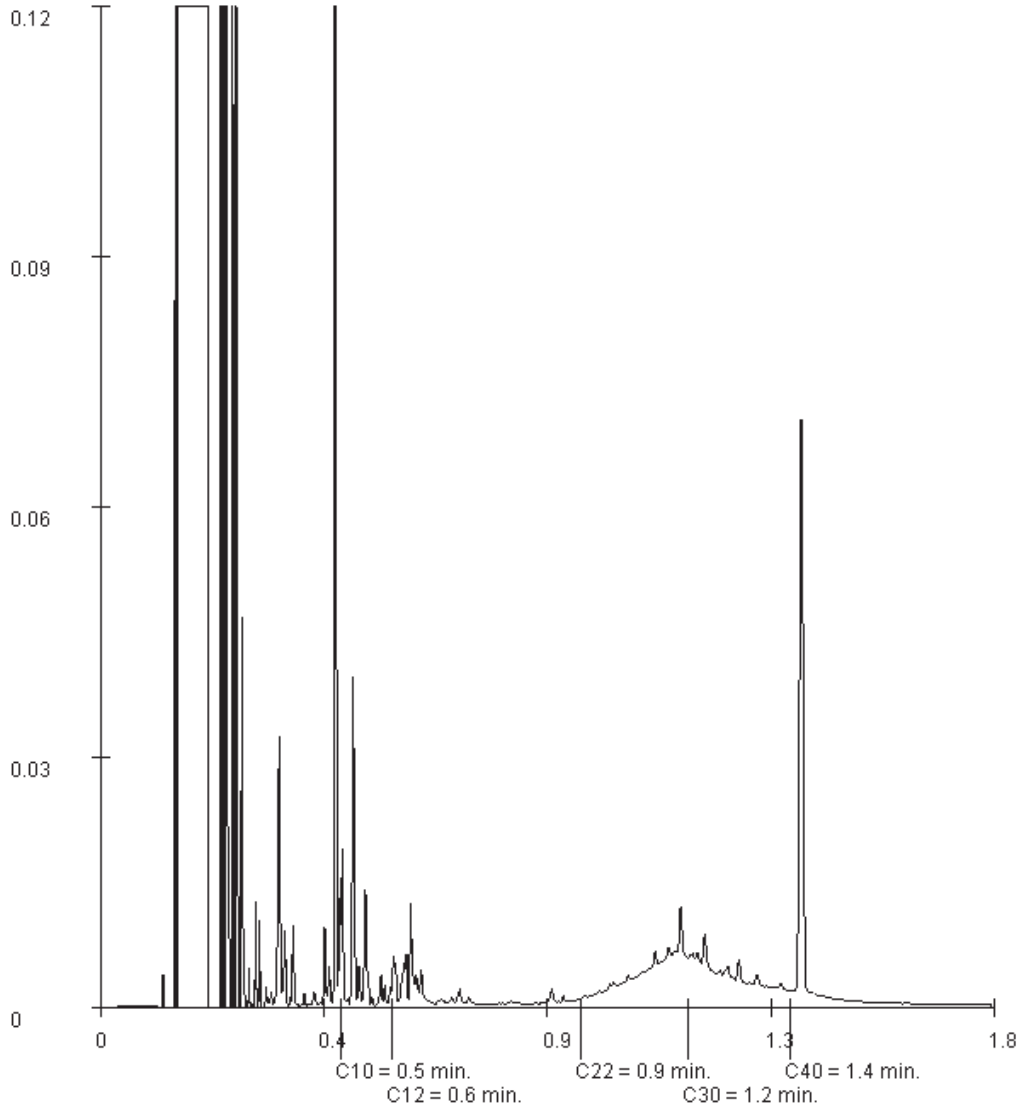
Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Monsternummer:	004
Monster beschrijvingen	MM04014 (1), 015 (1), 016 (1)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

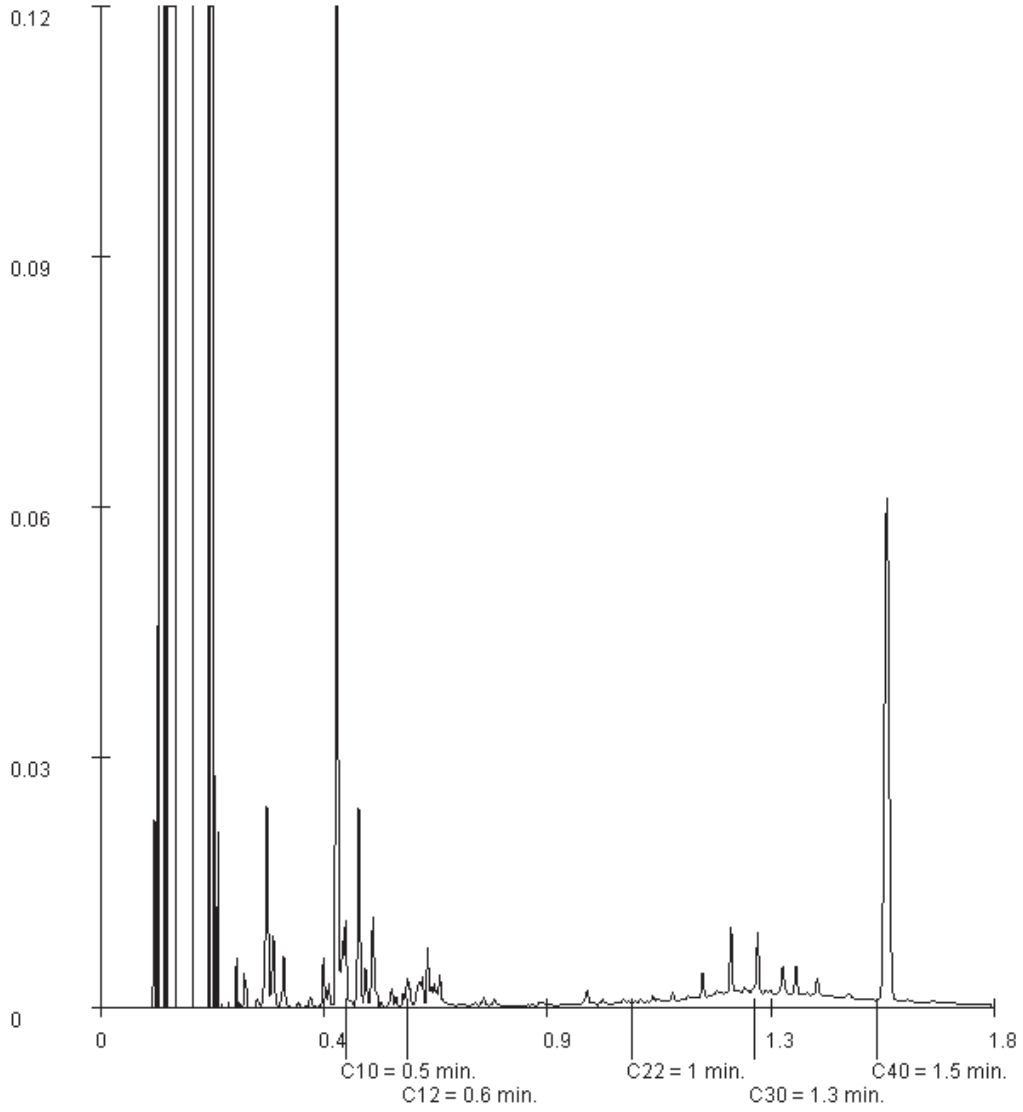
Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Monsternummer:	005
Monster beschrijvingen	MM05021 (1), 022 (1)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

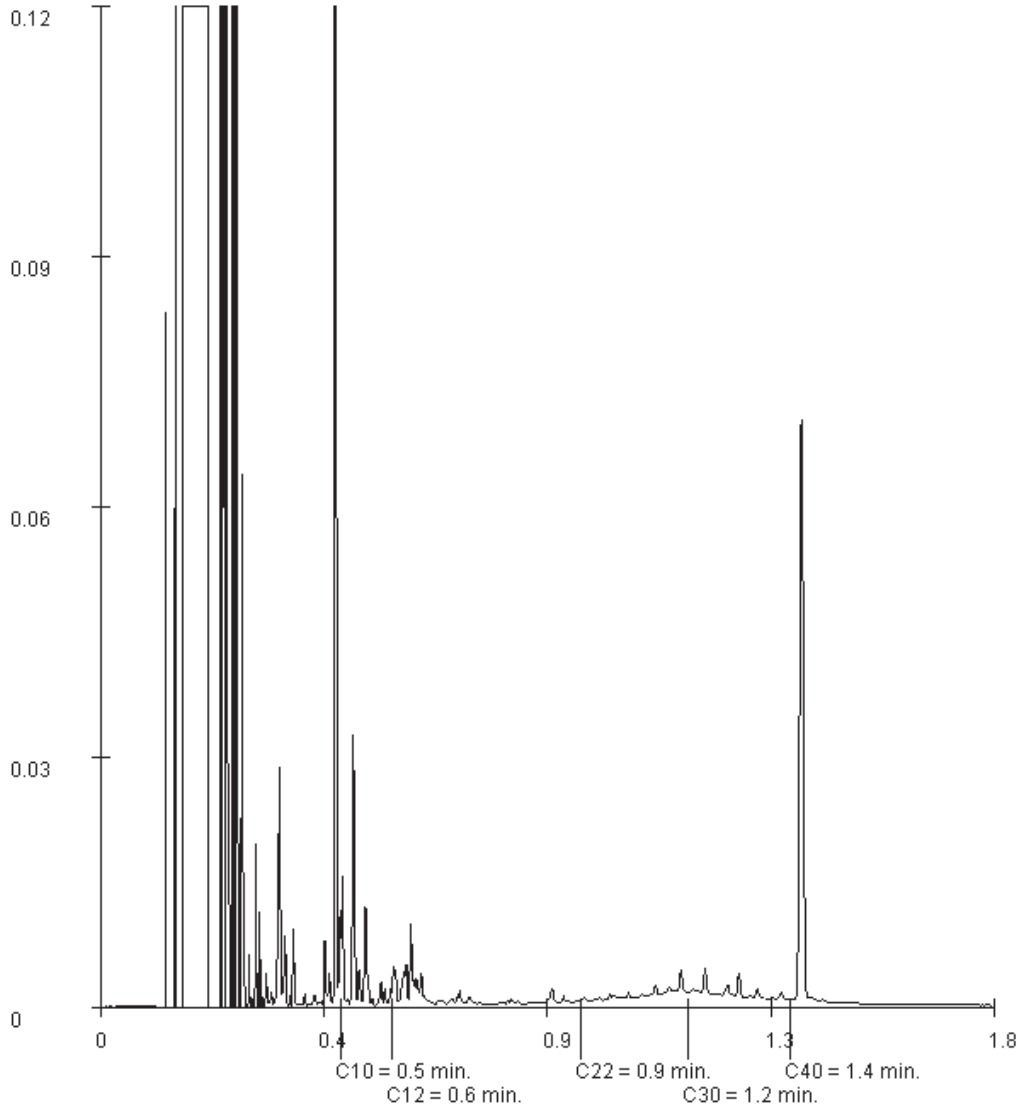
Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	04-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	04-03-2015
Rapportnummer	12112851 - 1	Rapportagedatum	11-03-2015

Monsternummer:	006
Monster beschrijvingen	MM06001 (1), 011 (1), 012 (1)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

Antea Group Almere
A. Wiegersma
Postbus 10044
1301 AA ALMERE-STAD

Uw projectnaam	: Amethistweg
Uw projectnummer	: 401438
ALcontrol rapportnummer	: 12118433, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: IL2P8BB1

Rotterdam, 23-03-2015

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 401438. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

R. van Duin
Laboratory Manager

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

ALcontrol Laboratories

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	17-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	17-03-2015
Rapportnummer	12118433 - 1	Rapportagedatum	23-03-2015

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	009-3 009 (3)
002	Grond (AS3000)	011-3 011 (3)
003	Grond (AS3000)	012-3 012 (3)
004	Grond (AS3000)	013-2 013 (2)
005	Grond (AS3000)	014-1 014 (1)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
droge stof	gew.-%	S	77.4	82.2	87.8	84.6	85.9
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	17	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	geen	geen	stenen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	3.3	<0.5	3.0	2.4	3.7
KORRELGROOTTEVERDELING							
lutum (bodem)	% vd DS	S	37	31	28	24	6.3
METALEN							
cadmium	mg/kgds	S					0.46
nikkel	mg/kgds	S	44	35	25	33	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Paraaf :

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	17-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	17-03-2015
Rapportnummer	12118433 - 1	Rapportagedatum	23-03-2015

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
004	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
005	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	17-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	17-03-2015
Rapportnummer	12118433 - 1	Rapportagedatum	23-03-2015

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	015-1 015 (1)
007	Grond (AS3000)	016-1 016 (1)
008	Grond (AS3000)	MM07 002 (1), 003 (1), 004 (1), 005 (1)
009	Grond (AS3000)	MM08 001 (4), 002 (4), 003 (4), 005 (4)

Analyse	Eenheid	Q	006	007	008	009
droge stof	gew.-%	S	81.8	78.6	79.9	75.5
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	4.4	6.5	2.6	4.0
KORRELGROOTTEVERDELING						
lutum (bodem)	% vd DS	S	14	21	27	32
METALEN						
barium	mg/kgds	S			160	230
cadmium	mg/kgds	S	0.50	140	0.28	0.60
kobalt	mg/kgds	S			8.1	12
koper	mg/kgds	S			19	47
kwik	mg/kgds	S			0.09	0.19
lood	mg/kgds	S			51	140
molybdeen	mg/kgds	S			<0.5	0.9
nikkel	mg/kgds	S			26	37
zink	mg/kgds	S			87	620

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	17-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	17-03-2015
Rapportnummer	12118433 - 1	Rapportagedatum	23-03-2015

Monster beschrijvingen

006	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
007	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
	*	Na het nemen van deelmonsters ten behoeve van het bepalen van de bodemkenmerken (droge stof en eventueel organisch stof, lutum en pH-CaCl2), alsmede eventuele deelmonsters voor vluchtige verbindingen (BTEX, vluchtige halogenen, Cyanides), was geen 140 gram meer over voor de monstervoorbehandeling voor de overige parameters. Daarom is minder dan 140 gram voorbehandeld voor deze parameters.
008	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
009	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	17-03-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	17-03-2015
Rapportnummer	12118433 - 1	Rapportagedatum	23-03-2015

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934. Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Conform AS3010-4
nikkel	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
barium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS 3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-ISO 16772)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y4550908	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
002	Y4789802	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
003	Y4550900	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
004	Y4550910	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
005	Y4789774	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
006	Y4550907	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
007	Y4789688	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
008	Y4791002	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
008	Y4790999	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
008	Y4790000	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
008	Y4790060	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
009	Y4790058	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
009	Y4790996	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
009	Y4791005	02-03-2015	02-03-2015	ALC201
009	Y4790055	02-03-2015	02-03-2015	ALC201

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

Antea Group Almere
A. Wiegersma
Postbus 10044
1301 AA ALMERE-STAD

Uw projectnaam	: Amethistweg
Uw projectnummer	: 401438
ALcontrol rapportnummer	: 12128489, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: RMBK9ZV1

Rotterdam, 16-04-2015

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 401438. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

R. van Duin
Laboratory Manager

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

ALcontrol Laboratories

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	10-04-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	10-04-2015
Rapportnummer	12128489 - 1	Rapportagedatum	16-04-2015

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	016-2 016 (2)

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%	S	79.3
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	g	S	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	2.8
KORRELGROOTTEVERDELING			
lutum (bodem)	% vd DS	S	31
METALEN			
cadmium	mg/kgds	S	0.33

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Paraaf :

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	10-04-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	10-04-2015
Rapportnummer	12128489 - 1	Rapportagedatum	16-04-2015

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

ALcontrol Laboratories

Antea Group Almere
A. Wiegersma

Analyserapport

Projectnaam	Amethistweg	Orderdatum	10-04-2015
Projectnummer	401438	Startdatum	10-04-2015
Rapportnummer	12128489 - 1	Rapportagedatum	16-04-2015

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934. Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Conform AS3010-4
cadmium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y4789743	02-03-2015	02-03-2015	ALC201

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

Antea Group
T.a.v. A. Wiegersma
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

Analysecertificaat

Datum: 24-04-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015041553/1
Uw project/verslagnummer	401438
Uw projectnaam	Amethistweg
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	16-04-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van
de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	401438	Certificaatnummer/Versie	2015041553/1
Uw projectnaam	Amethistweg	Startdatum	16-04-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	24-04-2015/15:11
		Bijlage	A,C
Monsternemer	marcel does	Pagina	1/1
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		
Projectcode	3400 - Antea Group Energie		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4
	Voorbehandeling					
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses					
S	Droge stof	% (m/m)	82.4	78.8	81.1	73.2
S	Organische stof	% (m/m) ds	3.8	4.5	4.5	5.5
Q	Gloeirest	% (m/m) ds	94.8	94.4	94.8	93.5
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	19.9	16.6	11.0	13.7
	Metalen					
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.32	0.35	0.37	0.42

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	101 (0-40)	16-Apr-2015	8538390
2	102 (0-40)	16-Apr-2015	8538391
3	103 (0-50)	16-Apr-2015	8538392
4	104 (0-30)	16-Apr-2015	8538393

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015041553/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8538390	101	1	0	40	0532289967	101 (0-40)
8538391	102	1	0	40	0532289959	102 (0-40)
8538392					0532289971	103 (0-50)
8538393	104	1	0	30	0532289957	104 (0-30)

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015041553/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Antea Group
T.a.v. A. Wiegersma
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

Analysecertificaat

Datum: 11-03-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015022864/1
Uw project/verslagnummer	401438
Uw projectnaam	Amethistweg
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	02-03-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	401438	Certificaatnummer/Versie	2015022864/1
Uw projectnaam	Amethistweg	Startdatum	04-03-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	11-03-2015/16:37
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Tomas Wolkers	Pagina	1/1
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)		
Projectcode	3248 - Antea project Zaanstad		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4
	Bodemkundige analyses					
Q	Droge stof	% (m/m)	82.7	84.5	82.5	84.2
	Uitbesteed onderzoek					
	In behandeling genomen hoeveelheid	kg	10.7 [1)]	10.4 [1)]	10.6 [1)]	10.4 [1)]
	Asbest fractie <0,5mm	mg	0.0	0.0	0.0	0.0
	Asbest fractie 0,5-1mm	mg	0.0	0.0	0.0	0.0
	Asbest fractie 1-2mm	mg	0.0	0.0	0.0	0.0
	Asbest fractie 2-4mm	mg	0.0	0.0	0.0	0.0
	Asbest fractie 4-8mm	mg	0.0	0.0	0.0	0.0
	Asbest fractie 8-16mm	mg	0.0	0.0	0.0	0.0
	Asbest fractie >16mm	mg	0.0	0.0	0.0	0.0
	Asbest (som)	mg	0.0	0.0	0.0	0.0
	Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds	<1.6	<1.0	<1.6	<1.6
	Asbest in grond (gewogen NEN 5707)	mg/kg ds	0	0	0	0
	Gemeten concentratie (OG)	mg/kg ds	0	0	0	0
	Gemeten concentratie (BG)	mg/kg ds	0	0	0	0
	Gemeten concentratie Crocidoliet	mg/kg ds	0	0	0	0
	Concentratie Crocidoliet (OG)	mg/kg ds	0	0	0	0
	Concentratie Crocidoliet (BG)	mg/kg ds	0	0	0	0
	Gemeten concentratie Amosiet	mg/kg ds	0	0	0	0
	Concentratie Amosiet (OG)	mg/kg ds	0	0	0	0
	Concentratie Amosiet (BG)	mg/kg ds	0	0	0	0
	Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds	0	0	0	0
	Concentratie Chrysotiel (OG)	mg/kg ds	0	0	0	0
	Concentratie Chrysotiel (BG)	mg/kg ds	0	0	0	0
	Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds	0	0	0	0
	Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds	0	0	0	0

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	AMM01 ammerfboven (0-50)	02-Mar-2015	8480662
2	AMM02 ammwegonder (50-100)	02-Mar-2015	8480663
3	AMM03 ammoostboven (0-50)	02-Mar-2015	8480664
4	AMM04 ammwestboven (0-50)	02-Mar-2015	8480665

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd. KK

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015022864/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
ded-wwN	a44) 85392) n1		-	G-	B--r-dwvG1	0((-1 a44) 85392) n 6-7G-l
ded-wwo	a44.) g9n0) !1		G-	1--	B--r-dwvGN	0((-N a44.) g9n0) 8 6G-71--l
ded-wwe	a4499xA392) 1		-	G-	B--r-dwved	0((-o a4499xA392) n 6-7G-l
ded-wwG	a44.) xA392) 1		-	G-	B--r-dwvev	0((-e a44.) xA392) n 6-7G-l

Eurofins Analytico B.V.

LiTO).) g ee7ew ovv1 +F Fa8n) 2) TO PEmE F9f eGr ovv- 0@Fa8n) 2) TO +@ u) TE s o1 6-loe NeN wo -- Saf s o1 6-loe NeN wo r r t74 aiTin597) n2b) V895inxEnT WA) . . . E) V895inxEnT F+P Pa8i3ax WE0E NNv r NeG NG K0u/FuI +9E +@d-eoE1eEddoEF-1 : 2: +9E -r-ddwNo CF0+y +@1F+P0-NNvr NeGNG FCcy F+P0+@N0 tV895inx OnaTÜAik9 FEKE ix CWm 1e--1y N--e g) k) 8Ai5ik)) 80 0998 uhK) n) 8M) n0 0998D) A KTaa4x) L).) xA 6mK0( ) n p), E @-tlR D) A F8Vxx) Tx) L).) xA 6FC(lR D) A I aaTx) L).) xA 6pL B+t7mI pl) n 09980) 92) 8D) 0) n 2an S8anM8ijM) n @f) 4 3V8g 6(tKlE

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015022864/1

Opmerking 1)

Deze bepaling is uitgevoerd onder de accreditatie van L192.

Het originele certificaat van dit asbestonderzoek is op verzoek verkrijgbaar.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015022864/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
r Gl gw dvl (. P0	NB-339	6i7Gl d7l eiw	0(- 4)4 8535/8925
Ndowdv gGl nT 3 A 13 +g	NB-339	6i7Gl d7l eiw	0(- eo x353A1 wn 7(- 4)4 8532/892L

Analyse certificaat

Datum rapportage 11-03-2015

Monsternummer: 15-036823

Rapportnummer: 1503-0198_01

RPS analyse bv
E asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Breda
Minervum 7002
Postbus 3440
4800 DK Breda
T 0880 - 235720
F 0880 - 235701

Zwolle
Ampèrestraat 35
Postbus 40172
8004 DD Zwolle
T 0880 - 235755

Ordernummer RPS	1503-0198
Ordernummer opdrachtgever	2015022864
Opdrachtgever	Antea Nederland Almere Postbus 10044 1301 AA Almere-Stad
Datum order	03-03-2015
Datum analyse	11-03-2015
Monstergegevens afkomstig van	Opdrachtgever
Monsternummer opdrachtgever	8480662
Barcode	r009086751
Datum monstername	
Adres monstername	Amethistweg
Monsternamepunt	
Opmerking	401438 AMM01 ammerfboven (0-50)
Soort monster	Grond

De analyse is uitgevoerd door RPS analyse: vestiging Breda

Onderzoeksmethode: Conform NEN 5707, AS3000; pakket 3070/3270 en AP04-SG-XVIII

Nat ingezet gewicht (kg) 10,745

	Gewicht	Gew mat	N	Percentage grond onderzocht	Chrysotiel	Amosiet	Crocidoliet	Hechtgebonden	Niet hechtgebonden	Totaal
	kg	gram		%	mg	mg	mg	mg	mg	mg
> 16 mm	0,000	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
8-16 mm	0,362	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
4-8 mm	0,386	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
2-4 mm	0,150	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
1-2 mm	0,269	0,000	0	20,1	-	-	-	-	-	-
0,5-1 mm	0,164	0,000	0	30,8	-	-	-	-	-	-
< 0,5 mm	7,560	0,000	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	8,890	0,000	0		-	-	-	-	-	-

	Totaal Chrysotiel	Totaal Amosiet	Totaal Crocidoliet	Totaal hechtgebonden	Totaal niet hechtgebonden	Totaal asbest
Totaal asbest (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	<1,6
Ondergrens (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	-
Bovengrens (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	-

Droge stof 82,7 % (m/m) *

Gewogen asbest (mg/kg d.s.) -

Aangetroffen materiaal: Geen

TESTEN RvA L 182

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Angele de Leeuw

Labcoördinator

RPS analyse bv KvK **20059540** BTW **NL0089.00.620.B.01**

Nederland I Engeland I Ierland I Rusland I Verenigde Staten I Canada I Australië I Zuidoost-Azië I Brazilië I Midden-Oosten I Afrika

RPS

Analyse certificaat

Datum rapportage 11-03-2015

Monsternummer: 15-036823

Rapportnummer: 1503-0198_01

Ordernummer RPS	1503-0198
Ordernummer opdrachtgever	2015022864
Opdrachtgever	Antea Nederland Almere Postbus 10044 1301 AA Almere-Stad
Datum order	03-03-2015
Datum analyse	11-03-2015
Monstergegevens afkomstig van	Opdrachtgever
Monsternummer opdrachtgever	8480662
Barcode	r009086751
Datum monstername	
Adres monstername	Amethistweg
Monsternamepunt	
Opmerking	401438 AMM01 ammerfboven (0-50)
Soort monster	Grond

Toelichting

* Droge stof is volgens eigen methode.
- = Niet aantoonbaar
< = Het totaal asbest (mg/kg d.s.) bevindt zich onder de bepalingsgrens
N = Het aantal stukken asbesthoudend materiaal dat is geteld in het onderzochte deel van de desbetreffende fractie
LB > 3 betekent meer dan 3 losse vezels en/of vezelbundels
LB <= 3 betekent 1-3 losse vezels en/of vezelbundels
Bij aantreffen van NIET-hechtgebonden asbesthoudende materialen dient, indien relevant voor het onderzoek, voor de fractie < 0,5 mm tevens analyse m.b.v. SEM/EDX uitgevoerd te worden.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.
Opmerking: indien de monstername uitgevoerd is door derden is RPS analyse bv niet verantwoordelijk voor de representativiteit van de monstername.
Boven- en ondergrenzen zijn bepaald m.b.v. het 95% betrouwbaarheidsinterval.
Alleen aan het originele complete analyse certificaat kunnen rechten worden ontleend.

TESTEN RvA L 182

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Angele de Leeuw

Labcoördinator

RPS analyse bv KvK **20059540** BTW **NL0089.00.620.B.01**

Nederland I Engeland I Ierland I Rusland I Verenigde Staten I Canada I Australië I Zuidoost-Azië I Brazilië I Midden-Oosten I Afrika

Analyse certificaat

Datum rapportage 11-03-2015

Monsternummer: 15-036824

Rapportnummer: 1503-0198_01

RPS analyse bv
E asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Breda
Minervum 7002
Postbus 3440
4800 DK Breda
T 0880 - 235720
F 0880 - 235701

Zwolle
Ampèrestraat 35
Postbus 40172
8004 DD Zwolle
T 0880 - 235755

Ordernummer RPS	1503-0198
Ordernummer opdrachtgever	2015022864
Opdrachtgever	Antea Nederland Almere Postbus 10044 1301 AA Almere-Stad
Datum order	03-03-2015
Datum analyse	11-03-2015
Monstergegevens afkomstig van	Opdrachtgever
Monsternummer opdrachtgever	8480663
Barcode	r009086752
Datum monstername	
Adres monstername	Amethistweg
Monsternamepunt	
Opmerking	401438 AMM02 ammwegonder (50-100)
Soort monster	Grond

De analyse is uitgevoerd door RPS analyse: vestiging Breda

Onderzoeksmethode: Conform NEN 5707, AS3000; pakket 3070/3270 en AP04-SG-XVIII

Nat ingezet gewicht (kg) 10,399

	Gewicht	Gew mat	N	Percentage grond onderzocht	Chrysotiel	Amosiet	Crocidoliet	Hechtgebonden	Niet hechtgebonden	Totaal
	kg	gram		%	mg	mg	mg	mg	mg	mg
> 16 mm	1,297	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
8-16 mm	0,725	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
4-8 mm	0,248	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
2-4 mm	0,077	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
1-2 mm	0,071	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
0,5-1 mm	0,053	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
< 0,5 mm	6,317	0,000	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	8,787	0,000	0		-	-	-	-	-	-

	Totaal Chrysotiel	Totaal Amosiet	Totaal Crocidoliet	Totaal hechtgebonden	Totaal niet hechtgebonden	Totaal asbest
Totaal asbest (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	<1,0
Ondergrens (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	-
Bovengrens (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	-

Droge stof 84,5 % (m/m) *

Gewogen asbest (mg/kg d.s.) -

Aangetroffen materiaal: Geen

Angele de Leeuw

Labcoördinator

RPS analyse bv KvK **20059540** BTW **NL0089.00.620.B.01**

Nederland I Engeland I Ierland I Rusland I Verenigde Staten I Canada I Australië I Zuidoost-Azië I Brazilië I Midden-Oosten I Afrika

RPS

Analyse certificaat

Datum rapportage 11-03-2015

Monsternummer: 15-036824

Rapportnummer: 1503-0198_01

Ordernummer RPS	1503-0198
Ordernummer opdrachtgever	2015022864
Opdrachtgever	Antea Nederland Almere Postbus 10044 1301 AA Almere-Stad
Datum order	03-03-2015
Datum analyse	11-03-2015
Monstergegevens afkomstig van	Opdrachtgever
Monsternummer opdrachtgever	8480663
Barcode	r009086752
Datum monstername	
Adres monstername	Amethistweg
Monsternamepunt	
Opmerking	401438 AMM02 ammwegonder (50-100)
Soort monster	Grond

Toelichting

* Droge stof is volgens eigen methode.
- = Niet aantoonbaar
< = Het totaal asbest (mg/kg d.s.) bevindt zich onder de bepalingsgrens
N = Het aantal stukken asbesthoudend materiaal dat is geteld in het onderzochte deel van de desbetreffende fractie
LB > 3 betekent meer dan 3 losse vezels en/of vezelbundels
LB <= 3 betekent 1-3 losse vezels en/of vezelbundels
Bij aantreffen van NIET-hechtgebonden asbesthoudende materialen dient, indien relevant voor het onderzoek, voor de fractie < 0,5 mm tevens analyse m.b.v. SEM/EDX uitgevoerd te worden.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.
Opmerking: indien de monstername uitgevoerd is door derden is RPS analyse bv niet verantwoordelijk voor de representativiteit van de monstername.
Boven- en ondergrenzen zijn bepaald m.b.v. het 95% betrouwbaarheidsinterval.
Alleen aan het originele complete analyse certificaat kunnen rechten worden ontleend.

TESTEN RvA L 182

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Angele de Leeuw

Labcoördinator

Analyse certificaat

Datum rapportage 11-03-2015

Monsternummer: 15-036825

Rapportnummer: 1503-0198_01

RPS analyse bv
E asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Breda
Minervum 7002
Postbus 3440
4800 DK Breda
T 0880 - 235720
F 0880 - 235701

Zwolle
Ampèrestraat 35
Postbus 40172
8004 DD Zwolle
T 0880 - 235755

Ordernummer RPS	1503-0198
Ordernummer opdrachtgever	2015022864
Opdrachtgever	Antea Nederland Almere Postbus 10044 1301 AA Almere-Stad
Datum order	03-03-2015
Datum analyse	11-03-2015
Monstergegevens afkomstig van	Opdrachtgever
Monsternummer opdrachtgever	8480664
Barcode	r009086748
Datum monstername	
Adres monstername	Amethistweg
Monsternamepunt	
Opmerking	401438 AMM03 ammoostboven (0-50)
Soort monster	Grond

De analyse is uitgevoerd door RPS analyse: vestiging Breda

Onderzoeksmethode: Conform NEN 5707, AS3000; pakket 3070/3270 en AP04-SG-XVIII

Nat ingezet gewicht (kg) 10,594

	Gewicht	Gew mat	N	Percentage grond onderzocht	Chrysotiel	Amosiet	Crocidoliet	Hechtgebonden	Niet hechtgebonden	Totaal
	kg	gram		%	mg	mg	mg	mg	mg	mg
> 16 mm	0,000	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
8-16 mm	0,595	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
4-8 mm	0,455	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
2-4 mm	0,183	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
1-2 mm	0,279	0,000	0	20,1	-	-	-	-	-	-
0,5-1 mm	0,189	0,000	0	26,7	-	-	-	-	-	-
< 0,5 mm	7,041	0,000	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	8,741	0,000	0		-	-	-	-	-	-

	Totaal Chrysotiel	Totaal Amosiet	Totaal Crocidoliet	Totaal hechtgebonden	Totaal niet hechtgebonden	Totaal asbest
Totaal asbest (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	<1,6
Ondergrens (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	-
Bovengrens (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	-

Droge stof 82,5 % (m/m) *

Gewogen asbest (mg/kg d.s.) -

Aangetroffen materiaal: Geen

Angele de Leeuw

Labcoördinator

RPS analyse bv KvK **20059540** BTW **NL0089.00.620.B.01**

Nederland I Engeland I Ierland I Rusland I Verenigde Staten I Canada I Australië I Zuidoost-Azië I Brazilië I Midden-Oosten I Afrika

RPS

Analyse certificaat

Datum rapportage 11-03-2015

Monsternummer: 15-036825

Rapportnummer: 1503-0198_01

Ordernummer RPS	1503-0198
Ordernummer opdrachtgever	2015022864
Opdrachtgever	Antea Nederland Almere Postbus 10044 1301 AA Almere-Stad
Datum order	03-03-2015
Datum analyse	11-03-2015
Monstergegevens afkomstig van	Opdrachtgever
Monsternummer opdrachtgever	8480664
Barcode	r009086748
Datum monstername	
Adres monstername	Amethistweg
Monsternamepunt	
Opmerking	401438 AMM03 ammoostboven (0-50)
Soort monster	Grond

Toelichting

* Droge stof is volgens eigen methode.
- = Niet aantoonbaar
< = Het totaal asbest (mg/kg d.s.) bevindt zich onder de bepalingsgrens
N = Het aantal stukken asbesthoudend materiaal dat is geteld in het onderzochte deel van de desbetreffende fractie
LB > 3 betekent meer dan 3 losse vezels en/of vezelbundels
LB <= 3 betekent 1-3 losse vezels en/of vezelbundels
Bij aantreffen van NIET-hechtgebonden asbesthoudende materialen dient, indien relevant voor het onderzoek, voor de fractie < 0,5 mm tevens analyse m.b.v. SEM/EDX uitgevoerd te worden.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.
Opmerking: indien de monstername uitgevoerd is door derden is RPS analyse bv niet verantwoordelijk voor de representativiteit van de monstername.
Boven- en ondergrenzen zijn bepaald m.b.v. het 95% betrouwbaarheidsinterval.
Alleen aan het originele complete analyse certificaat kunnen rechten worden ontleend.

TESTEN RvA L 182

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Angele de Leeuw

Labcoördinator

Analyse certificaat

Datum rapportage 11-03-2015

Monsternummer: 15-036826

Rapportnummer: 1503-0198_01

RPS analyse bv
E asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Breda
Minervum 7002
Postbus 3440
4800 DK Breda
T 0880 - 235720
F 0880 - 235701

Zwolle
Ampèrestraat 35
Postbus 40172
8004 DD Zwolle
T 0880 - 235755

Ordernummer RPS	1503-0198
Ordernummer opdrachtgever	2015022864
Opdrachtgever	Antea Nederland Almere Postbus 10044 1301 AA Almere-Stad
Datum order	03-03-2015
Datum analyse	11-03-2015
Monstergegevens afkomstig van	Opdrachtgever
Monsternummer opdrachtgever	8480665
Barcode	r009086747
Datum monstername	
Adres monstername	Amethistweg
Monsternamepunt	
Opmerking	401438 AMM04 ammwestboven (0-50)
Soort monster	Grond

De analyse is uitgevoerd door RPS analyse: vestiging Breda

Onderzoeksmethode: Conform NEN 5707, AS3000; pakket 3070/3270 en AP04-SG-XVIII

Nat ingezet gewicht (kg) 10,396

	Gewicht	Gew mat	N	Percentage grond onderzocht	Chrysotiel	Amosiet	Crocidoliet	Hechtgebonden	Niet hechtgebonden	Totaal
	kg	gram		%	mg	mg	mg	mg	mg	mg
> 16 mm	0,000	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
8-16 mm	0,097	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
4-8 mm	0,218	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
2-4 mm	0,156	0,000	0	100,0	-	-	-	-	-	-
1-2 mm	0,506	0,000	0	20,1	-	-	-	-	-	-
0,5-1 mm	0,243	0,000	0	20,6	-	-	-	-	-	-
< 0,5 mm	7,532	0,000	0	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	8,751	0,000	0		-	-	-	-	-	-

	Totaal Chrysotiel	Totaal Amosiet	Totaal Crocidoliet	Totaal hechtgebonden	Totaal niet hechtgebonden	Totaal asbest
Totaal asbest (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	<1,6
Ondergrens (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	-
Bovengrens (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	-

Droge stof 84,2 % (m/m) *

Gewogen asbest (mg/kg d.s.) -

Aangetroffen materiaal: Geen

Angele de Leeuw

Labcoördinator

RPS analyse bv KvK **20059540** BTW **NL0089.00.620.B.01**

Nederland I Engeland I Ierland I Rusland I Verenigde Staten I Canada I Australië I Zuidoost-Azië I Brazilië I Midden-Oosten I Afrika

Analyse certificaat

Datum rapportage 11-03-2015

Monsternummer: 15-036826

Rapportnummer: 1503-0198_01

Ordernummer RPS	1503-0198
Ordernummer opdrachtgever	2015022864
Opdrachtgever	Antea Nederland Almere Postbus 10044 1301 AA Almere-Stad
Datum order	03-03-2015
Datum analyse	11-03-2015
Monstergegevens afkomstig van	Opdrachtgever
Monsternummer opdrachtgever	8480665
Barcode	r009086747
Datum monstername	
Adres monstername	Amethistweg
Monsternamepunt	
Opmerking	401438 AMM04 ammwestboven (0-50)
Soort monster	Grond

Toelichting

* Droge stof is volgens eigen methode.
- = Niet aantoonbaar
< = Het totaal asbest (mg/kg d.s.) bevindt zich onder de bepalingsgrens
N = Het aantal stukken asbesthoudend materiaal dat is geteld in het onderzochte deel van de desbetreffende fractie
LB > 3 betekent meer dan 3 losse vezels en/of vezelbundels
LB <= 3 betekent 1-3 losse vezels en/of vezelbundels
Bij aantreffen van NIET-hechtgebonden asbesthoudende materialen dient, indien relevant voor het onderzoek, voor de fractie < 0,5 mm tevens analyse m.b.v. SEM/EDX uitgevoerd te worden.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.
Opmerking: indien de monstername uitgevoerd is door derden is RPS analyse bv niet verantwoordelijk voor de representativiteit van de monstername.
Boven- en ondergrenzen zijn bepaald m.b.v. het 95% betrouwbaarheidsinterval.
Alleen aan het originele complete analyse certificaat kunnen rechten worden ontleend.

TESTEN RvA L 182

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB

Angele de Leeuw

Labcoördinator

RPS analyse bv KvK **20059540** BTW **NL0089.00.620.B.01**

Nederland I Engeland I Ierland I Rusland I Verenigde Staten I Canada I Australië I Zuidoost-Azië I Brazilië I Midden-Oosten I Afrika

Antea Group
T.a.v. A. Wiegersma
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

Analysecertificaat

Datum: 13-03-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015025173/1
Uw project/verslagnummer	401438
Uw projectnaam	Amethistweg
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	09-03-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van
de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	401438	Certificaatnummer/Versie	2015025173/1
Uw projectnaam	Amethistweg	Startdatum	09-03-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	13-03-2015/13:32
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Tomas Wolkers	Pagina	1/2
Monstermatrix	Water; Water (AS3000)		
Projectcode	2702 - Energie		

	Analyse	Eenheid	1
	Metalen		
S	Barium (Ba)	µg/L	270
S	Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S	Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
S	Koper (Cu)	µg/L	<2.0
S	Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0
S	Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0
S	Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S	Zink (Zn)	µg/L	<10
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S	Benzeen	µg/L	<0.20
S	Tolueen	µg/L	0.36
S	Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S	o-Xyleen	µg/L	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 [1)]
	BTEX (som)	µg/L	<0.90
S	Naftaleen	µg/L	<0.020
S	Styreen	µg/L	<0.20
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S	Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S	Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S	Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S	Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S	Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S	1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S	1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	001-1-1 001 (220-320)	09-Mar-2015	8487696

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	401438	Certificaatnummer/Versie	2015025173/1
Uw projectnaam	Amethistweg	Startdatum	09-03-2015
Uw ordernummer		Rapportagedatum	13-03-2015/13:32
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	Tomas Wolkers	Pagina	2/2
Monstermatrix	Water; Water (AS3000)		
Projectcode	2702 - Energie		

	Analyse	Eenheid	1
S	trans 1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0.10
	CKW (som)	µg/l	<1.6
S	Tribroommethaan	µg/l	<0.20
S	Vinylchloride	µg/l	<0.10
S	1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/l	0.14 [1)]
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0.20
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0.20
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0.20
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/l	0.42
	Minerale olie		
	Minerale olie (C10-C12)	µg/l	6.0
	Minerale olie (C12-C16)	µg/l	<7.0
	Minerale olie (C16-C21)	µg/l	<8.0
	Minerale olie (C21-C30)	µg/l	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/l	<8.0
	Minerale olie (C35-C40)	µg/l	<8.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/l	<50

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	001-1-1 001 (220-320)	09-Mar-2015	8487696

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015025143/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
5359262	001	1	440	)40	0500)2595)	001(1(1 001 -440()408
5359262	001	4	440	)40	0250063713	
5359262	001	)	440	)40	0250063706	
5359262					0250063713	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 33(32
)991 NB Barneveld
P.O. Box 376
)990 AL Barneveld NL

Tel. +)1 -08)3 434 2) 00
Fax +)1 -08)3 434 2) 66
E(mail info(env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 449 6437 47
VAT/BTW No. NL 503).13.55).B01
KvK No. 0605524)
IBAN: NL91BNPA0449643747
BIC: BNPANL4A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 13001: 4003 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest -OVAM en Dep. LNE8, het Brusselse Gewest -BIM8, het Waalse Gewest -DGRNE(OWD8 en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg -MEV8.

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015025173/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015025143/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
DiChlprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

Eurofins Analytico B.V.

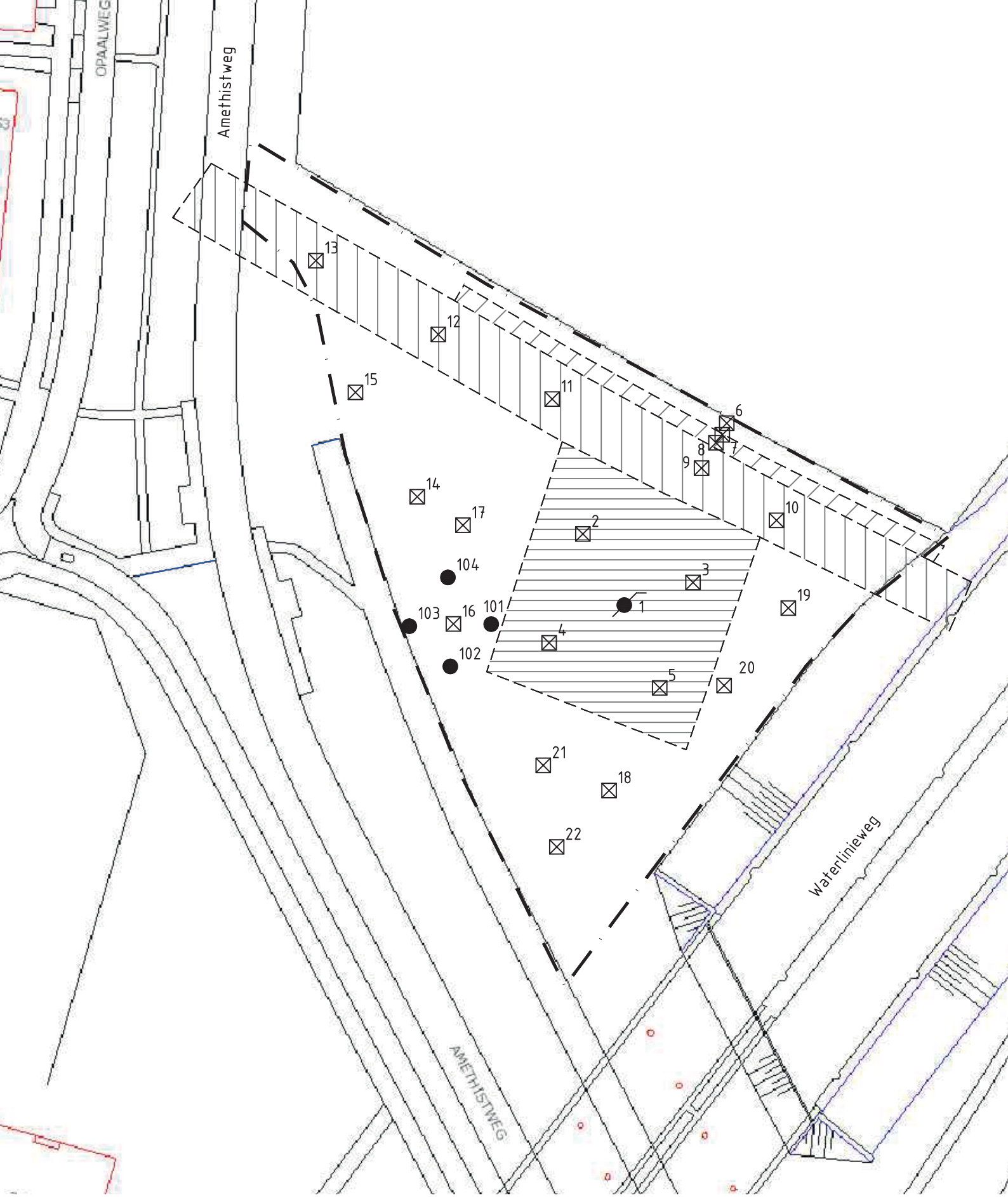
Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Tekening



Verklaring

Grens onderzoeksgebied

1 Peilbuis met nummer

104 Boring met nummer

0 7,5 15 22,5 30m

Bijlage 7 Bodemonderzoek - aanvulling

BEOORDELING VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK

Lokatiegegevens:	
adres:	Amethistweg Opaalweg
kadastrale gegevens:	gemeente Utrecht, sectie P, nummers 3887, 3888, 3079 en 4302 (gedeeltelijk)
plaats:	Utrecht
oppervlakte:	5.826 m2
vml gebruik:	boerderij
hdg gebruik:	openbaar groen
kavelsloten:	nvt
dempingen:	1 gedempte sloot aanwezig
tank:	nvt
erfverharding:	erf van voormalige boerderij
overige:	voormalige weg en voormalig weiland
Onderzoeksresultaten:	
opdrachtgever:	Gemeente Utrecht
bureau:	Anteagroup
rapportnummer:	401438
datum:	april 2015
strategie:	verdacht
bodemopbouw:	klei of zand en zand of klei
zintuiglijk:	sporen tot matige bijmenging van puin, kolen en/of glas; zintuiglijk geen asbest waargenomen
gedempte sloot:	zintuiglijk geen waarnemingen gedaan sloot of demping
grondwater:	circa 1,5 m-mv
gedempte sloot:	geen verontreinigingen aangetroffen
erf voormalige boerderij	
bovengrond:	sterke verontreinigingen met koper, lood en zink aangetroffen; lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, kwik, nikkel en PAK aangetroffen
ondergrond:	lichte verontreiniging met cadmium, koper, kwik, lood en zink aangetroffen
voormalige weg:	lichte verontreinigingen met kobalt, kwik, nikkel, kwik, zink, lood en PAK aangetroffen
voormalig weiland	
bovengrond:	sterke verontreiniging met cadmium aangetroffen; lichte verontreinigingen met kwik, lood, nikkel en zink aangetroffen
ondergrond:	geen verontreiniging met cadmium aangetroffen
puinhoudende monsters:	geen asbest aangetroffen
grondwater:	lichte verontreinigingen met barium aangetroffen

Beoordeling:
Op de onderzochte locatie heeft een boerderij gestaan en de locatie bestaat uit een aantal verdachte deellocaties: erf van voormalige boerderij, gedempte sloot, voormalige weg en voormalig weiland.
In de gedempte sloot is geen zintuiglijke aanwijzing gevonden van een gedempte sloot, de sloot zal gedempt zijn met gebiedseigen grond. De grond ter plaatse van de gedempte sloot is niet verontreinigd.

De bovengrond van het erf van de voormalige boerderij is sterk verontreinigd met koper, zink en lood en licht verontreinigd met de overige zware metalen en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen.

De bovengrond van het voormalige weiland is sterk verontreinigd met cadmium en licht verontreinigd met de overige zware metalen. De ondergrond is niet verontreinigd met cadmium. De omvang van de sterke verontreiniging is beperkt en bedraagt circa 4 m^3. Het is geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

De voormalige weg is licht verontreinigd met zware metalen en PAK.

De aangetroffen verontreinigingen op de verschillende deellocaties hangen samen met de bijmenging van puin, glas en/of kolen. Er is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond.

Op het erf van de voormalige boerderij bevindt zich een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper, lood en zink in de grond. De omvang van deze verontreiniging is circa 360 m^3. De verontreiniging levert bij het huidige gebruik geen risico's op voor de mens, ecologie of voor verspreiding. Het is derhalve een ernstig niet spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Deze verontreiniging moet bij herontwikkeling gesaneerd worden.

Het voorkomen van de overige verontreinigingen maakt de grond niet geschikt voor onbeperkt hergebruik. Dit kan tijdens herontwikkeling leiden tot meerkosten.

Opgesteld door: H. Wiegers
Datum: 30 april 2015

Bijlage 8 Natuurbeschermingsonderzoek

Ontgroenen aan de Opaalweg

Quick scan in het kader van natuurwetgeving

F.L.A. Brekelmans
M. Boonman

Bureau Waardenburg bv
Ecologie & landschap

Natuur aan de Opaalweg

Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet

drs. F.L.A. Brekelmans en drs. M. Boonman

Status uitgave: versie 1.0

Rapportnummer:	15-162
Projectnummer:	15-257
Datum uitgave:	24 augustus 2015
Fotografie:	F.L.A. Brekelmans
Projectleider:	Drs. F.L.A. Brekelmans
Naam en adres opdrachtgever:	Gemeente Utrecht Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Referentie opdrachtgever:	bestelling 5800007905
Akkoord voor uitgave:	G.F.J. Smit (teamleider Natuur & Landschap)
Paraaf:	

Graag citeren als: Brekelmans, F.L.A & M. Boonman. 2015. Natuur aan de Opaalweg. Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet. Bureau Waardenburg Rapportnr. 15-162. Bureau Waardenburg, Culemborg.

Trefwoorden: natuur, Utrecht, wetgeving, inrichting, beheer

Bureau Waardenburg bv is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Bureau Waardenburg bv.
Opdrachtgever hierboven aangegeven vrijwaart Bureau Waardenburg bv voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

© Bureau Waardenburg bv / Gemeente Utrecht
Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, digitale kopie of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en Bureau Waardenburg bv, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Bureau Waardenburg bv is door CERTIKED gecertificeerd overeenkomstig ISO 9001:2008.

Bureau Waardenburg bv
Onderzoek en advies voor ecologie en landschap

Postbus 365 4100 AJ Culemborg
Telefoon 0345 51 27 10
info@buwa.nl www.buwa.nl

Voorwoord

Gemeente Utrecht is voornemens ontwikkeling van studentenwoningen mogelijk te maken op een locatie aan de Opaalweg te Hoograven. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Aanwezige natuurwaarden dienen elders gecompenseerd te worden in verband met de ligging in de groene structuur.

Gemeente Utrecht heeft Bureau Waardenburg opdracht verstrekt om effecten, als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden, op beschermde natuurwaarden in beeld te brengen.

Aan de totstandkoming van dit rapport werkten mee:

M. Boonman	veldwerk
F.L.A. Brekelmans	projectleiding, veldwerk, rapportage

Genoemde personen zijn door opleiding, werkervaring en zelfstudie gekwalificeerd voor de door hun uitgevoerde werkzaamheden. Het project is uitgevoerd volgens het kwaliteitshandboek van Bureau Waardenburg. Het kwaliteitsmanagementsysteem van Bureau Waardenburg is ISO gecertificeerd.

Vanuit Gemeente Utrecht werd de opdracht begeleid door de heer Hans Krüse. Wij danken hem voor de prettige samenwerking.

Inhoud

Voorwoord 3
1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Aanpak onderzoek 7
1.3 Verantwoording 8
2 Plangebied en ingreep 11
2.1 Het plangebied 11
2.2 De ingreep 11
3 Natuurwaarden in en rond het plangebied 13
3.1 Flora en fauna 13
3.2 Beschermde natuurgebieden 19
4 Effecten op natuurwaarden 21
4.1 Beschermde soorten 21
4.2 Beschermde natuurgebieden 23
5 Conclusies en aanbevelingen 25
5.1 Conclusies 25
5.2 Aanbevelingen 25
6 Literatuur 27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Utrecht wil op een kavel aan de Opaalweg langs de Waterlinieweg, ten zuiden van de begraafplaats Tolsteeg (zie kaart 1), ontwikkeling van woningbouw mogelijk maken. Deze ontwikkeling is in Wijkontwikkelingsplan Hoograven uit 1997 opgenomen. Syntrus/Achmea en SSH hebben een bouwplan ontwikkeld voor 200 onzelfstandige wooneenheden voor studenten in 10 woonlagen. In het najaar van 2014 is een nieuw startdocument op gesteld, dat op 2 december 2014 is vastgesteld in het college.

De kavel is onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Het Groenstructuurplan Utrecht uit 2007 maakt de geplande ontwikkeling mogelijk op voorwaarde dat er groencompensatie plaatsvindt. De belangrijkste kwaliteit van deze locatie is ecologisch: braamstruweel en opgaande begroeiing. Voor de groencompensatie en voor het bestemmingsplan is het nodig om een natuuronderzoek te laten uitvoeren.

In voorliggende rapportage wordt verslag gedaan van onderzoek naar de op en rond het terrein aanwezige natuurwaarden. De rapportage kan gebruikt worden voor de natuurparagraaf in het bestemmingsplan en vormt een toets aan vigerende natuurwetgeving.

1.2 Aanpak onderzoek

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal rekening moeten worden gehouden met het huidige voorkomen van beschermde soorten planten en dieren en beschermde natuurgebieden. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt dan wel een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Flora- en faunawet. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet kan vaststellen indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid kan inzien dat de Flora- en faunawet aan de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode in de weg staat[1]. Ten aanzien van door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geldt dat uitvoering van het bestemmingsplan niet mag leiden tot significant negatieve effecten op deze gebieden dan wel moet duidelijk zijn dat vergunning of toestemming van het bevoegd gezag verleend wordt.

Dit rapport beschrijft de effecten van het plan op beschermde planten en dieren en beschermde natuurgebieden. In dit rapport wordt ingegaan op de volgende vragen:

[1] Gebaseerd op diverse uitspraken van RvS, waaronder zaaknr. 201308884/1/R6

- Welke beschermde soorten planten en dieren en beschermde natuurgebieden komen mogelijk of zeker voor in de invloedssfeer van het plan?
- Welke effecten op beschermde soorten en beschermde natuurgebieden heeft de ingreep?
- Worden verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden? Zo ja, welke en moet hiervoor ontheffing worden aangevraagd?
- Zijn er significant negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden en dient daarvoor een vergunning aangevraagd te worden?
- Zijn er mogelijkheden voor mitigatie (vermindering) en compensatie van schade aan beschermde soorten en beschermde natuurgebieden?

Opdrachtgever heeft nadrukkelijk verzocht naast beschermde soorten ook een indruk te geven van de overige natuurwaarden en de mogelijkheden om deze waarden elders te compenseren.

1.3 Verantwoording

Algemeen
De toetsing is een effectbepaling en -beoordeling op basis van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in het plangebied, de functie van het plangebied en de directe omgeving voor deze soorten en de voorgenomen ingreep. De toetsing is opgesteld op basis van veldonderzoek, de huidige ter beschikking staande kennis en inschattingen van deskundigen.

Veldonderzoek
Aan het plangebied zijn op de volgende data in 2015 bezoeken gebracht: 2 juni, 16 juni, 22 juni en 20 augustus. Tijdens het terreinbezoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten (zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen, haren, etc). Op basis van terreinkenmerken en expert judgement is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten. Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van een schepnet om een indicatie te krijgen van het voorkomen van vissen en amfibieën. Aanwezige bebouwing en bomen zijn extern en voor zover toegankelijk intern beoordeeld op aanwezigheid van (sporen van) vleermuizen.

Om inzicht te krijgen in het belang van het plangebied voor vleermuizen zijn op 2 juni en 22 juni veldbezoeken uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van een bat detector type Pettersson D240. Met name is gelet op het belang van het plangebied als verblijfplaats, foerageergebied en vliegroute. Hiervoor is tijdens schemering gepost op strategische locaties om van en naar het gebied vliegende vleermuizen vast te stellen. Vervolgens is het gebied meerdere keren doorgelopen om het belang als foerageergebied vast te stellen. De weersomstandigheden waren matig tot goed, met een temperatuur tussen 17 en 22 graden Celsius, windkracht 2-3 en geen neerslag. Onder deze omstandigheden is voldaan het Vleermuisprotocol d.d. 2014.

Bronnenonderzoek
Voor een actueel overzicht van beschermde soorten die in de regio voorkomen zijn online beschikbare bronnen geraadpleegd, waaronder de website www.telmee.nl. Daarnaast is, voor zover nodig, gebruik gemaakt van achtergronddocumentatie (zie literatuurlijst): Brekelmans *et al* 2010, Brekelmans & Spier 2013; Ravon Utrecht 2015.

Het terrein is toevalligerwijs door de auteur (F. Brekelmans) bezocht op 5 mei 2014. Tijdens dit bezoek heeft geen uitputtende inventarisatie plaatsgevonden maar zijn enkele waarnemingen vastgelegd die in dit rapport zijn meegenomen.

Voor een overzicht van de in de omgeving van het plan gelegen beschermde natuurgebieden is de kaartendatabase van Provincie Utrecht geraadpleegd d.d. 10 augustus 2015. Dit betrof de kaarten met daarop aangegeven de ligging van beschermde natuurmonumenten, Natura 2000 en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het onderzoek is uitgevoerd door medewerkers van Bureau Waardenburg. Deze zijn door opleiding, werkervaring en zelfstudie gekwalificeerd voor de door hun uitgevoerde werkzaamheden. Het project is uitgevoerd volgens het kwaliteits-handboek van Bureau Waardenburg. Het kwaliteitsmanagementsysteem van Bureau Waardenburg is door Certiked ISO gecertificeerd overeenkomstig BRL 9990:2001 / ISO 9001:2008.

Figuur 2.1 Begrenzing bestemmingsplangebied (bron: concept SPVE Gemeente Utrecht d.d. maart 2010)

Figuur 2.2 Huidige bestemmingen in het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2 Plangebied en ingreep

2.1 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in Hoograven Noord in gemeente Utrecht. Het gebied wordt begrensd door een begraafplaats aan de noordzijde, de Waterlinieweg aan de oostzijde en de Amethistweg aan de west- en zuidzijde. Het gebied heeft een omvang van ongeveer 0,9 hectare (Figuur 2.1).

Het gebied valt onder het bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg (planstatus: geconsolideerde versie d.d. 2012-10-25). Het betreffende gebied heeft de bestemming ‘groen’ met dubbelbestemming ‘waarde archeologie’. De voor groen aangewezen gronden zijn op basis van Artikel 10 van het bestemmingsplan bestemd voor onder meer groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten en ecologische verbindingen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

Het plangebied is gelegen in een groenstructuur dat onderdeel uitmaakt van het Groenstructuurplan Utrecht (2007). De stedelijke groenstructuur is het belangrijkste groen dat in de stad Utrecht aanwezig is. In de stedelijke groenstructuur komt een aantal kwaliteiten samen: ecologisch, recreatief, cultuurhistorisch en ruimtelijk/landschappelijk. Het accent ligt op de recreatieve en natuurfunctie. Dit betekent dat ontwikkeling alleen mogelijk is indien kwalitatieve of kwantitatieve compensatie plaatsvindt van de aangetaste natuurwaarden. Aan deze compensatie wordt door gemeente nader invulling gegeven.

2.2 De ingreep

Door SAREF (Syntrus Achmea Real Estate Finance, verder SA) en SSH is een schetsontwerp gemaakt voor de kavel. Het plan heeft een footprint van circa 730 m2 uit 10 woonlagen en 200 studentenwoningen.

Betreffende ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. De bestemming dient te worden gewijzigd om de ontwikkeling mogelijk te maken. In de voorlopige planning is vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voorzien eind 2015, waarna de ontwikkeling kan beginnen in 2016.

Ten behoeve van de realisatie wordt de aanwezige begroeiing op het terrein verwijderd. Begroeiing langs de randen wordt zoveel mogelijk behouden.

Figuur Schetsontwerp nieuwe situatie (bron: Studentenwoningen Opaalweg - Randvoorwaarden en plantoelichting - Schetsontwerp; Gemeente Utrecht)

3 Natuurwaarden in en rond het plangebied

3.1 Flora en fauna

In de Flora- en faunawet (AmvB art. 75[2]) worden drie beschermingsregimes onderscheiden. Voor soorten uit *'Tabel 1'* geldt vrijstelling van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor soorten van *'Tabel 2'* ('overige beschermde soorten') of *'Tabel 3'* ('strikt beschermde soorten') geldt geen vrijstelling en kan aanvraag van een ontheffing aan de orde zijn bij overtreding van verbodsbepalingen. In de tekst is per beschermde soort aangegeven in welke categorie deze is opgenomen.

Planten en vegetaties
In het plangebied is één beschermde soort vastgesteld: **klein glaskruid**. De soort groeit met enkele exemplaren langs de voet van het talud van en onder het viaduct van de Waterlinieweg. Het betreft een vrij algemeen in Utrecht voorkomende soort, die voornamelijk in de binnenstad als muur- en straatplant wordt aangetroffen en daarnaast her en der groeit in ondergroei van struwelen. Klein glaskruid is opgenomen in *Tabel 2* van AmvB art. 75 (zie boven). Andere beschermde soorten planten zijn niet vastgesteld.

Enkele jaren terug is in het plangebied ook de **aardaker** waargenomen. Aardaker is een beschermde plant (*Tabel 1* van AmvB art. 75) die in Utrecht zeldzaam is en vooral langs de zuidkant van de gemeente wordt aangetroffen op de komkleigronden. De toenmalige vindplaats is momenteel overwoekerd door de dijkviltbraam en de plant kon niet meer worden teruggevonden.

Braamstruwelen zijn dominant in het centrale gedeelte van het gebied aanwezig. Het betreft hier begroeiing van de **dijkviltbraam**, een *exoot* die dichte en ondoordringbare begroeiingen maakt waarin andere planten geen kans maken. Door deze dominantie zijn begroeiingen van dijkviltbraam floristisch soortenarm. Aangezien de soort echter een lange bloeitijd heeft en rijkelijk bloeit, is dijkviltbraam zeer gewild onder insecten als bijen, hommels en zweefvliegen. Meestal gonst het boven de braam van de nectarzoekende insecten. Daarnaast kunnen ook tal van andere dieren van de beschutting gebruik maken, waaronder soorten als zwartkop en egel.

Rond het braamstruweel is **opgaande beplanting** aanwezig, met soorten als gewone esdoorn, Noorse esdoorn, zwarte els en hartbladige els. Lokaal zijn ruigtevegetaties en zomen redelijk goed ontwikkeld en nog niet overwoekerd door dijkviltbraam. Wel is hier dauwbraam aanwezig, een minder invasieve en bovendien inheemse bramensoort. In de zomen groeien kruidachtige soorten als slipbladige ooievaarsbek, gewone raket, geel nagelkruid, look-zonder-look, hopklaver, gele morgenster, viltige basterdwederik, bergbasterdwederik en muursla. Deze soorten duiden op niet te

[2] *Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen*. 23 februari 2005.

droge voedselrijk omstandigheden op zandige tot kleiige grond. In het bos direct langs de Waterlinieweg is de bodem dicht begroeid met klimop. Op termijn en bij verdere veroudering van het bos is vestiging van **grote keverorchis** niet onwaarschijnlijk.

In de berm van de Opaalweg is een **grazige vegetatie** aanwezig op zavelgrond. Hierin komen de voor Utrecht redelijk bijzondere soorten goudhaver en knolboterbloem voor, naast onder meer knoopkruid, rode klaver en klein streepzaad.

Knolboterbloem

Klein glaskruid

Goudhaver

Dijkviltbraam

Ongewervelden

Beschermde soorten ongewervelden zijn niet vastgesteld. Voor in de (ruime) omgeving voorkomende beschermde soorten, waaronder platte schijfhoren, groene glazenmaker en gevlekte witsnuitlibel, zijn geen geschikte biotopen aanwezig. Zwervende exemplaren van trekvlinders als rouwmantel of grote keizermantel kunnen niet worden uitgesloten, maar voor deze soorten is het gebied niet geschikt als leefgebied.

dagvlinders

De opgaande begroeiing maakt het gebied vooral interessant voor soorten van bossen, bosranden en struwelen. Waargenomen zijn bont zandoogje, gehakkelde aurelia, atalanta, dagpauwoog, groot koolwitje en boomblauwtje en veelal betrof het slechts een enkel exemplaar. Hoge dichtheden worden bij deze soorten zelden waargenomen. Voor graslandvlinders is het terrein oninteressant, met uitzondering van de berm langs de Diamantweg. Hier zijn tijdens het veldbezoek geen vlinders waargenomen, maar het is mogelijk dat soorten als icarusblauwtje en kleine vuurvlinder hier voorkomen. Bijzondere soorten dagvlinders worden niet verwacht.

libellen

Door het ontbreken van open water herbergt het terrein geen voortplantingswateren. Het terrein blijkt echter wel van belang als foerageergebied en uitwijklocatie voor individuen die (nog) niet deelnemen aan de voortplanting. Tijdens de veldbezoeken zijn glassnijder, smaragdlibel, variabele waterjuffer en watersnuffel waargenomen. De eerste twee soorten zijn relatief zeldzaam in Utrecht en het aan de overzijde van de Waterlinieweg gelegen Beatrixpark vormt een belangrijk leefgebied. Het is dan ook waarschijnlijk dat de op het terrein waargenomen exemplaren uit dit gebied afkomstig zijn.

De glassnijder, een soort die de voorkeur geeft aan wateren met een goed ontwikkelde oevervegetatie

overige ongewervelden

Het terrein biedt ruim nectar en stuifmeel, waardoor veel bijen en hommels aanwezig zijn. De aanwezige begroeiing biedt daarnaast mogelijkheden voor soorten die in holten nestelen, voor soorten die in (zandige) bodem nestelen zijn de mogelijkheden op het terrein zelf beperkt. Vastgesteld zijn boomhommel, steenhommel, akkerhommel, aard-/veldhommel, honingbij, gewone geurgroefbij, tuinmaskerbij en tuinbladsnijder. Het aantal waargenomen (zweef)vliegen is beperkt, niet alle soorten zijn gedetermineerd. Vastgesteld zijn onder meer bessenbandzweefvlieg, blinde bij, gewone driehoekzweefvlieg, gewoon weidegitje, snorzweefvlieg, witte reus en terrassjeskommazweefvlieg. De strontvlieg komt algemeen voor, evenals de grote dansvlieg en de prachtwapenvlieg.

Daarnaast zijn diverse waarnemingen van soorten uit andere groepen, waaronder grote clausilia, haarslakje, grote glansslak, segrijnslak, gewone tuinslak (huisjesslakken) en ruwe pissebed, kelder pissebed, paarse drieoogje, mosspissebed (pissebedden).

Witte reus

Terrasjeskommazweefvlieg

Bessenbandzweefvlieg

Gewone driehoekzweefvlieg

Prachtwapenvlieg

Grote dansvlieg

Grote clausilia

Mospissebed, ruwe pissebed en kelderpissebed

Vissen
In het plangebied is geen open water aanwezig. Aanwezigheid van vissen kan worden uitgesloten.

Amfibieën
Tijdens het veldbezoek is één soort amfibieën: de gewone pad. Het betrof een juveniel exemplaar die van de berm langs de Amethistweg in de richting van de bosschages op het terrein liep. De gewone pad komt zeer algemeen voor in Utrecht. Het bronnenonderzoek heeft geen andere soorten opgeleverd.

In het plangebied is geen open water aanwezig en uitgesloten kan worden dat het gebied voortplantingswateren herbergt. Wel kan het plangebied land- en overwinteringsbiotoop vormen voor soorten die zich voortplanten buiten het plangebied. Dit kunnen wateren zijn in het Beatrixpark, in Hoograven en tuinvijvers. Vrijwel alle in Utrecht voorkomende amfibieën verwijderen zich na de voortplanting van water, waarna zij de zomer, najaar en winter op land doorbrengen. Daarbij kunnen afstanden tot meerdere honderden meters worden afgelegd. Gelet op de ligging in de stad, de aanwezige biotopen en het voorkomen in de omgeving kunnen naast gewone pad ook bruine kikker en kleine watersalamander worden verwacht. Dit betreft in Utrecht algemeen voorkomende soorten (Brekelmans & Spier 2013). De aanwezigheid van strikt(er) beschermde soorten kunnen worden uitgesloten.

Reptielen
Reptielen zijn niet vastgesteld. De enige in Utrecht in het wild voorkomende soort is de ringslang. De soort komt voor in Lunetten aan de oostzijde van de Waterlinieweg. Gelet op de ligging is het niet onmogelijk dat de ringslang als zwerver opduikt in het plangebied. De soort is tijdens het onderzoek niet waargenomen en ook het bronnenonderzoek heeft geen waarnemingen opgeleverd. Het plangebied is momenteel dan ook niet van belang als leefgebied voor de ringslang.

Grondgebonden zoogdieren
Tijdens het veldbezoek zijn twee soorten grondgebonden zoogdieren waargenomen, de bosmuis en de egel. Dit betreft beide algemeen voorkomende soorten in Utrecht, opgenomen in Tabel 1 bij AMVB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Strikter beschermde soorten worden hier niet verwacht, al is het niet uitgesloten dat zwervende exemplaren van bijvoorbeeld eekhoorn op het terrein kunnen voorkomen. Aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen kan worden uitgesloten.

Naast de vastgestelde soorten is het aannemelijk dat diverse andere algemene soorten in het gebied voorkomen, waaronder huisspitsmuis, bosspitsmuis, rosse woelmuis en wezel. Ook bijvoorbeeld bunzing zou van het terrein gebruik kunnen maken, gelet op de doorlopende groenstructuur waar het gebied onderdeel van uitmaakt.

Vleermuizen

De beschrijving over mogelijk aanwezige functies is gebaseerd op twee veldbezoeken, kennis over de in Utrecht aanwezige soorten en een gemeentebreed onderzoek naar vleermuizen dat in 2015 in Utrecht is uitgevoerd.

verblijfplaatsen

Door het ontbreken van holten en scheuren in bomen kan aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen worden uitgesloten. In de bebouwing rond het plangebied kunnen echter wel verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Eerder zijn door ons bijvoorbeeld verblijfplaatsen van enkele exemplaren vastgesteld van gewone dwergvleermuis en laatvlieger in een gebouw op de kop van de Opaalweg en gewone dwergvleermuizen aan de Duurstedelaan. Voor zover bekend is op korte afstand (<500 meter) van de locatie geen kraamverblijf aanwezig.

foerageergebied

Tijdens de beide veldbezoeken is vastgesteld dat enkele (<5) **gewone dwergvleermuizen** foerageren boven de braamstruwelen in het plangebied, boven de paden langs de zuid- en westzijde van het gebied en onder en langs het viaduct van de Waterlinieweg. De dieren verschijnen hier al vroeg op de avond en hebben een verblijfplaats in de directe omgeving.

Eenmalig is een foeragerende **laatvlieger** vastgesteld langs de rij linden aan de Amethistweg. Van de **rosse vleermuis** zijn op de avond van 2 juni twee foeragerende exemplaren waargenomen boven de Waterlinieweg. Beide soorten hebben geen specifieke binding met het plangebied.

vliegroutes

Op beide avonden is gepost bij het viaduct onder de Waterlinieweg en langs de opgaande begroeiingen in het plangebied. Al vroeg in de avond, bij zonsondergang, verschenen enkele gewone dwergvleermuizen in het plangebied vanuit onbekende richting. Er zijn geen vliegbewegingen (foerageergedrag uitgezonderd) die wijzen op aanwezigheid van essentiële vliegroutes in het plangebied.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats3

De aanwezige bomen zijn gecontroleerd op aanwezigheid van nesten (horsten) van uilen en roofvogels (categorie 4). Deze zijn niet vastgesteld. Mogelijk zijn bomen op de begraafplaats, die meer in bosverband staan en bovendien veel rustiger gelegen, wel geschikt als broedlocatie voor relatief verstoringstolerante soorten als bosuil en sperwer. Wel zijn in het plangebied koolmees, pimpelmees en boomkruiper vastgesteld, soorten van categorie 4 (zie onder). De aanwezige bomen in het plangebied worden mogelijk door deze soorten gebruikt als broedlocatie. Voor deze

[3] Op grond van door het ministerie van LNV verstrekte handreikingen worden nesten van de volgende soorten als jaarrond beschermde nestplaatsen (categorie 4) beschouwd: boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief, zwarte wouw. Daarnaast worden de nest van een groot aantal andere soorten als jaarrond beschermd beschouwd, indien in de directe omgeving geen alternatieven voorhanden zijn (categorie 5). Voorbeelden van die laatste categorie zijn koolmees, pimpelmees en grote bont specht.

soorten geldt dat in de omgeving ruim voldoende alternatieven aanwezig zijn. Bovendien blijven langs de rand voldoende bomen behouden als broedlocatie.

Naast genoemde soorten herbergt het terrein veel zangvogels, waaronder staartmees, zwartkop, tjiftjaf, roodborst, heggenmus, merel en zanglijster. Dit betreft algemeen voorkomende soorten in Utrecht. Zeldzamere soorten broedvogels zijn niet waargenomen en worden evenmin verwacht.

Smidse van een zanglijster in het plangebied: een baksteen waarop lijsters slakkenhuisjes stukslaan.

3.2 Beschermde natuurgebieden

Ecologische hoofdstructuur
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbij als EHS bestemde gebied betreft de Kromme Rijn, op een afstand van ongeveer 1,2 kilometer.

Natuurbeschermingswet 1998
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurmonument of Natura 2000.

Het dichtstbij gelegen (5,8 km afstand) **beschermde natuurmonument** betreft Raaphof aan de westkant van Odijk. Dit betreft een hakhoutbosje van voornamelijk gewone es en iep met een vegetatie van het Elzen-Vogelkersverbond met daarin soorten als breedbladige wespenorchis, gewone vogelmelk en bosaardbei. Het hakhoutstobben zijn van belang voor de soortenrijke epiphytische mossenvegetatie.

Het dichtstbij gelegen **Natura 2000**-gebied betreft de Oostelijke Vechtplassen aan de noordzijde van Utrecht. De Oostelijk Vechtplassen betreft een omvangrijk gebied met veel bijzondere soorten en vegetaties, waaronder verlandingsvegetaties en trilvenen. De afstand van het plangebied tot dit gebied bedraagt ongeveer 8,4 km.

Figuur 3.2 Ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur (bron kaart: Provincie Utrecht).

Figuur 3.3 Ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van beschermde natuurmonumenten (oranje) en Natura 2000 (groen) (bron kaart: Provincie Utrecht).

4 Effecten op natuurwaarden

4.1 Beschermde soorten

Het bepalen van de effecten van het plan op beschermde soorten en natuuurwaarden is gebaseerd op de randvoorwaarden zoals geformuleerd in: ‘Studentenwoningen Opaalweg - Randvoorwaarden en plantoelichting – Schetsontwerp’ van Gemeente Utrecht.

Voor de locatie zijn globaal drie randvoorwaarden geformuleerd: de bouwhoogte, het groen en de veiligheid. Voor de bouwhoogte is een maximum van 10 woonlagen aangehouden. Op deze manier kan zo compact mogelijk worden gebouwd en blijft de groenaantasting (bouwvlak) relatief beperkt. De waardevolle bomen aan de Amethistweg, Waterlinieweg en de begraafplaats blijven behouden. Parkeren en de fietsenstalling worden ingepast in de groene terreininrichting en zijn uit het zicht vanaf de Amethistweg. Tot slot wordt gezorgd voor voldoende groencompensatie voor de bebouwing van het terrein (kwalitatief of kwantitatief). Daarnaast moet dit project bijdragen aan de sociale veiligheid in de wijk, onder andere door het zicht op de onderdoorgang van de Waterlinieweg. De openbare verlichting voor fietsers en voetgangers naar forten Lunetten moet op orde zijn. Dit betekent dat deze zone waarschijnlijk goed verlicht zal worden.

Verder zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd in het kader van de groencompensatie van het Groenstructuurplan (bron: ‘Studentenwoningen Opaalweg - Randvoorwaarden en plantoelichting – Schetsontwerp’ van Gemeente Utrecht):

- Nieuwe bebouwing en openbare ruimte voorzieningen zo compact mogelijk (weinig oppervlak innemend en weinig versnippering teweegbrengend).
- Zoveel mogelijk behoud van de huidige natuurkwaliteit in een zo breed mogelijke zone bij begraafplaats en talud van de Waterlinieweg (dus laten staan van struweel en bomen).
- Realiseren van een aaneengesloten verbinding richting Beatrixpark onder de Waterlinieweg door. Hierbij kan de ecologische verbinding worden versterkt. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld gebruik te maken van schanskorven of stenen maar wordt wel bemoeilijkt omdat het onder het viaduct erg donker is.
- Grasstrook met bomenrij en wandelpad handhaven, bomen aanvullen waar dat kan.
- Groencompensatie in de vorm van groen aan/op het gebouw en op/bij de parkeervoorziening en compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering (natuur/wandelen) van de Waterlinietunnel om de barrièrewerking van deze weg te verminderen.
- De groencompensatie moet duurzaam zijn (goed en tegen normale kosten te beheren en onderhouden, zodat het een blijvende groenvoorziening is).
- Afhankelijk van de mate waarin het verlies aan groene kwaliteit wordt gecompenseerd (zie hierboven) aanvullende groencompensatie zoeken.

- Mogelijkheden van groen in of op het gebouw. Hierbij wordt gedacht aan neststenen voor bijvoorbeeld zwaluwen en vleermuizen en bomen op de balkons. Deze maatregelen maken geen deel uit van de groencompensatie, maar zijn aanvullend.
- Verder wordt gedacht aan creatieve groene oplossingen, zoals groen parkeren

Bovenstaande uitgangspunten worden verder uitgewerkt in de klankbordgroep, bestaande uit omwonenden van dit gebied.

Flora

De beschermde soort **klein glaskruid** komt vrij algemeen voor in Utrecht. De groeiplaatsen liggen onderaan het talud van het viaduct. Deze locatie wordt niet bebouwd. Wel kan sprake zijn van aantasting van de groeiplaats door betreding, berijden, opslag of grondbewerking. Gelet op de locatie kunnen eenvoudige maatregelen worden getroffen, waaronder het afschermen van de groeiplaats met stevige boarding, om negatieve effecten te voorkomen. Indien aantasting van de groeiplaatsen onvermijdelijk is zal ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden. Gelet op het voorkomen in de gemeente Utrecht kunnen negatieve effecten op de staat van instandhouding op lokaal en landelijk niveau worden uitgesloten.

De belangrijkste niet beschermde floristische waarden zijn aanwezig in de grazige berm. Aanbevolen wordt deze berm te vrijwaren van verstoring en een stevige afscherming te plaatsen. Waarschijnlijk zijn gedurende bouw- en inrichtingsfase voldoende alternatieve locaties te bedenken als aanvoerroute, opslag van materieel e.d. Beheer is vervolgens het belangrijkste instrument om de waarde van de berm te behouden en verder te ontwikkelen.

Ongewervelden

De belangrijkste waarde voor ongewervelden is gelegen in het aanbod van stuifmeel en nectar, voornamelijk van de dijkviltbraam. Hier profiteren diverse soorten hommels, bijen, zweefvliegen en tal van andere insecten van. Deze soorten op hun beurt vormen prooi voor weer andere soorten, waaronder libellen. De opgaande vegetatie rond het braamstruweel zorgt voor een zeer beschut karakter en voorziet in stuifmeel en nectar in het vroege voorjaar, specifiek de aanwezige wilgen. Als gevolg van het plan zal vooral deze functie worden aangetast. De groencompensatie zou zich dan ook voornamelijk moeten richten op ontwikkeling van bloemrijke situaties voor soorten die afhankelijk zijn van stuifmeel en nectar.

Amfibieën, reptielen en grondgebonden zoogdieren

Strikt beschermde soorten komen in het plangebied niet voor. Wel vormt het leefgebied voor diverse algemeen voorkomende soorten, waaronder egel. Voor deze soorten geldt vrijstelling voor overtreding van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting. Wel geldt de Zorgplicht.

Voor deze soorten is het gebied aantrekkelijk door de aanwezigheid van dekking, een hoog aanbod prooidieren en de relatieve rust. Het gebied is door de ligging in de ecologische groenstructuur verbonden met groengebieden in de omgeving, waardoor het terrein zowel kan functioneren als leefgebied voor een bronpopulatie als onderdeel uit kan maken van een groter leefgebied en dan een specifieke functie vervult. Voor amfibieën is dat bijvoorbeeld die van landbiotoop (zomer en winter). De toekomstige inrichting zal deze functie hoe dan ook aantasten, gelet op de toename van verharding en verstoring (geluid, beweging, verlichting e.d.).

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Directe negatieve effecten op verblijfplaatsen kunnen worden uitgesloten.

Foerageergebied

Het plangebied heeft momenteel een beperkte waarde als foerageergebied. De toekomstige inrichting kan voor een vergelijkbaar aantal vleermuizen functioneren als foerageergebied, voornamelijk door behoud van de bomen en de randlengte aan opgaande vegetatie. Negatieve effecten op het functioneren van verblijfplaatsen in de omgeving – door wegvallen van foerageergebied - worden dan ook uitgesloten.

Vliegroutes

In het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes vastgesteld, wel worden de opgaande structuren gebruikt als foerageergebied en geleiding. Aangezien de belangrijkste bomenstructuren behouden blijven, kunnen negatieve effecten op vliegroutes worden uitgesloten. Wel is verlichting een aandachtspunt. Aanbevolen wordt rond het viaduct terughoudend te zijn met verlichting, zodat het viaduct ook in de toekomst kan functioneren als veilige passage van de Waterlinieweg.

Vogels

In het plangebied zijn geen soorten vastgesteld met een jaarrond beschermd nest. In de omgeving blijft voldoende opgaande vegetatie en bos aanwezig voor behoud van in bomen broedende soorten. Wel zal de dichtheid aan vogels afnemen, door de toename van verstoring en de afname van dichte vegetatie en struweel.

Ten aanzien van alle soorten vogels geldt dat voorkomen moet worden dat broedende vogels worden verstoord. Hiervoor kan geen ontheffing worden verkregen. Een negatief effect op broedende vogels kan in dat geval worden uitgesloten.

4.2 Beschermde natuurgebieden

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS en grenst niet aan een gebied waarin deze functie is bestemd. De EHS is gelegen op 1,2 kilometer afstand van het plangebied. Negatieve effecten op de EHS kunnen worden uitgesloten.

Natuurbeschermingswet 1998
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een bescherm natuurmonument of een Natura 2000 gebied. Het dichtstbij gelegen **beschermde natuurmonument** (Raaphof) ligt op 5,8 km afstand, het dichtstbij gelegen **Natura 2000**-gebied betreft de Oostelijke Vechtplassen aan de noordzijde van Utrecht op ruim 8,4 km afstand.

Gelet op deze afstanden en de aard van de ingreep kunnen effecten op voorhand worden uitgesloten. De beperkte stikstofuitstoot en als gevolg daarvan additionele stikstofdepositie van het plan, samenhangend met huishoudelijke gebruik (verwarming) en verkeersbewegingen in de aanleg- en gebruiksfase, is op deze afstanden niet meer meetbaar en is in alle gevallen lager dan 0,051 mol N/ha/jaar. Zowel van vergunningplicht als meldplicht in het kader van de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof) is geen sprake.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

Flora- en faunawet
In het plangebied zijn diverse soorten vastgesteld van Tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van ruimtelijke ordening en inrichting en samenhangen met realisatie van het bestemmingsplan, geldt vrijstelling van verbodsbepalingen. De Flora- en faunawet staat uitvoering van het plan ten aanzien van deze soorten niet in de weg. Wel zal voorkomen moeten worden dat broedende vogels worden verstoord, aangezien daar geen ontheffing voor kan worden verleend. De rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

Voor **klein glaskruid**, een soort van Tabel 2 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet, geldt dat ontheffing aangevraagd dient te worden indien de huidige groeiplaatsen worden aangetast. Aangezien de staat van instandhouding gunstig is en de ingreep een wettelijk belang dient, zal deze ontheffing worden verleend. Bovendien zijn er mogelijkheden om de groeiplaats te behouden, zodat in zijn geen geheel geen overtreding plaatsvindt.

De Zorgplicht (Artikel 2 van de Flora- en faunawet) is altijd van toepassing. Dit betekent dat bij uitvoering van de werkzaamheden zo zorgvuldig mogelijk wordt omgegaan met de aanwezige planten en dieren. Het verplaatsen van egels, kikkers en padden voorafgaand aan de werkzaamheden en het zo min mogelijk verstoren van groen zijn maatregelen die in dat kader uitgevoerd kunnen worden.

Natuurbeschermingswet 1998
Het plan leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Het aanvragen van een vergunning wordt dan ook niet nodig geacht.

EHS
Het bestemmingsplan is gelegen buiten de EHS. Het uitvoeren van een ‘Nee, tenzij-onderzoek’ is niet nodig en effecten op de EHS als gevolg van het bestemmingsplan kunnen worden uitgesloten.

5.2 Aanbevelingen

Het relatief ongestoorde karakter waardoor sprake is van veel dekking en ruige begroeiing is de belangrijkste natuurkwaliteit van het terrein, evenals de berm met enkele bijzondere soorten planten. Daarnaast is de ligging op een belangrijk punt in de gemeentelijke groenstructuur van belang. De locatie vormt een verbinding naar het groen aan de andere zijde van de Waterlinieweg en naar de overzijde van de

Diamantweg. Het behouden en versterken van deze functionaliteiten kan invulling geven aan de benodigde groenversterking en het effect van de ingreep beperken. Gedacht kan worden aan de volgende mogelijkheden:

- Verbeteren passage Waterlinieweg voor grondgebonden fauna. Bijvoorbeeld middels aanleg van een stobbenwal of andere vorm van dekking.
- Verbeteren beheer soortenrijke berm en vrijwaren van verstoring (tijdelijke opslag e.d.), evenals het niet beplanten van deze berm met bomen. Eventueel verwijderen van de twee matige lindes hier ten gunste van de ontwikkeling van een kruidenrijke grazige berm.
- Het opbreken van de oude asfaltweg in deze zone en terugbrengen van smaller, semi-verhard wandelpad levert direct meer ruimte voor natuur.
- Aanleggen van een poel in de overgangszone tussen grazige berm en opgaande beplanting.
- Faunapassage onder Opaalweg (nut en haalbaarheid nader vast te stellen).
- Inzetten op verouderen bos langs Waterlinieweg en voorkomen (bodem)verstoring.
- Het zo breed mogelijk houden van de bossen langs de noord- en oostzijde van het plangebied.
- Aanplanten bomen langs viaduct om hop-over functie te versterken of in smalle berm tussen fietspad en Opaalweg aan overzijde.
- In de flat kunnen verblijfplaatsen voor vleermuizen, gierzwaluw, huismus, zwarte roodstaart en andere soorten worden ingebouwd.

Het bos langs de Waterlinieweg heeft een natuurlijk karakter. Door de beperkte zoninval verruigt de ondergroei niet. Indien het bos donker blijft (behouden randvegetatie) en de bodem zo min mogelijk verstoord wordt zou de grote keverorchis zich hier op termijn kunnen vestigen.

6 Literatuur

Brekelmans, F.L.A, S. Vleeming, P.H.N. Boddeke, G.Hoefsloot, J. van Zundert & J.W. de Jong, 2010. Beschermde flora en fauna Utrecht. Een overzicht van beschermde soorten flora en fauna op basis van een gemeentebrede quickscan. Bureau Waardenburg bv, Culemborg.

Brekelmans, F.L.A. & J.L. Spier, 2013. Poelen in Utrecht. Onderzoek naar het functioneren van 30 poelen in gemeente Utrecht. Bureau Waardenburg bv, Culemborg.

Gemeente Utrecht, 2015. Studentenwoningen Opaalweg - Randvoorwaarden en plantoelichting – Schetsontwerp' van Gemeente Utrecht.

Ravon Utrecht, 2015. Atlas herpetofauna provincie Utrecht. Ravon Utrecht.

Bureau Waardenburg bv
Onderzoek en advies voor ecologie & landschap
Postbus 365, 4100 AJ Culemborg
Telefoon 0345-512710, Fax 0345-519849
E-mail info@buwa.nl, www.buwa.nl

Bijlage 9 Bomeninventarisatie

BOMENPARAGRAAF/BOMENINVENTARISATIE driehoek Opaalweg

Wim de Wolf

Stadsingenieurs

d.d. 3-3-2017

Locatie: driehoek tussen Waterlinieweg, begraafplaats Kovelswade en Opaalweg/Amethistweg.

De driehoek heeft als algemeen karakter een ruige begroeiing met bomen. In detail is er een nadere indeling te maken:

1. Evenwijdig aan het hekwerk van de begraafplaats is er over een breedte van circa 8 meter ruig gras aanwezig met braam en slechts een enkele boom. Direct achter het hekwerk, dus op terrein van de begraafplaats, staan bomen tegen en vergroeid met het hekwerk. Takken en stammen zijn letterlijk om het gaas en puntdraad van het hekwerk gegroeid. Zie foto 2. Aantal bomen circa 15.
2. Op het talud evenwijdig aan de Waterlinieweg is een onderbegroeiing aanwezig van klimop en staan diverse boomsoorten, zoals es, els en esdoorn. Aantal bomen circa 25.
3. In het middengebied staan relatief weinig bomen, een enkele grote wilg en wat essen en esdoorns. Wel is ruimschoots braam aanwezig. Zie foto 3. Aantal bomen circa 20.
4. Aan de rand langs het voetpad in de berm van de Amethistweg staan diverse boomgroepen, bestaande uit steeds circa 4 á 5 bomen, waarvan een deel meerstammig, zie foto 1. Boomsoorten: es, esdoorn, meidoorn en els. Ook is braam aanwezig. Aantal bomen circa 30.

Uitgaande van een totaaloppervlakte van de driehoek van 6500 m2 is circa 70 % begroeid met bosplantsoen of struweel.

<u>Waardes van de begroeiingen.</u>

ad 1. Hekwerk en bomen vormen een eenheid. Bij wijziging van het hekwerk, zullen vrijwel alle bomen moeten sneuvelen. De bomen zullen regelmatig breken of deels omvallen, omdat de stammen en takken gaan rotten of scheuren op de plek waar ze met het hekwerk vergroeid zijn.

ad 2. Klimop en bomen vormen een mooie eenheid. Zowel ecologisch is dit een interessante strook als wat betreft geluidswering voor verkeerslawaai van de Waterlinieweg. De strook is waardevol om te behouden.

ad 3. De bomen zijn beperkt waardevol. De bramen hebben vooral ecologische waarde en zouden elders gecompenseerd kunnen worden.

ad 4. Deze boomgroepen zijn waardevol. Enerzijds omdat ze aan de rand van het terrein staan en aan de zichtzijde voor de buurt. De groepen kunnen alleen als geheel behouden worden, als dat aan de orde is, omdat ze met elkaar opgegroeid zijn en een eenheid vormen. Het is zeer aan te bevelen enkele van deze groepen in te passen in de toekomstige inrichting, bij voorkeur met lager groen er omheen. Zulke groepen zijn vrij uniek in de openbare ruimte.

foto 1

foto 2

foto 3

Bijlage 10 Watertoets

Waterparagraaf Opaalweg (d.d. 9 maart 2017)

Aanleiding

Door een ruimtelijk plan kunnen de belangen en het functioneren van het watersysteem en de waterketen onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van water gerelateerd beleid en beheer 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 een plan vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerder 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.

Deze waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de watertoets ten behoeve van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Opaalweg gelegen aan de oostelijke rand van Hoograven.

Beleidskader

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

- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan, etc.;
- Gemeentelijk beleid: Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015, Beleidsregels 2010 Keur 2009, Keur [2].

[1] De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast.
Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage (versie 2014.01, uitgave december 2014, www.utrecht.nl). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.
[2] Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de keur (www.hdsr.nl).

Betrokken partijen

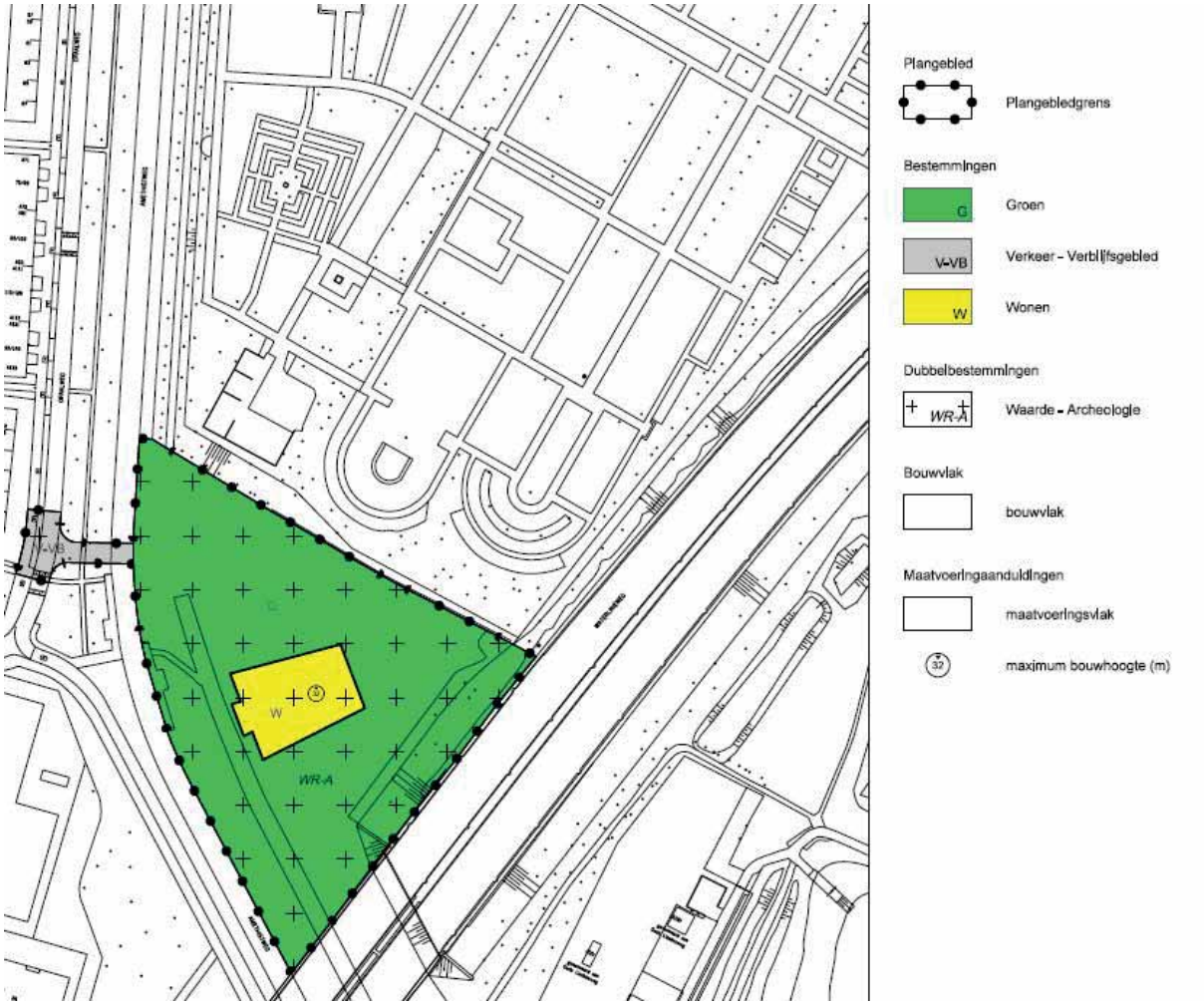
In dit watertoetsproces participeren de volgende partijen:

Aanvrager:	Gemeente Utrecht, Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling - Stedenbouw en Planologie
Opsteller:	Gemeente Utrecht, Stadswerken - IBU Stadsingenieurs
Toetser:	Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (beheerder oppervlaktewater)
	Gemeente Utrecht, Stadswerken – Stedelijk Beheer (beheerder riolering, oppervlaktewater)

Locatie plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in de wijk Hoograven dat begrensd wordt aan de oost en zuidzijde door de Waterlinieweg, aan de westzijde door de Amethistweg en aan de noordzijde door begraafplaats Tolsteeg.

Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Onvolledige verbeelding (zonder toegangsweg).

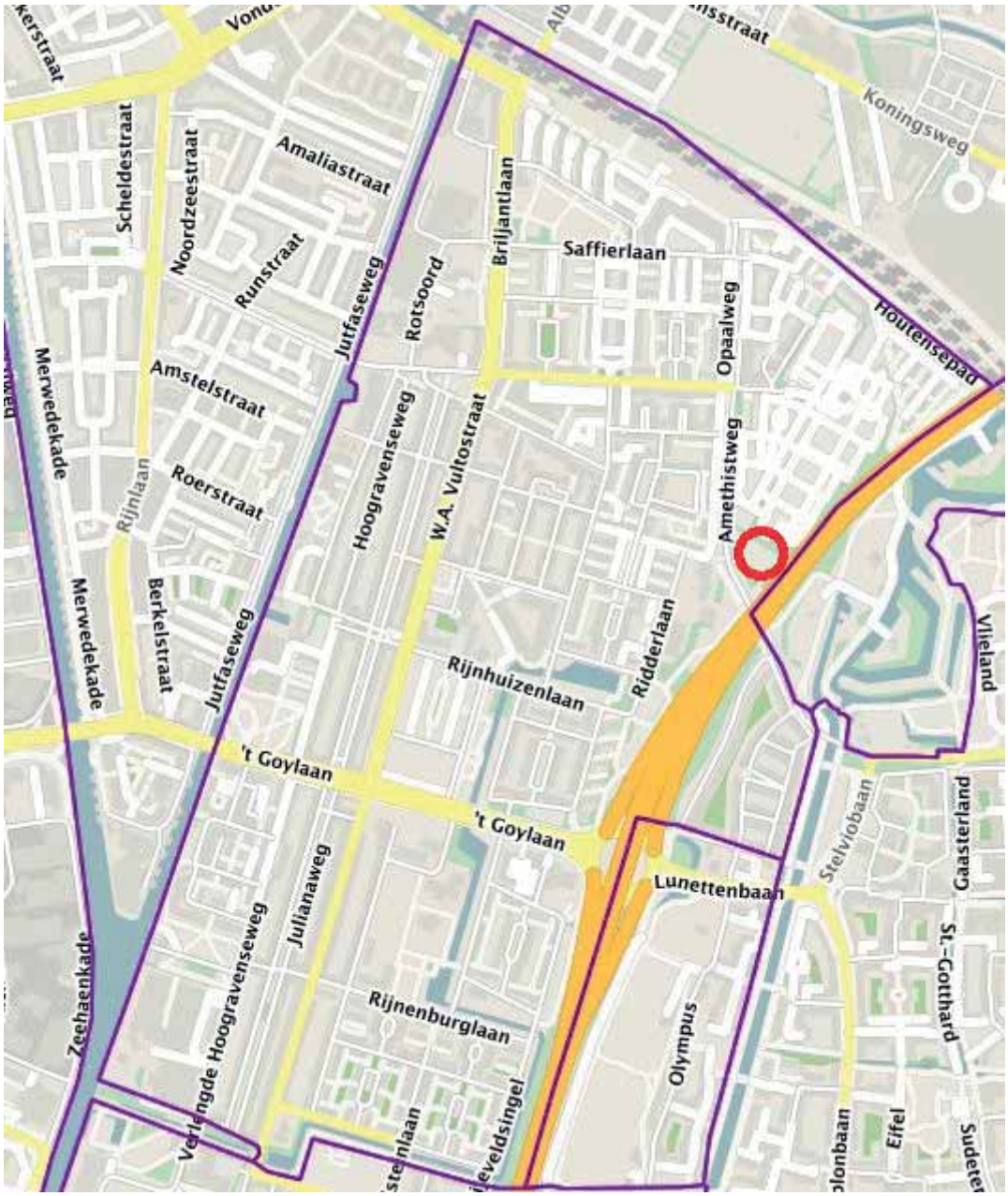
Verharding in bestaand gebied

Het plangebied betreft op dit moment een braakliggend terrein, met aan de zuidzijde een verhard pad met een oppervlakte van 547 m2.

Oppervlaktewater

In of nabij het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Grondwater

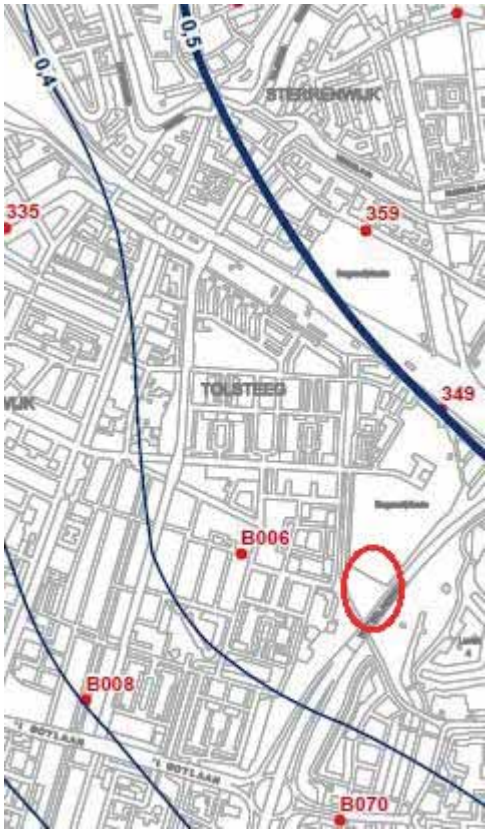


figuur 3 – peilgebied waar Opaalweg in ligt (bron: Webgispublisher HDSR)

Eerste watervoerend pakket

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet en sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch tweemaal per dag geregistreerd en opgeslagen door dataloggers. De langjarige grondwaterstanden van het 1WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (versie 09-10- 2012).

Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde grondwaterstanden en seizoens-variatie verondersteld: droge periode (GLG) = NAP +0,30m, natte periode (GHG) = NAP +0,65 m en gemiddeld (GGG) = NAP +0,45 m. De grondwaterstroming in het plangebied is zuidwestelijk.



figuur 4 – isohypsen gemiddeld grondwaterregime - GGWS (bron: GU, Grondwatercontourkaart 09-10-2012)

Freatisch pakket

De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, dient conform de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te zijn. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. De gemiddelde ontwateringsdiepte in het plangebied is +1,50m (maaiveld) - +0,65m(GHG) = +0,85m. Deze voldoet net aan de gestelde norm. Het advies van de gemeente is om het maaiveld op te hogen om een ontwateringsdiepte groter dan 1,0 m te realiseren.

Onttrekkingen

De provincie Utrecht stelt met het strategische grondwaterbeleid de kaders vast voor de uitvoering van het grondwaterbeheer door de waterschappen. Het waterschap is bevoegd gezag voor het verstrekken van vergunningen of het behandelen van meldingen ten behoeve van grondwateronttrekkingen (afhankelijk van hoeveelheden).

Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing
Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningsplichtig 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, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2009). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding.

Watervergunning - Keur
Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water 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 uitlogende 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.

In het kader van het rioleringsplan (en de gewenste directe lozing van hemelwater op de naastgelegen primaire watergang) dient er voor dit project een watervergunning te worden aangevraagd.

Riolering

Afvalwater
De inzameling en het transport van het afvalwater in de Opaalweg vindt plaats door middel van een gescheiden stelsel. Er ligt een PVC 315 mm in de Opaalweg, die afstroomt naar het zuiden en vervolgens afstroomt naar het westen de Slotlaan in, waar het een PVC 400 mm wordt. Bij de splitsing komt er uit het oosten vanaf de Brennerbaan een persleiding, die middels een lozingsput uitmondt in het dwa stelsel van de Slotlaan. Het dwa stelsel voert af naar het gemaal Baden Powelweg, waarna het via een doorvoergemaal naar de RWZI in Overvecht wordt verpompt.
Het nieuw te realiseren gebouw in het plangebied kan aangesloten worden op bijvoorbeeld dwa put 71054. Bij voorkeur niet op de lozingsput 72102 vanwege de vrijkomende rioolgassen uit de persleiding. Afhankelijk van de uitvoering van het gebouw moet het water van de balkons ook worden aangesloten op het vuilwater of het hemelwaterriool (dus al in de riolering van het gebouw oplossen). Kleinere balkons en loggia's worden aangesloten op het vuilwaterriool.
Dwars door het plangebied loopt een hemelwaterriool dat in het zuiden loost op het oppervlaktewater. Het hemelwaterriool moet mogelijk omgelegd worden voor het nieuwe gebouw in het plangebied. Om water te compenseren in het plangebied kunnen er een of meerdere infiltratievoorzieningen aan worden gelegd met een overstort naar dit hemelwaterriool.

Nieuwe aansluitingen
Alle nieuwe vuilwaterlozers dienen een aparte huisaansluiting te krijgen. Sinds 1 oktober 2012 wordt het aspect rioolaansluiting geregeld in de Omgevingsvergunning Bouw. Het aansluiten van het riool

valt als activiteit onder het Bouwbesluit 2012 (waarin alle technische voorschriften voor riolering zijn overgeheveld vanuit de Bouwverordening en de Aansluitverordening) en daarmee onder de Wabo.

figuur 5 bestaande riolering

De inzamelleidingen voor de HWA en de DWA dienen op eigen terrein te worden aangelegd. De diameter, hoogteligging en de exacte locatie van de aansluitingen dienen afgestemd te worden met Stedelijk Beheer van de gemeente Utrecht. Het hemelwater bij voorkeur vertraagd lozen doormiddel van infiltratie in plaats van direct op het hemelwaterstelsel.

Toename verhard oppervlak

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m2 maatregelen vereist (administratieve ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).
De nieuwe bebouwing krijgt een footprint van 730 m2 (het betreft hier dakoppervlak) met daar rondom heen erfverharding (toegangsweg en enkele parkeerplaatsen). Het bebouwde en verharde oppervlak neemt in de toekomstige situatie met onderhavig plan toe. Er is dan ook binnen het plangebied watercompensatie nodig.

Watercompensatie

Indien de nieuwe bebouwing is voorzien van platte daken, kan er overwogen worden om groene daken toe te passen, waardoor hemelwater eerst wordt opgevangen waarna het wordt afgevoerd naar het hemelwaterstelsel/oppervlaktewater. Groene daken worden voor 60% als verhard gezien. Tenzij aangetoond kan worden dat de daken 45 mm water kunnen bergen. Dan zijn de daken volledig onverhard.
Het heeft grote voorkeur om zoveel mogelijk hemelwater op het terrein te bergen met eventueel een overloop op het hemelwaterstelsel.

De volgende maatregelen kunnen ook worden toegepast als watercompensatie maatregel:

- De parkeerplaatsen kunnen worden voorzien van halfverharding (grasbetontegels);
- Het hemelwater wordt zichtbaar, dus bovengronds via open goten, afgevoerd. Hierdoor besparen we op de gemeentelijke (beheer)kosten voor de aanleg van een regenwaterbuis (HWA-riool). Ook vergroten de open goten de beleving van water;

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen 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:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken en vertraagd afvoeren maken hier een onderdeel van uit.

Waterkwaliteit

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

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

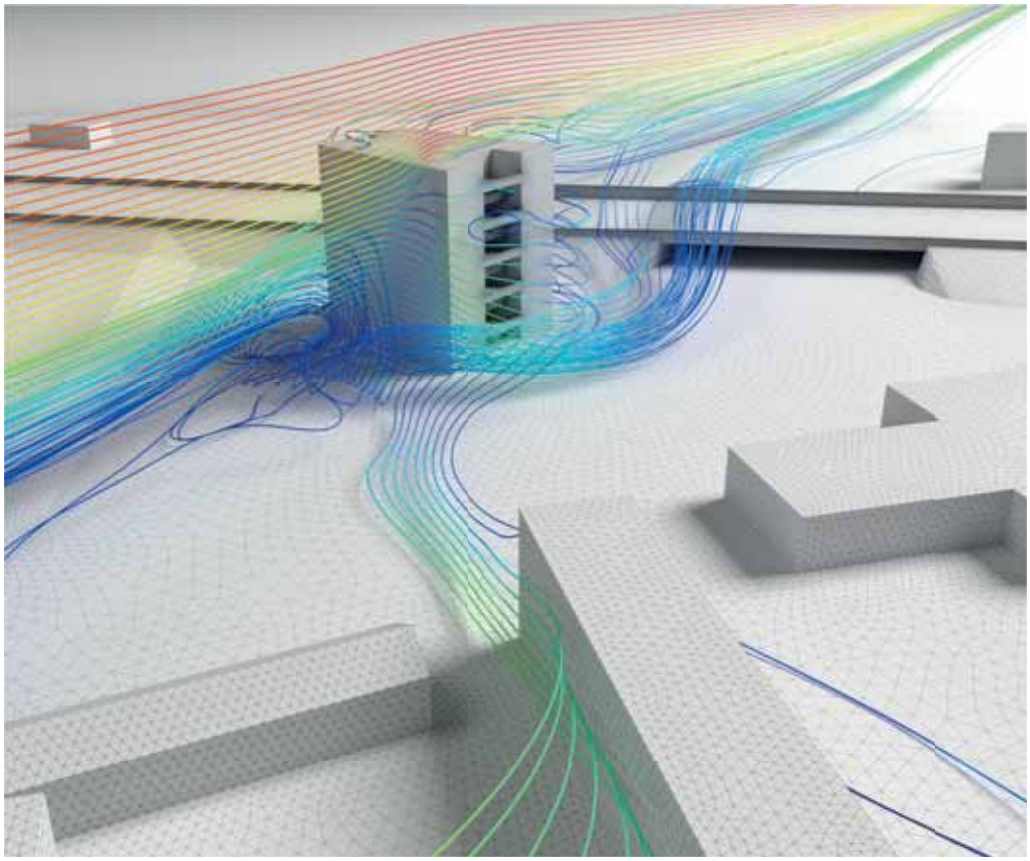
Bijlage 11 Kabels en leidingengegevens

300H
1970
-0.34
-0.32
+1.62
+1.53
+0.58
2086
2087
2102
984
PVC 160H
HPE 250/220
1990
1989
ME IJSTWEG
GV 500 1990
-0.36
-0.58
500HS 2012
PVC 315 2012

Bijlage 12 Windstudie

Windstudie Opaalweg te Utrecht

CFD studie i.f.v. het windklimaat in de omgeving



AFR-4491
4-7-2017
Versie 1.0

2017 © Actiflow
Auteur(s): ir. Mike van der Heijden
Controleur(s): ir. Reinier Maas

© 2017 Actiflow BV

Inhoudsopgave

1 Introductie **1**

2 Normstelling **2**

3 Opzet van de berekening **4**

3.1 Software 4

3.2 Geometrie en rekenrooster 4

3.3 Aannames en randvoorwaarden 11

4 Resultaten **12**

5 Conclusies **18**

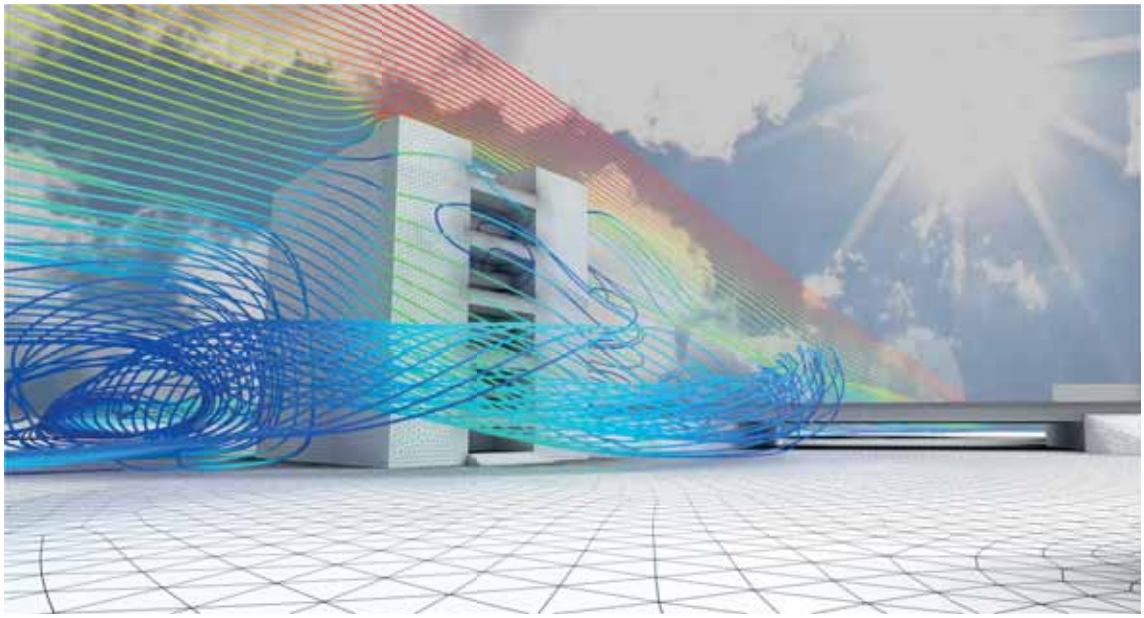
A Inlegvel NEN 8100:2006 **19**

B Frequentietabel uurgemiddelde windrichting en snelheid **20**

1 Introductie

Men is voornemens op de site ten oosten van de Opaalweg een (studenten-)woningcomplex van circa 32 m hoog te realiseren. De nieuwbouw is gelegen nabij het viaduct van de Waterlinieweg over de Amethistweg. Deze locatie wordt omgeven door een relatief gesloten bebouwd terrein aan de westzijde en een groen gebied aan de Oostzijde. De aanwezigheid van bebouwing en obstakels op zich, evenals een combinatie hiervan met open vlakken, kunnen leiden tot een windstromingspatroon dat zorgt voor discomfort, hinder of gevaar. Dit kan in een uiterst geval leiden tot een verminderde bruikbaarheid van de ruimte in de (directe) omgeving van de nieuwbouw. Om hierover een uitspraak te doen is het noodzakelijk om het windklimaat te analyseren, waaraan middels de voorliggende rapportage invulling wordt gegeven.

Actiflow is gevraagd om voor de hierboven genoemde nieuwbouw het windklimaat inzichtelijk te maken met behulp van berekeningen op basis van Computational Fluid Dynamics, CFD. Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van de normstelling omtrent windhinder en windgevaar, conform de vigerende Nederlandse norm NEN 8100:2006 "'windhinder en windgevaar in de gebouwomgeving"'. Op basis van deze normering is een studie uitgevoerd voor de nieuwe situatie in vergelijking met de huidige situatie. De nadruk van de studie ligt op de verandering van het windklimaat in de omgeving als gevolg van de nieuwbouw. Om deze reden is een analyse uitgevoerd van de huidige situatie welke vervolgens is vergeleken met de toekomstige situatie. Bijkomend worden de resultaten in de directe omgeving (nabij de gevel) van de nieuwbouw weergeven.



Figuur 1.1: Impressie van model van de geplande nieuwbouw ten oosten van de Opaalweg

Hoofdstuk 2 van onderhavige rapportage gaat in op de gebruikte normstelling waaraan getoetst is. De gebruikte geometrie van het gebouw, de omgeving, het rekendomein en de bijbehorende randvoorwaarden zijn vermeld in hoofdstuk 3. De resultaten van de berekeningen worden weergegeven in hoofdstuk 4, waarna de conclusies volgen in hoofdstuk 5.

2 Normstelling

In onderhavige windstudie wordt het windklimaat ter plaatse van openbare buitenruimten in kaart gebracht. De toetsing hiervan vindt plaats aan de hand van de normstelling uit NEN 8100:2006.

In de norm wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. De definitie van windhinder is het ondervinden van hinder door wind. Dit zal bij een gemiddeld persoon gebeuren wanneer de lokale uurgemiddelde windsnelheid meer dan 5 m/s bedraagt. Windgevaar is het optreden van een dergelijk hoge windsnelheid waarbij in ernstige mate problemen optreden bij het lopen, zoals evenwichtsverlies, waardoor het onmogelijk wordt zich staande te houden of zich lopend voort te bewegen. Windgevaar vindt vooral tijdens vlagen plaats. Dit fenomeen wordt vanwege de benodigde rekenkracht en conform de norm, niet gemodelleerd in een tijdsafhankelijke berekening, maar in een aanvulling op de statistische windhinderanalyse. Hier wordt aangenomen dat windgevaar optreedt als de uurgemiddelde lokale windsnelheid meer dan 15 m/s bedraagt.

NEN 8100:2006 geeft een indeling voor windhinder naar kwaliteitsklassen. Deze indeling is terug te vinden in tabel 2.1. Aan de hand van de kans op overschrijding van de grenswaarde voor windhinder wordt bepaald in welke klasse een locatie valt. Afhankelijk van het gebruiksdoel van de locatie wordt een bepaalde klasse gekarakteriseerd als goed, matig of slecht.

Tabel 2.1: Eisen voor de beoordeling van het lokale windklimaat voor windhinder

Overschrijdingskans	Kwaliteitseis	Activiteiten		
$P(V_{LOK}>V_{DR,H})$ in procenten van het aantal uren per jaar		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 - 5	B	Goed	Goed	Matig
5 - 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 - 20	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Tabel 2.2 toont de indeling en kwalificatie voor de kans op windgevaar op vergelijkbare wijze als voor windhinder wordt gedaan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor activiteitsklassen II. en III. zelfs een beperkt risico al onacceptabel is. Voor deze activiteitsklassen geldt dat enkel $p \leq 0.05$ acceptabel is. Een gevaarlijk windklimaat moet te allen tijde worden vermeden.

Tabel 2.2: Eisen voor de beoordeling van het lokale windklimaat voor windgevaar

Overschrijdingskans	Kwaliteitseis
$P(V_{LOK}>V_{DR,H})$ in procenten van het aantal uren per jaar	
0,05 - 0,30	Beperkt risico
> 0.30	Gevaarlijk

Toetsing vindt voor zowel windhinder als windgevaar plaats op een hoogte van 1,75 m boven het grondoppervlak. Hierbij wordt de vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe situatie.

Gebouwentrees vormen een afwijkend element in de beoordeling. Hiervoor biedt NEN 8100:2006 namelijk geen handvatten, echter is enige aandacht voor deze elementen op zijn plaats. Geadviseerd wordt hierbij te hoog optredende windsnelheden, waardoor gebouwentrees slecht bruikbaar kunnen worden, te voorkomen. Dit zou het openen van deuren namelijk negatief kunnen beïnvloeden. Dientengevolge wordt de algemeen geaccepteerde richtlijn hieromtrent hier be-

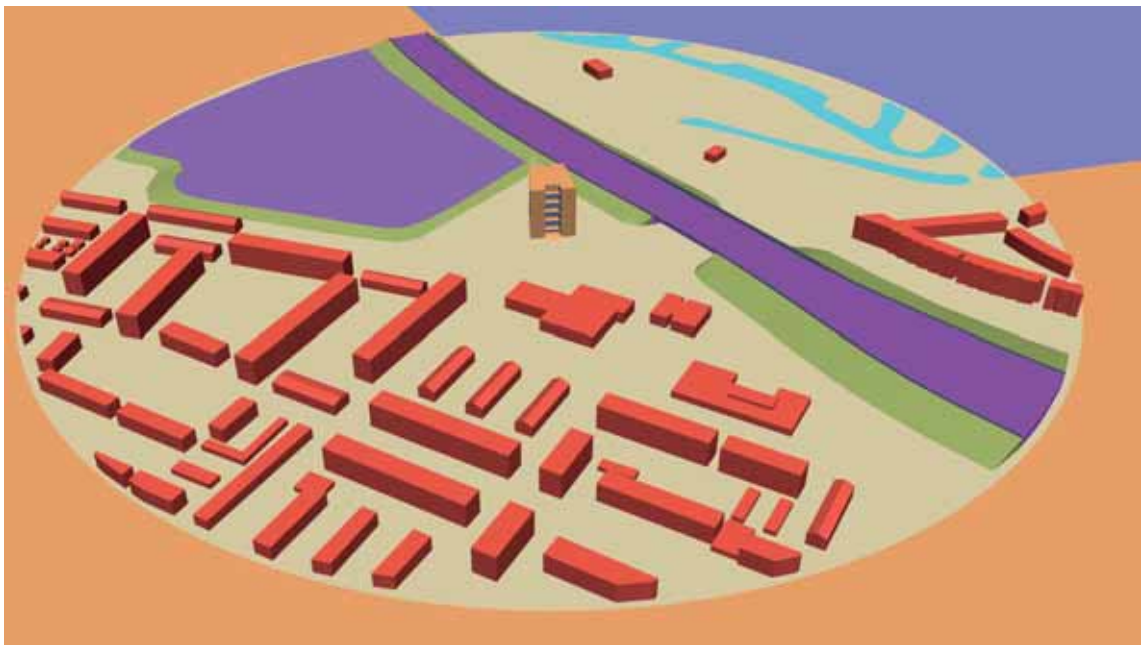
noemd. Ter plaatse van gebouwentrees dient bij voorkeur windhinder klasse A behaald te worden, klasse B biedt een matig niveau. Hogere klassen, evenals mogelijk windgevaar dienen vermeden te worden.

3 Opzet van de berekening

Voor een overzicht van de instellingen bij de berekening wordt verwezen naar het inlegvel uit de NEN 8100:2006, welke is toegevoegd in bijlage A.

3.1 Software

De berekening is uitgevoerd met behulp van OpenFOAM, een softwarepakket dat bedoeld is voor het oplossen van problemen in de continuüm mechanica en thermodynamica. Voor dit project is "simpleFoam" gebruikt. Deze solver is gebaseerd op de incompressibile Reynolds Averaged Navier-Stokes (RANS) vergelijkingen en houdt rekening met turbulentie. Turbulentie is gemodelleerd in het k-ω SST model.



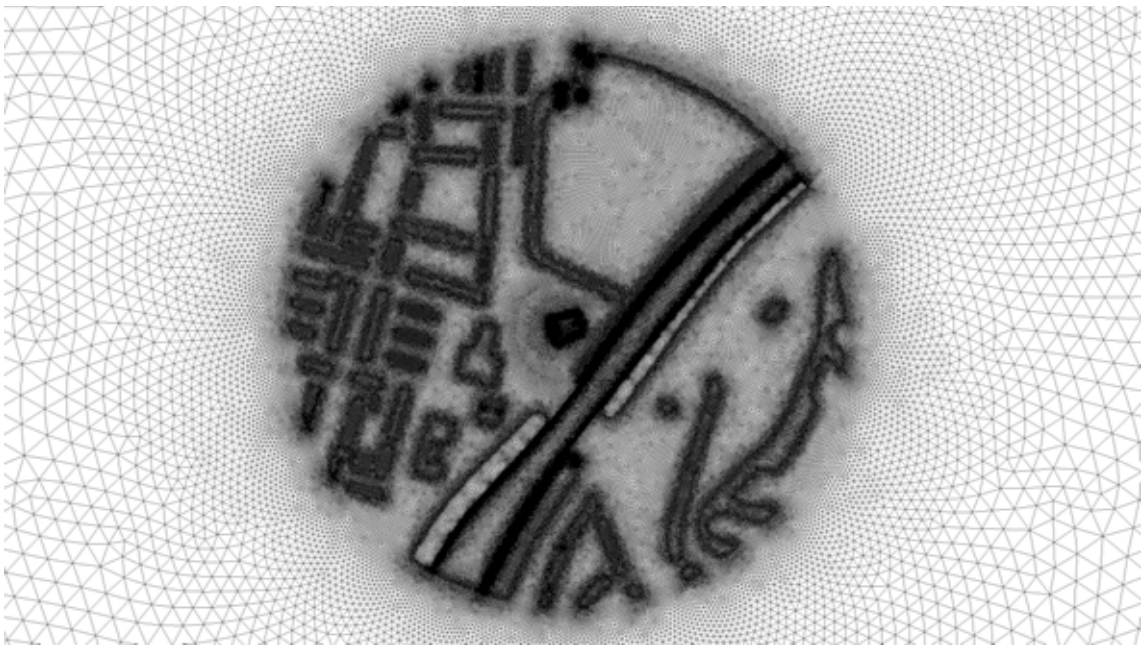
Figuur 3.1: Impressie model, nearField

3.2 Geometrie en rekenrooster

Het driedimensionale model is weergegeven in onderstaande figuren. Dit betreft het model van de omgeving, inclusief de nieuwbouw. Het model omvat de bebouwing en belangrijke hoogteverschillen in een straal van ten 300 m rond het plangebied. De omliggende bebouwing is als eenvoudige volumes weergegeven. Bij de nieuwbouw is een grotere mate van detail meegenomen, vanwege de interesse in het exacte windstromingspatroon op deze locatie als gevolg van dit object.

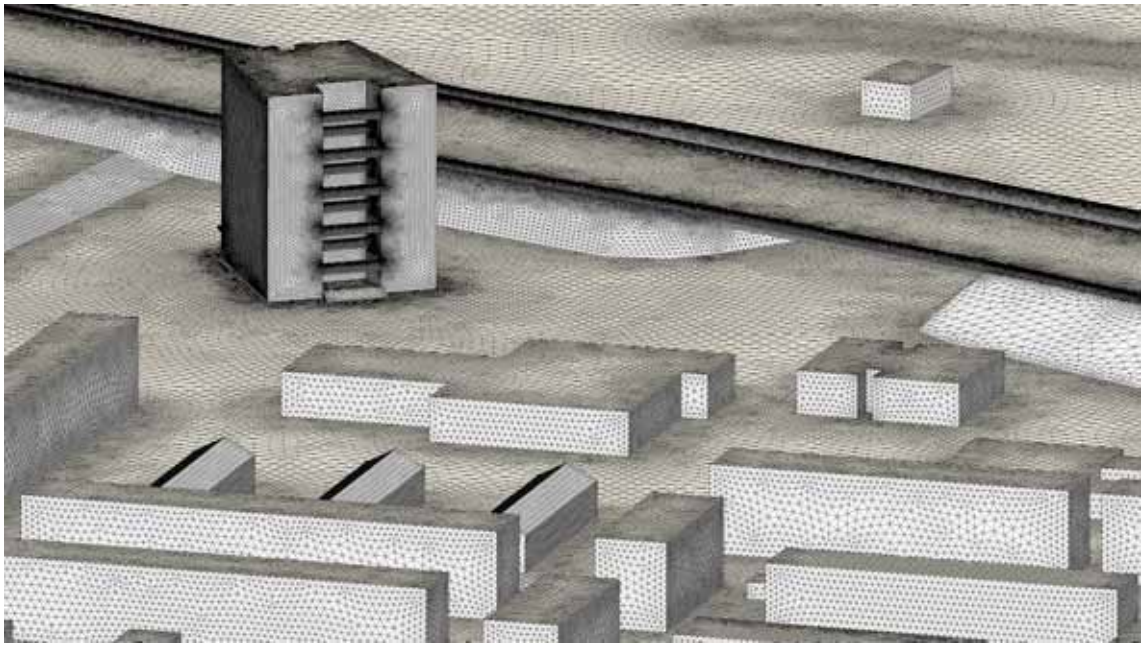
Bomen en groenstroken zijn niet in het model opgenomen. Vanwege de seizoensafhankelijke porositeit en mogelijke verandering van dergelijke elementen worden deze zelden meegenomen bij windstudies. Slechts bij een zeer grote zone met bomen (bospercelen) zal de invloed significant zijn. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat hierbij naast het geanalyseerde seizoen ook het type beplanting van belang is.

Rond het driedimensionaal model is een cilindervormig domein geplaatst met een doorsnede van 3.000 m en een hoogte van 500 m. Het plangebied is centraal in dit domein geplaatst, zodat hier verschillende windrichtingen op kunnen worden toegepast zonder dat het voor- of achtergebied te klein wordt. De ruwheid van het voorland (z_0=1.6), inclusief bebossing/groen (z_0=0.5) en opppervlaktewater (z_0=0.005), is afgestemd op de werkelijke situatie.

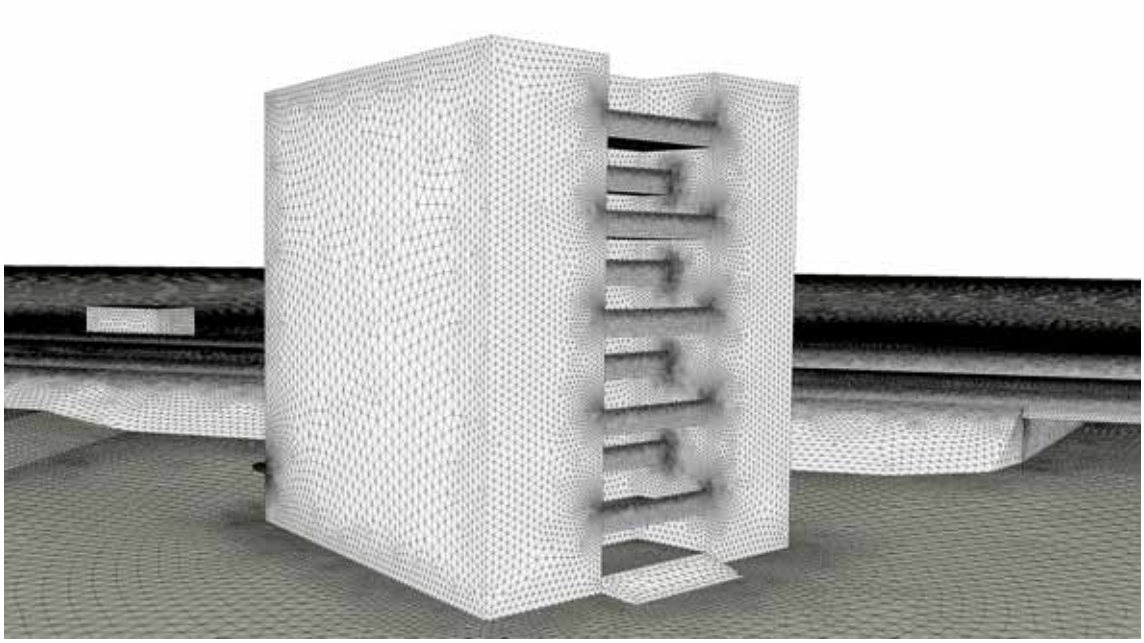


Figuur 3.2: Impressie model met rekengrid

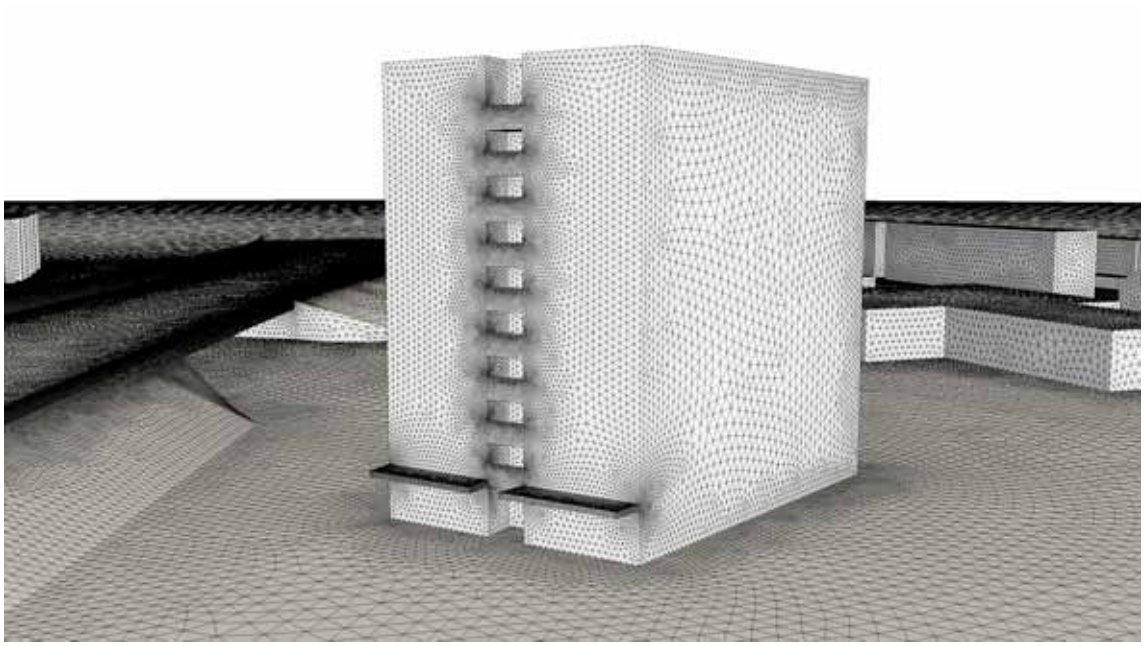
Op basis van de hierboven beschreven geometrie is een rekenrooster opgesteld. Dit rooster bestaat uit 20.790.844 cellen. Over het grondoppervlak en de bebouwing zijn vijf lagen prisma's geplaatst. Deze prismalaag zorgt voor een betere berekening van de snelheidsgradiënt in de atmosferische grenslaag.



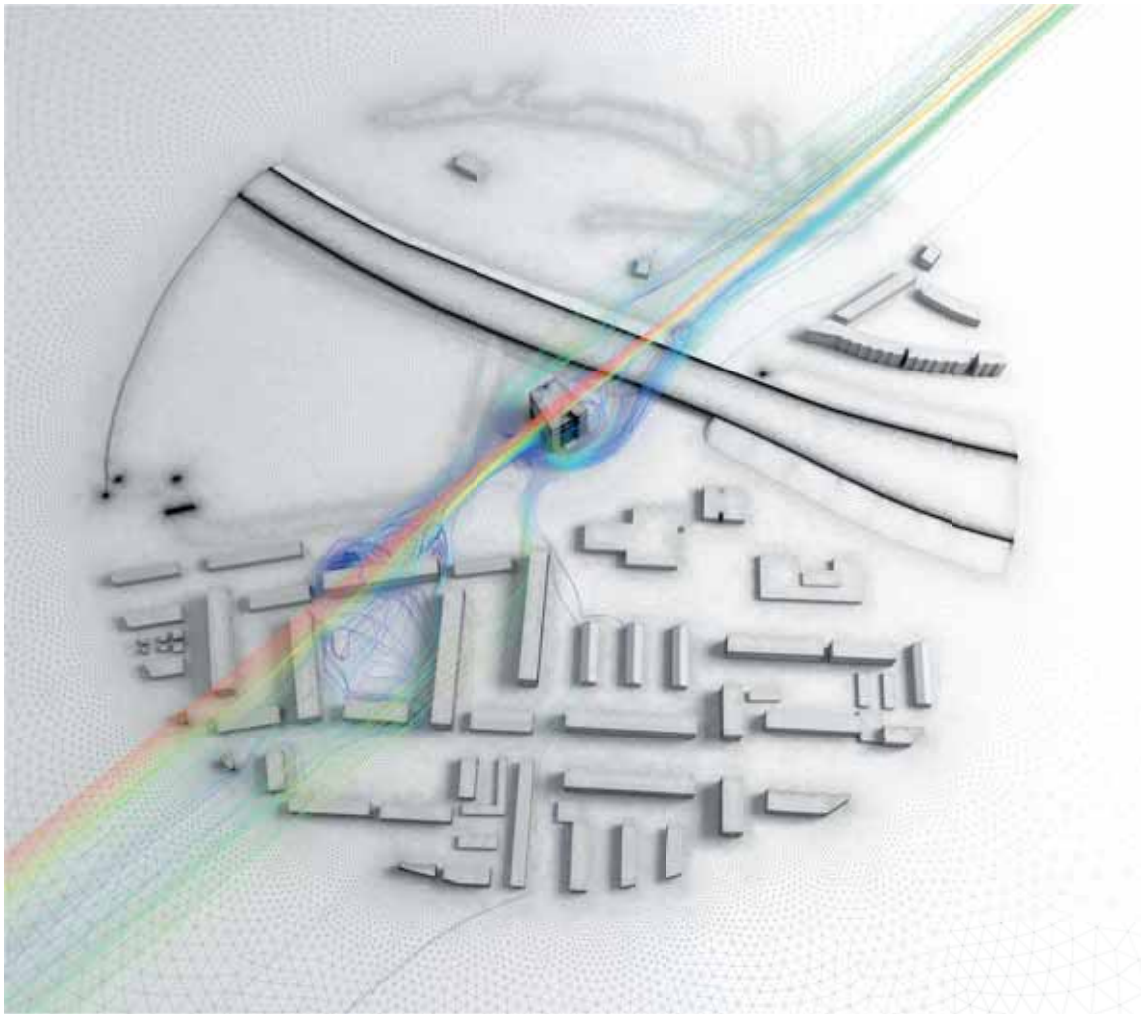
Figuur 3.3: Impressie model met rekengrid



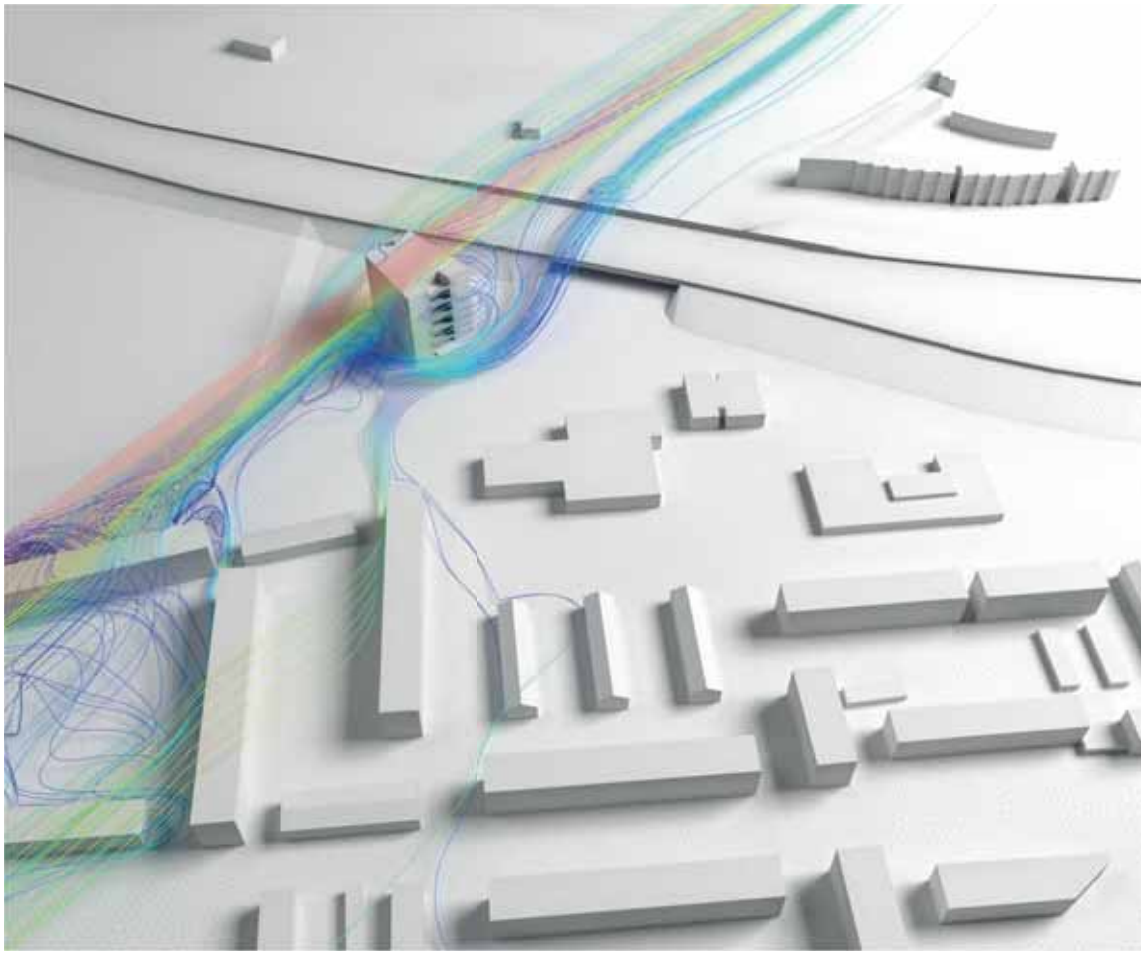
Figuur 3.4: Impressie model met rekengrid



Figuur 3.5: Impressie model met rekengrid

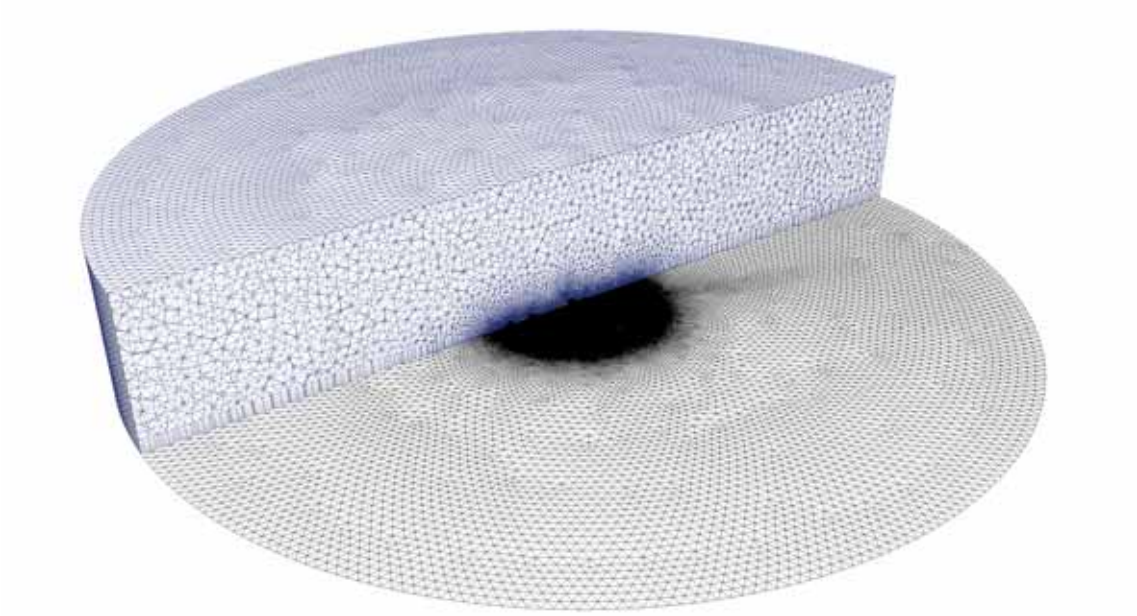


Figuur 3.6: Impressie model met rekengrid



Figuur 3.7: Impressie model met rekengrid

(a) Beeld van het volledige rekengrid



(b) Doorsnede over het rekengrid

Figuur 3.8: Impressie rekengrid (nieuwe situatie)

3.3 Aannames en randvoorwaarden

Om inzicht te krijgen in het windklimaat is de gehele windroos doorgerekend, te weten 12 windrichtingen. Er is aangenomen dat de atmosferische grenslaag een snelheidsprofiel heeft volgens vergelijking 3.1 en 3.2. Hierin is U_n de horizontale windsnelheid, z de hoogte vanaf het maaiveld, en z_0 een ruwheidslengte. De ruwheidslengte is een maat voor de ruwheid van het terrein. Verder geldt dat $\kappa = 0,41$. Deze empirische constante is gerelateerd aan het gebruik van wandfuncties. Ook de turbulente grootheden k en ω verlopen volgens een voorgeschreven profiel, zoals aangegeven in vergelijking 3.3 en vergelijking 3.4. Hierin heeft C_μ de waarde $0,09$. Deze empirische constante komt voort uit het gebruikte turbulente model (k-ω SST).

$$U_n(z) = \left(\frac{U^*}{\kappa}\right) \ln\left(\frac{z + z_0}{z_0}\right) \tag{3.1}$$

$$U^*(z0, U_{ref}, z_{ref}) = \frac{\kappa \cdot U_{ref}}{\ln\left(\frac{z_{ref}+z_0}{z_0}\right)} \tag{3.2}$$

$$k(z) = \frac{U^{*2}}{\sqrt{C_\mu}} \tag{3.3}$$

$$\omega(z) = \frac{U^*}{\kappa(z - z_{ground} + z_0)\sqrt{c_\mu}} \tag{3.4}$$

Voor de 12 windrichtingen die in beschouwing zijn genomen wordt een resulterend snelheidsveld bepaald. Hiermee is voor elke locatie per windrichting de versterkingsfactor ten opzichte van de opgelegde windsnelheid vastgelegd. Vervolgens wordt de lokale windstatistiek gecombineerd met de berekende versterkingsfactor, zodat voor elke locatie een overschrijdingskans kan worden bepaald van de drempelwindsnelheid. Deze overschrijdingskans wordt vervolgens getoetst aan de gewenste kwaliteitsklasse om te bepalen of er een acceptabel windklimaat kan zijn.

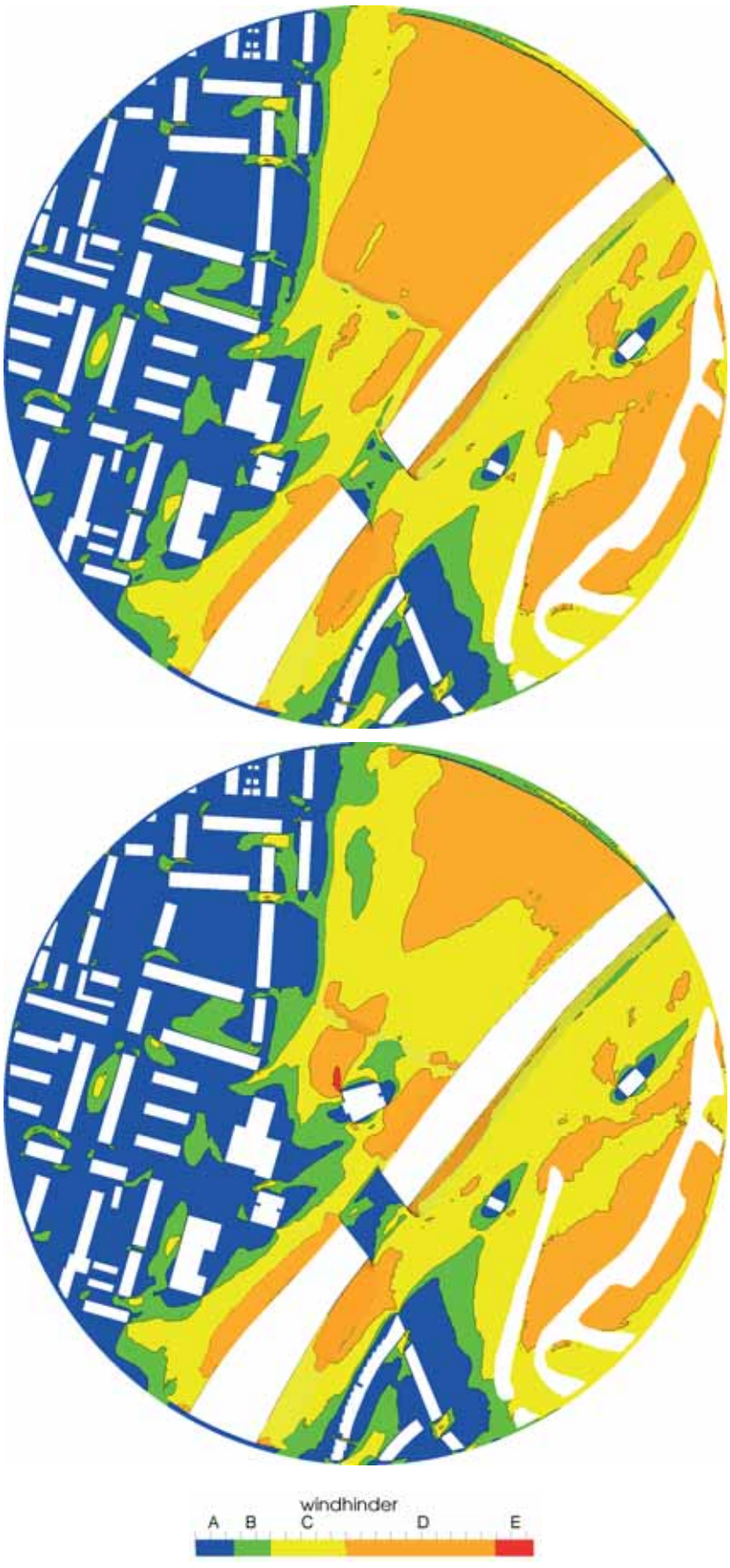
4 Resultaten

De resultaten zijn bepaald voor de openbare buitenruimten in de omgeving ter beoordeling van een goede ruimtelijke ordening. De resultaten worden weergegeven op horizontale doorsneden op 1,75 m boven maaiveld. Voor de visualisatie van windhinder worden hieronder afbeeldingen gebruikt op verschillende schaalniveau's, namelijk een overzicht van de hele omgeving en een close-up van het plan met de directe omgeving van de nieuwbouw. Het doel van de voorliggende rapportage is hoofdzakelijk om het verschil in de omgeving van de bestaande situatie en de nieuwe situatie weer te geven. Bijkomend worden de resultaten in de directe omgeving van de nieuwbouw besproken.

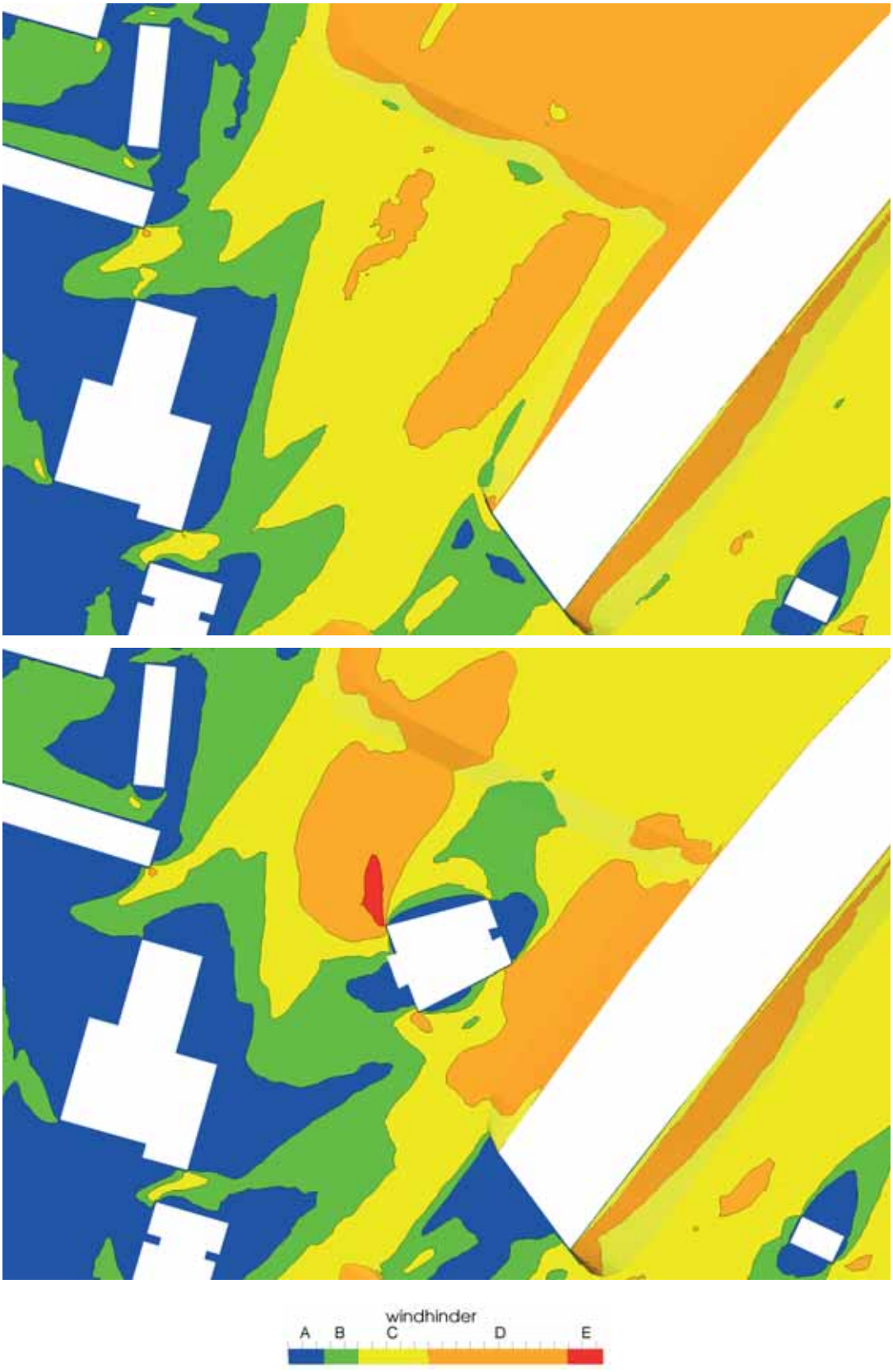
Voor de openbare buitenruimten (trottoirs) geldt de volgende normstelling, conform hoofdstuk 2:

- Het gehele gebied dat hier ter beschouwing voor ligt, wordt voornamelijk gekenmerkt door de activiteit *I. Doorlopen*. Windhinder dient bij voorkeur klasse A, B of C te zijn. Klasse D biedt een matig niveau, maar kan in beperkte mate geaccepteerd worden. Klasse E biedt een slecht niveau en dient vermeden te worden.
- Voor het gebied in directe nabijheid van de bushaltes zal langer worden verbleven waardoor er hierbij wordt uitgegaan van de activiteit slenteren. Klasse D biedt hier reeds een slecht niveau en dient in directe nabijheid van de bushaltes vermeden te worden.
- Windgevaar dient bij voorkeur voorkomen te worden. Een beperkt risico kan lokaal geaccepteerd worden.
- Nabij gebouwentrees dient bij voorkeur windhinderklasse A behaald te worden. Klasse B biedt een matig niveau, maar kan in beperkte mate geaccepteerd worden. Hogere klassen dienen hier vermeden te worden.

Figuren 4.1 t/m 4.5 tonen de resultaten.



Figuur 4.1: Overzichtsbeeld met windhinder op voetgangersniveau, voor de bestaande en toekomstige situatie

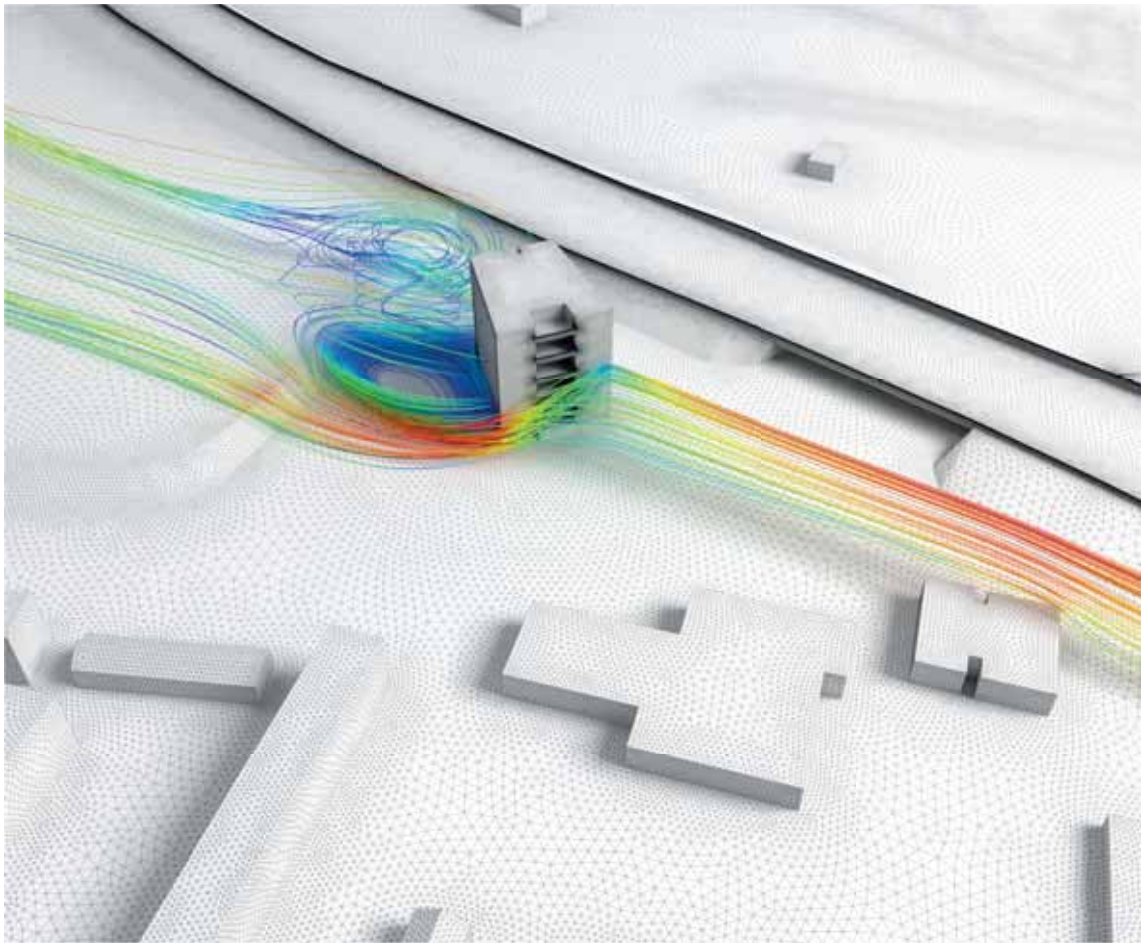


Figuur 4.2: Detailweergave van windhinder op voetgangersniveau, voor de bestaande en toekomstige situatie

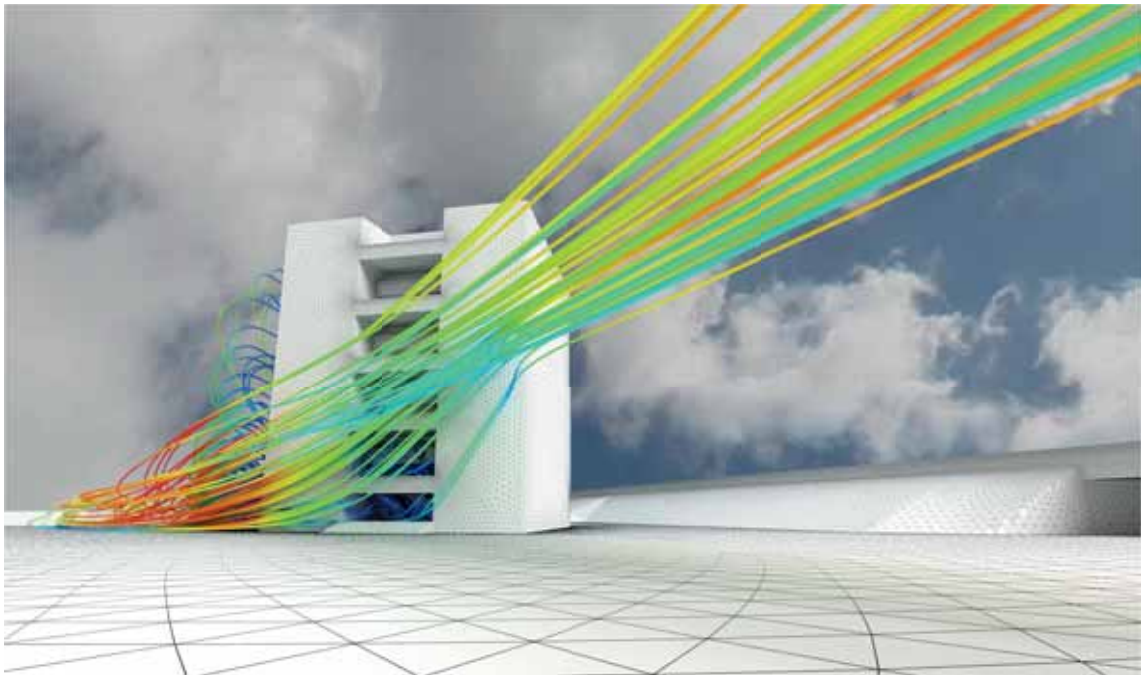
De bovenstaande resultaten laten zien dat er in de omgeving van de bestaande bebouwing, geen aanleiding is om een verslechtering van de windklimaat te veronderstellen als gevolg van de nieuwbouw. Het windklimaat in de omgeving van de bestaande bebouwing zal namelijk slechts marginaal veranderen. De marginale veranderingen die zichtbaar zijn betreffen veelal beperkte verbeteringen van het lokale windklimaat.

In de meer directe omgeving van de nieuwbouw zal ter plaatse van de bushaltes van de Amethistweg aan de Zuidwestzijde van de nieuwbouw een verandering plaatsvinden van hoofdzakelijk klasse C naar klasse B. Lokaal bij de Westzijde van de nieuwbouw vind een verandering plaats van hoofdzakelijk klasse C naar een gebied met een verdeelde klasse van A t/m E (klasse E nabij het hoekpunt van de nieuwbouw).

Ten aanzien van de lokale hoger klasse wordt opgemerkt dat dit het gevolg is van een vrij frequente Zuidzuidwestelijke/ Zuidwesten wind. Hierbij kan een stroming plaatsvinden over en langs het groene gedeelte van de de Waterlinieweg welke uiteindelijk zorgt voor een versnelling ter plaatse van het Zuidelijke hoekpunt van de nieuwbouw. Dit stromingspatroon wordt weergegeven middels de onderstaande figuren.



Figuur 4.3: Weergave van stroming welke lokaal bij een hoekpunt van de nieuwbouw in klasse E resulteert



Figuur 4.4: Impressie van stroming welke lokaal bij een hoekpunt van de nieuwbouw in klasse E resulteert

Naast de kans op windhinder is eveneens de kans op windgevaar geanalyseerd. Op basis van de resultaten zoals onderstaand weergegeven wordt duidelijk dat er in de bestaande en geplande situatie geen aanleiding is om een risico voor windgevaar te veronderstellen.

Figuur 4.5: Overzichtsbeeld met windgevaar op voetgangersniveau, voor de bestaande en toekomstige situatie

5 Conclusies

De voorliggende rapportage heeft als doel om de invloed van de nieuwbouw aan de Opaalweg op de kans op windhinder in de omgeving weer te geven. Op basis van de resultaten van deze windstudie komt men tot de volgende conclusies:

- Ten aanzien van de kans op windhinder kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van de bestaande bebouwing geen aanleiding is om een significante verandering van het windklimaat te veronderstellen als gevolg van de geplande nieuwbouw. Uit de windanalyse blijkt dat er slechts marginale verschillen in de omgeving optreden wanneer de huidige situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie (met nieuwbouw).
- Uit de analyse blijkt dat er lokaal bij de nieuwbouw (nabij het hoekpunt aan de Westzijde) een klasse E windklimaat kan voorkomen. Dit is met name het geval bij een Zuidzuidwestelijke tot Zuidwestelijke wind. Afhankelijk van het gebruik van deze zone kan dit geaccepteerd worden of dienen aanvullende maatregelen toegevoegd te worden. Indien de situatietekening aangehouden wordt dan wordt dit deel van het perceel ingevuld als parkachtig landschap zonder functie als looproute en zijn maatregelen niet noodzakelijk. Invulling van dit gebied met groen (bomen, struiken en hagen) kan het windklimaat echter verbeteren.

Op basis van het huidige onderzoek kan geconcludeerd worden dat ten gevolge van de nieuwbouw het windklimaat in de omgeving acceptabel blijft. Het windklimaat in de omgeving blijft goed tot matig en is acceptabel conform de NEN 8100. Nabij het westelijke hoekpunt van de nieuwbouw wordt de laagste kwaliteit van het windklimaat verwacht. Voor deze zone kan worden overwogen om het windklimaat middels het aanbrengen van beplanting/groen verder te verbeteren. Ten aanzien van het windklimaat in de omgeving van de reeds bestaande bebouwing is deze aanpassing echter niet noodzakelijk.

A Inlegvel NEN 8100:2006

NEN 8100:2005

Technisch inlegvel numerieke simulatie

Project	**Projectgegevens**
Projectnaam	Windstudie nieuwbouw bij Opaalweg te Utrecht
Opdrachtgever	Gemeente Utrecht
Projectleider	ir. M.G.M van der Heijden
Datum	4/7/2017
Model	**Algemene gegevens van het model**
Omvang gemodelleerd gebied	Bebouwing binnen straal 300m rond kerngebied
Kerngebied	Nieuwbouw Opaalweg
Omgeving	Relevante bebouwing
Afmetingen model	Straal 1500 m, hoogte 500m
Blokkeringsgraad	<4.0 %
Gemodelleerd groen	-
Onderzochte windrichtingen (minimaal 12 over de windroos)	12
Onderzochte configuraties	Basis
Computeropstelling	**Specifieke gegevens van gebruikte programmatuur**
Programmatuur	■ FVM (eindige volume methode) ☐ FEM (eindige elementen methode) ☐ anders Programmatuur: OpenFOAM Versie: 4.x-5c32f339e350
Algemeen	■ drie-dimensionaal ■ tijd-onafhankelijk ■ isothermisch ☐ passieve scalars ☐ twee-dimensionaal ☐ tijd-afhankelijk ☐ thermisch ☐ actieve scalars Overige:
Rekenrooster	Hybride ongestructureerd: tetraëders met prismalaag Basis: 20.790.844 cellen
Turbulentiemodellering	k-omega-SST
Convectieve differentieschema's	Snelheidscomponenten: linearUpwindV cellLimited Gauss linear 0.5 Turbulente grootheden: upwind Scalaire variabelen: n.v.t.
Randvoorwaarden	**Gebruikte randvoorwaarden**
Instroomprofiel	Logaritmische atmosferische grenslaag
Uitlaat	Druk-uitlaat
Boven-/Zijwanden	Slip-wanden
Vloer/bodem	No-slip, lokale ruwheid
Overige	No-slip, lokale ruwheid
Gegevensverwerking en -beoordeling	**informatie voor locatie en berekening windklimaat**
Amersfoortse coördinaten van de locatie	X: 137333 Y: 453429
Gepresenteerde resultaten	Windhindercontouren en klassenindeling, windgevaarcontouren
Opmerkingen en eventuele conclusies van proefoverschrijdend belang	-

B Frequentietabel uurgemiddelde windrichting en snelheid

FREQUENTIETABEL VAN DE 60 METER WINDSNELHEID DISTRIBUTIEF RELATIEF

X137333 Y453429 Jaar 1963-2002

Windrichting (*10 graden)

Windsnelheid (m/s)	35-01	02-04	05-07	08-10	11-13	14-16	17-19	20-22	23-25	26-28	29-31	32-34	Cum.
	Distributief in percentages												
0,0 - 0,9	0.21	0.20	0.14	0.16	0.15	0.19	0.18	0.24	0.19	0.23	0.24	0.22	2.35
1,0 - 1,9	0.70	0.68	0.53	0.47	0.46	0.59	0.65	0.81	0.65	0.71	0.75	0.68	7.66
2,0 - 2,9	0.90	0.89	0.76	0.69	0.71	0.89	1.04	1.30	0.98	0.98	1.01	0.89	11.05
3,0 - 3,9	1.01	1.13	0.93	0.86	0.82	0.99	1.26	1.65	1.21	1.20	1.06	0.95	13.08
4,0 - 4,9	0.86	1.05	1.04	0.94	0.81	0.98	1.34	2.01	1.51	1.32	1.03	0.85	13.73
5,0 - 5,9	0.66	0.90	1.02	0.94	0.73	0.83	1.32	1.92	1.60	1.21	0.86	0.70	12.70
6,0 - 6,9	0.45	0.70	0.80	0.77	0.57	0.55	1.17	1.75	1.61	1.05	0.75	0.49	10.66
7,0 - 7,9	0.23	0.42	0.59	0.56	0.42	0.40	0.96	1.63	1.46	0.92	0.55	0.33	8.47
8,0 - 8,9	0.12	0.27	0.43	0.44	0.30	0.28	0.76	1.35	1.34	0.72	0.38	0.22	6.61
9,0 - 9,9	0.06	0.15	0.34	0.30	0.18	0.16	0.56	1.09	1.06	0.53	0.24	0.11	4.76
10,0 - 10,9	0.03	0.07	0.21	0.20	0.08	0.09	0.38	0.84	0.79	0.38	0.14	0.06	3.27
11,0 - 11,9	0.02	0.03	0.12	0.11	0.04	0.05	0.27	0.58	0.63	0.29	0.09	0.03	2.24
12,0 - 12,9	0.01	0.02	0.09	0.07	0.02	0.02	0.18	0.39	0.41	0.20	0.04	0.02	1.45
13,0 - 13,9	-	0.01	0.05	0.04	0.01	0.01	0.10	0.23	0.26	0.15	0.02	0.01	0.87
14,0 - 14,9	-	0.00	0.01	0.01	0.00	0.01	0.06	0.14	0.18	0.09	0.01	0.00	0.51
15,0 - 15,9	-	-	0.00	0.01	0.00	0.00	0.03	0.07	0.09	0.06	0.00	0.00	0.27
16,0 - 16,9	-	-	0.00	0.00	-	-	0.02	0.04	0.05	0.03	0.00	-	0.15
17,0 - 17,9	-	-	0.00	0.00	-	-	0.01	0.02	0.03	0.02	0.00	-	0.08
18,0 - 18,9	-	-	-	-	-	-	0.01	0.01	0.02	0.01	0.00	-	0.05
19,0 - 19,9	-	-	-	-	-	-	0.00	0.01	0.01	0.01	0.00	-	0.03
20,0 - 20,9	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	0.01
21,0 - 21,9	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	-	0.00
22,0 - 22,9	-	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	-	-	0.00
23,0 - 23,9	-	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	-	-	0.00
24,0 - 24,9	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	-	-	0.00
25,0 - 25,9	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	0.00	-	-	0.00
26,0 - 26,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27,0 - 27,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28,0 - 28,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29,0 - 29,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30,0 - 30,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31,0 - 31,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32,0 - 32,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33,0 - 33,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34,0 - 34,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35,0 - 35,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36,0 - 36,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37,0 - 37,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38,0 - 38,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39,0 - 39,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40,0 en hoger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Actiflow BV
Halstraat 31a
4811 HV Breda
+31 (0)76 5422 220
contact@actiflow.com
www.actiflow.nl

Actiflow

Bijlage 13 Bezonningsstudie Opaalweg

Stadsontwikkeling

Gemeente Utrecht

Bezonningsstudie

Opaalweg

Juli 2015

www.utrecht.nl

Bezonningsstudie

Opaalweg

Juli 2015

Bezonningsonderzoek

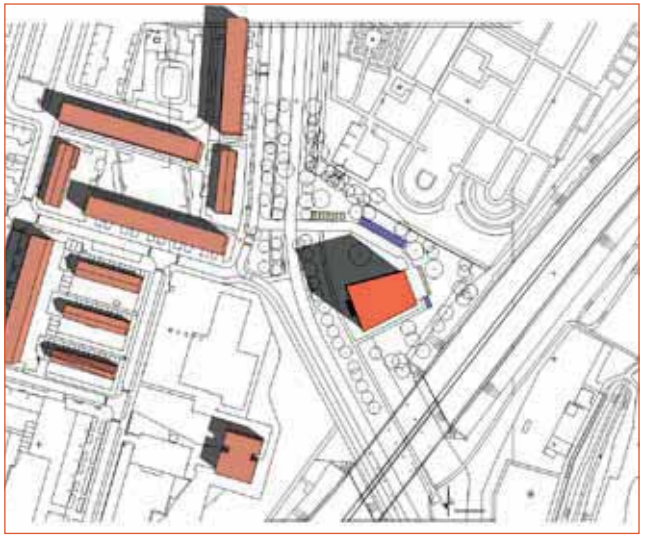
Opaalweg

Nieuwe situatie

bezonning datum: 21 maart

Wintertijd

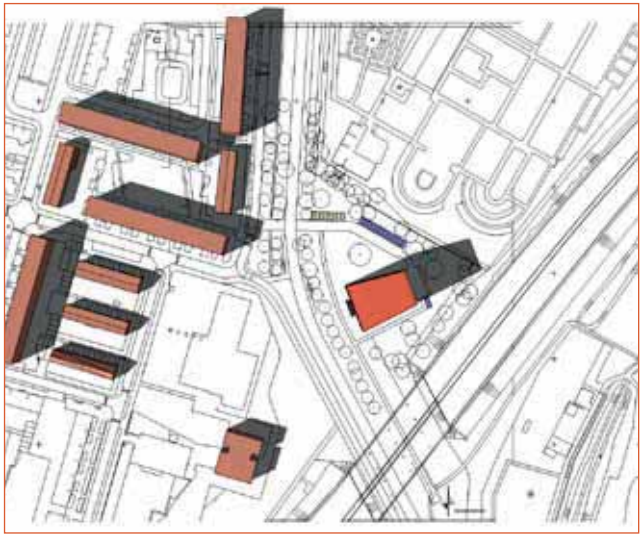
10.00



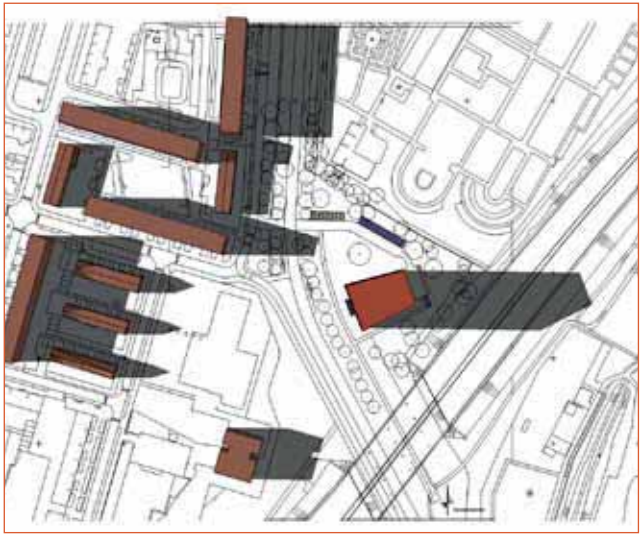
12.00

14.00

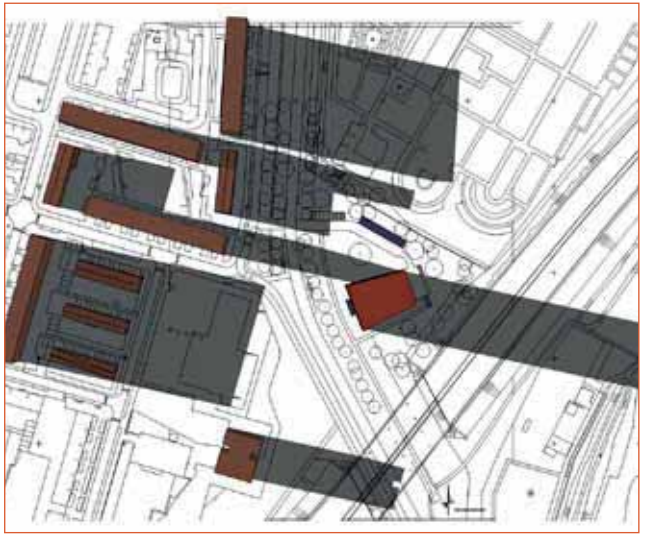
16.00



18.00



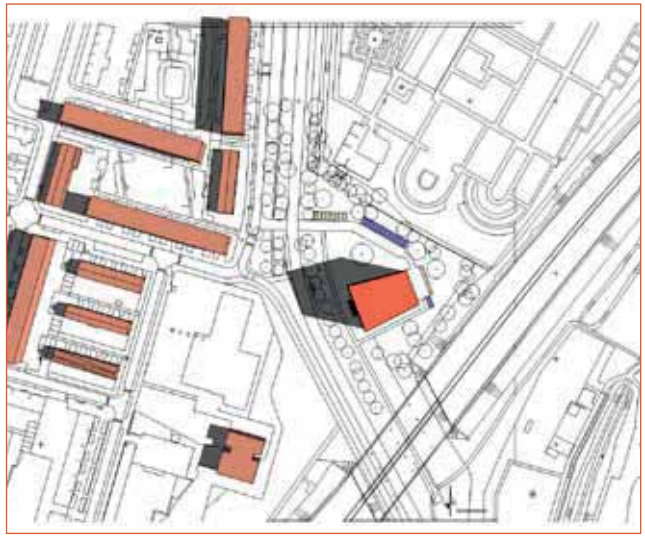
19.00



Bezonningsonderzoek
Opaalweg

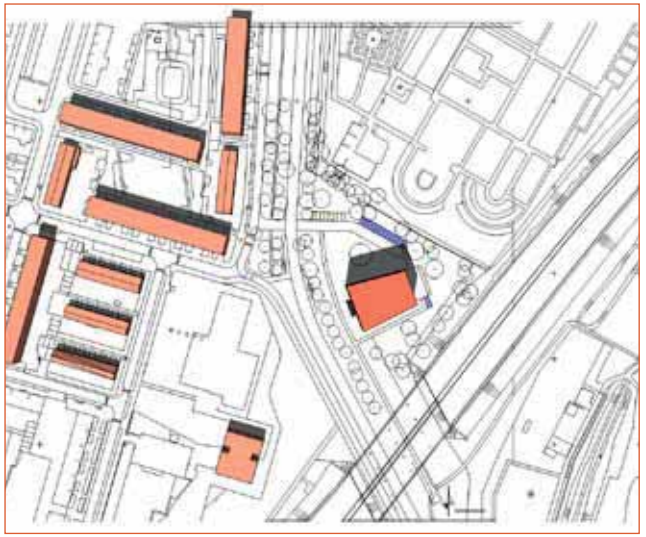
Nieuwe situatie
bezonning datum: 20 juni
Zomertijd

10.00

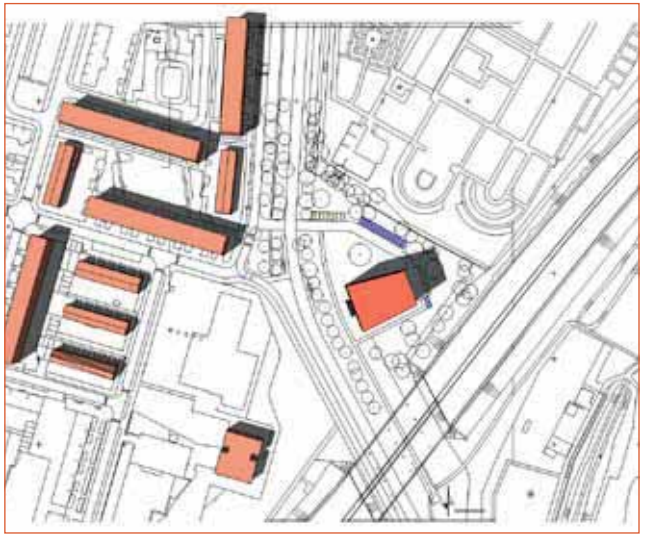


12.00

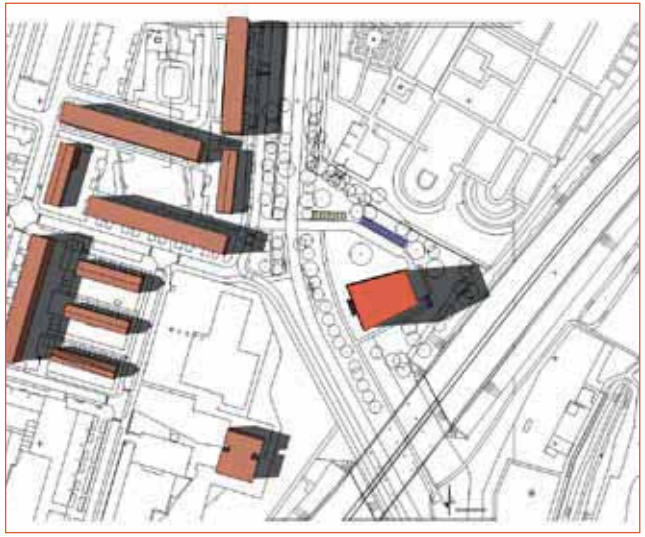
14.00



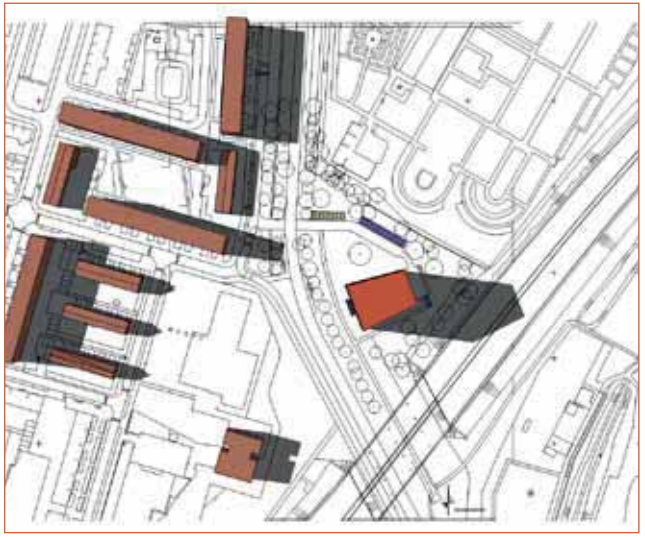
16.00



18.00



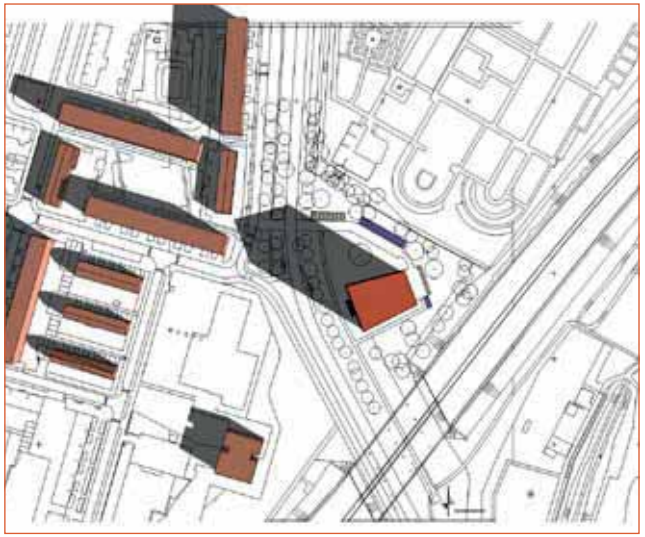
19.00



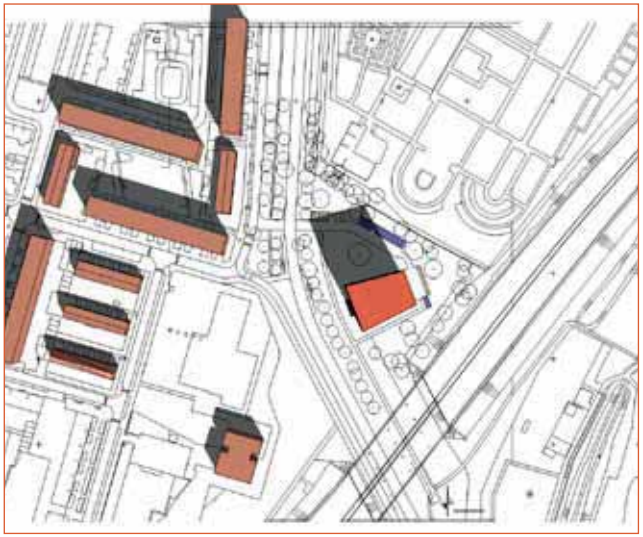
Bezonningsonderzoek
Opaalweg

Nieuwe situatie
bezonning datum: 23 september
Zomertijd

10.00

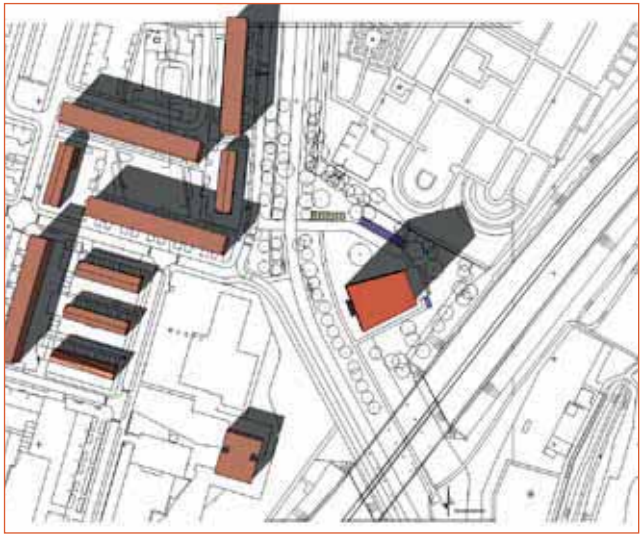


12.00

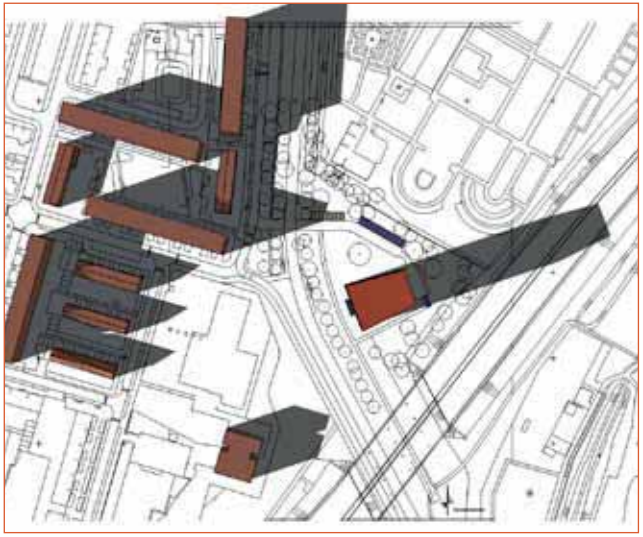


14.00

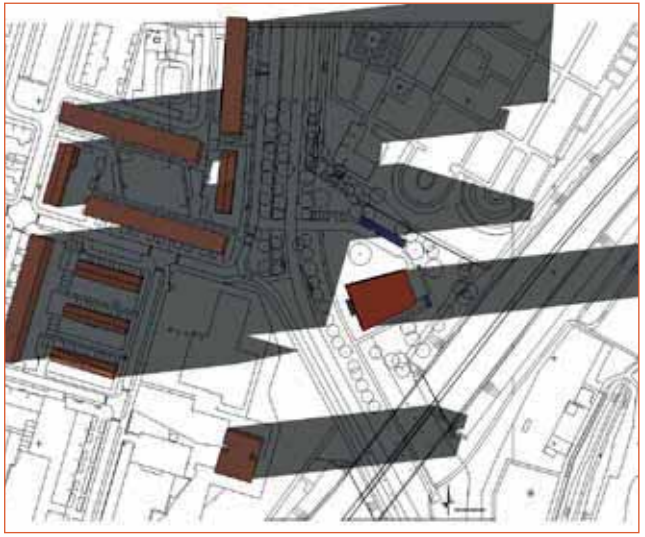
16.00



18.00



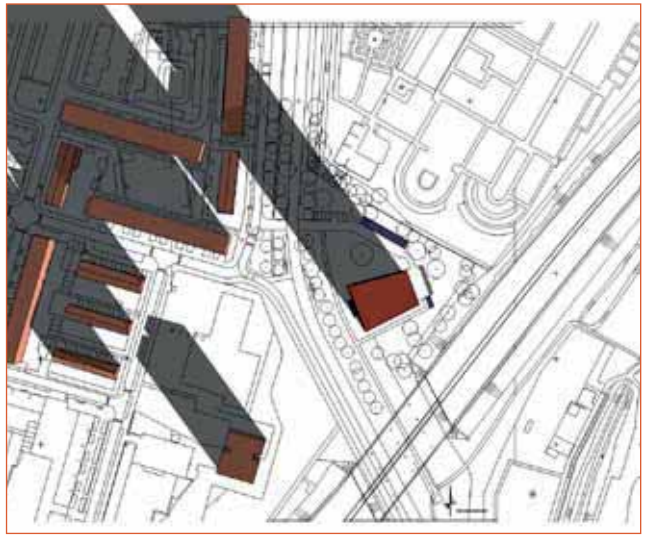
19.00



Bezonningsonderzoek
Opaalweg

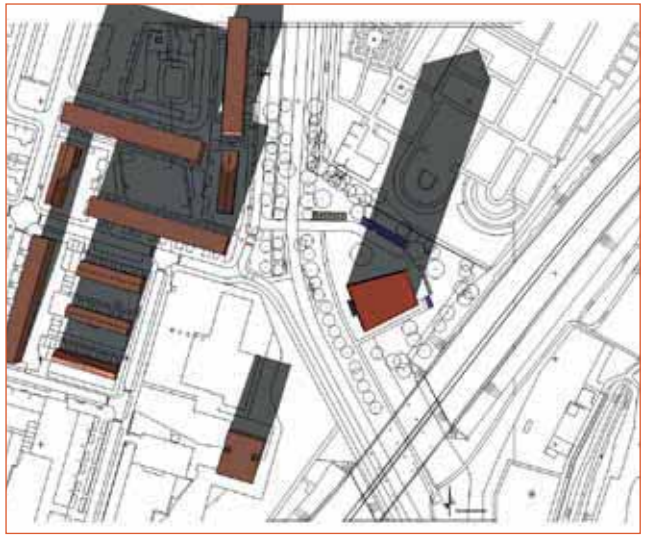
Nieuwe situatie
bezonning datum: 22 december
Wintertijd

10.00

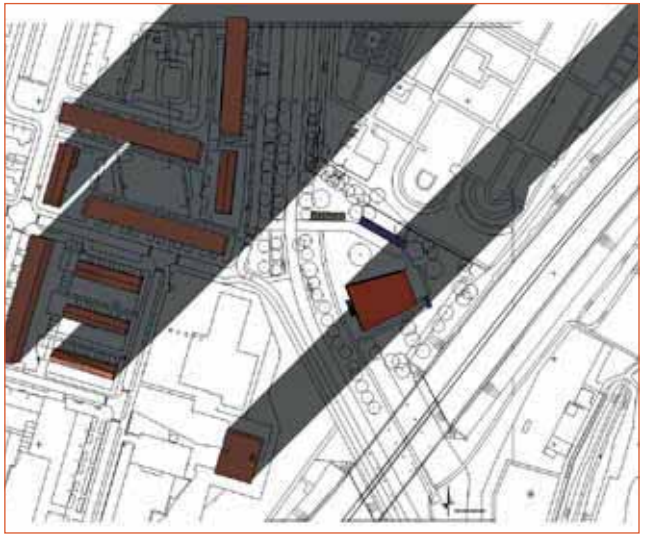


12.00

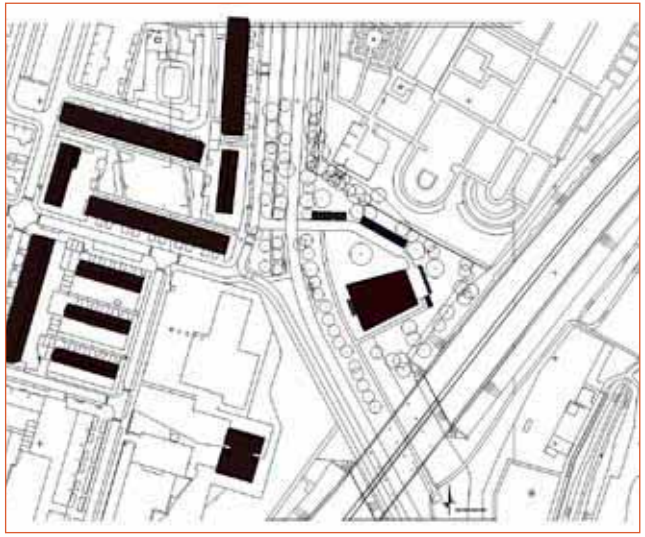
14.00



16.00



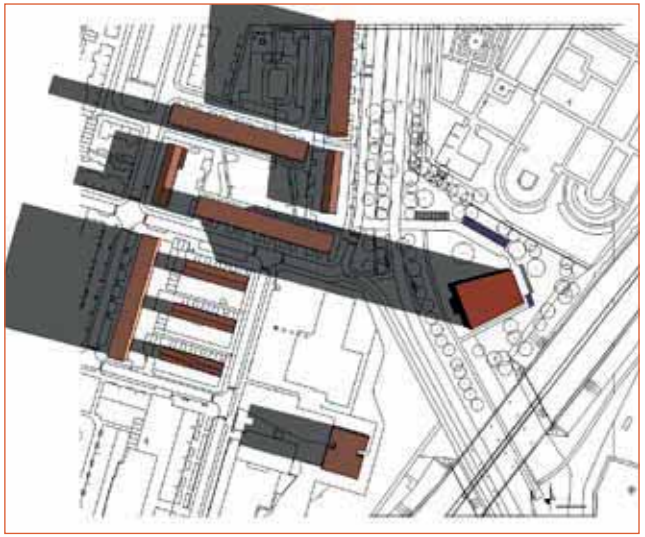
18.00



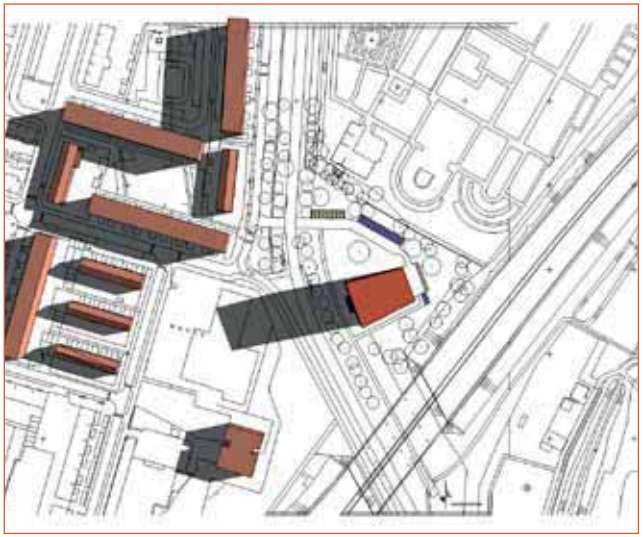
Bezonningsonderzoek
Opaalweg

Nieuwe situatie

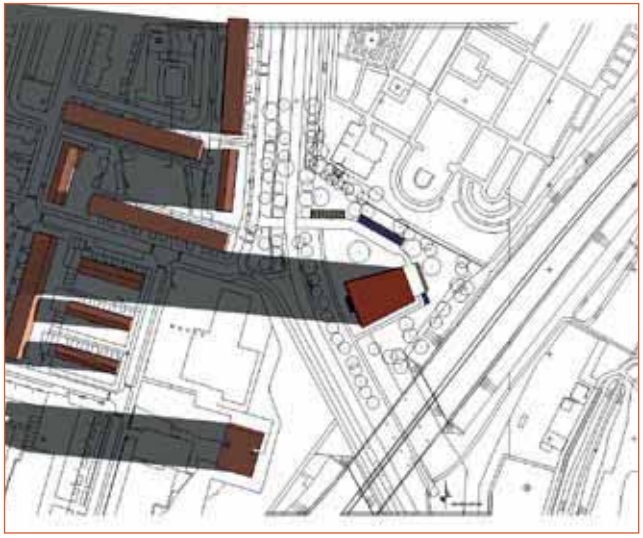
08.00 maart



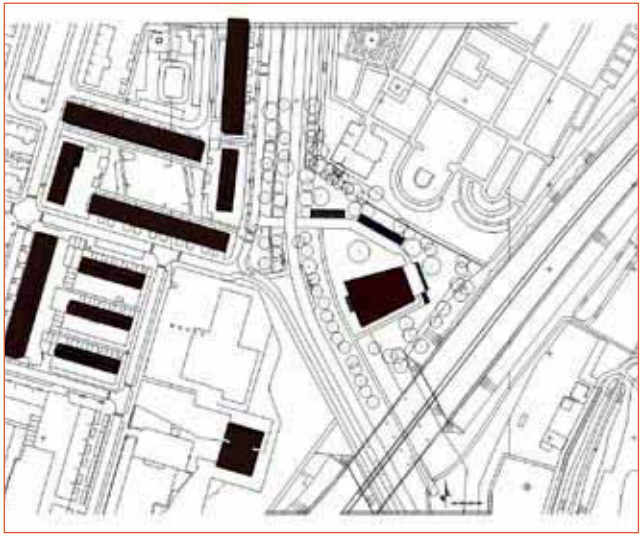
08.00 juni



08.00 september



08.00 december



Stadsontwikkeling

www.utrecht.nl

Bezoekadres Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Fax 030 286 0???
Mail stedenbouw@utrecht.nl

Bezonningsonderzoek Opaalweg, juli 2015

Bezonning

Om inzicht te geven in de gevolgen voor de bezonning ten gevolge van de geplande bebouwing aan de Opaalweg is een bezonningsstudie gemaakt. Voor de maatgevende dagen 21 maart, 20 juni, 23 september en 22 december is de mogelijke bezonning in beeld gebracht op de tijdstippen 8.00, 10.00, 12.00, 14.00, 16.00, 18.00 en 19.00 uur.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduwwerking ten gevolge van de geplande bebouwing gering zal zijn. Gedurende bijna de gehele dag zal bezonning mogelijk blijven voor de omliggende flats en woningen. Alleen op enkele tijdstippen is er extra schaduw te verwachten. In maart en september is er om 8.00 uur extra schaduw te verwachten bij de nabijgelegen flat en woningen aan de Slotlaan. Op 22 december is er om 10.00 uur extra schaduw te verwachten op de nabijgelegen flat aan de Opaalweg. Verder kan het geplande gebouw in het begin van de ochtend en aan het eind van de middag enige schaduw geven op de aangrenzende (openbare)terreinen.
Over het geheel genomen zal de extra schaduwwerking gering zijn en wordt de situatie in stedenbouwkundig opzicht als acceptabel beoordeeld.

Bijlage 14 Planschaderisicoanalyse

PLANSCHADERISICOANALYSE

Project:

Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

Gloudemans

Postbus 455
5240 AL ROSMALEN
Bezoekadres: Hintham 117c te Rosmalen
T +31(0)73 641 33 12
F +31(0)73 643 03 98
I www.gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1. Algemeen 3
1.1. Opdracht 3
1.2. Juridisch kader 3
1.3. Omschrijving project en locatie 3
1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken 4

2. Ruimtelijke beoordeling 5
2.1. Planologische vergelijking 5
2.1.1. Vigerende planologische regime 5
2.1.2. Nieuwe planologische regime 6
2.2. Peildatum 7
2.3. Planologische wijzigingen 7
2.4. Conclusie 8

3. Toerekening 9
3.1. Maatschappelijk risico 9
3.2. Voorzienbaar 9

4. Taxatie 11

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van 19 juli 2017 heeft de gemeente Utrecht (hierna: opdrachtgever) Gloudemans opdracht verstrekt om een planschaderisicoanalyse[1] op te stellen voor de ontwikkeling van een woontoren aan de Amethistweg / Opaalweg te Utrecht. Doel van de planschaderisicoanalyse is om het risico op planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een worstcasescenario.

1.2. Juridisch kader

Krachtens artikel 6.1 Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de onder lid 2 van het artikel genoemde oorzaken, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. In lid 2 sub a t/m g van artikel 6.1 Wro staat een opsomming gegeven van de planologische besluiten die mogelijk tot een tegemoetkoming van de schade zullen leiden. Zo kent de wet een zelfstandige schadegrondslag toe aan de bepalingen van een wijzigings- en uitwerkingsplan. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan is bepaald dat schade als gevolg van een afwijking eerst pas wordt vastgesteld nadat het besluit daartoe daadwerkelijk genomen is (lid 6). Bij de beoordeling van de maximale mogelijkheden onder het vigerende en toekomstige planologische regime mogen deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen dan ook niet worden meegenomen[2].

Artikel 6.2 Wro bepaalt voorts dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (forfait).

1.3. Omschrijving project en locatie

Het voorgenomen project omvat de bouw van een 32 meter hoog gebouw bestemd voor 200 onzelfstandige studentenwoningen. Het plangebied ligt in de wijk Hoograven en is 9.600 m² groot. De grens van het plangebied wordt in het zuidwesten gevormd door de Amethistweg parallel aan de Opaalweg en in het zuidoosten door de Waterlinieweg. In het noorden grenst het gebied aan de begraafplaats 'Tolsteeg'.

Op de volgende pagina is de globale begrenzing va het plangebied weergegeven. De afbeelding is afkomstig uit de toelichting behorende bij het in het ontwerp zijnde bestemmingsplan.

---

[1] Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte planschaderisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar planschade vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

[2] ECLI:NL:RVS:2013:CA2082

Figuur 1

1.4. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaken

Ingevolge de artikelen 6.1 Wro en 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) wordt van een aanvrager verwacht dat bij de uiteindelijke aanvraag om een tegemoetkoming in de schade een nadere aanduiding van de oorzaak en de aard van de schade kan worden gegeven. Wij betrekken in onze beoordeling die objecten die naar onze mening in meer of mindere mate binnen de invloedsfeer van het project zijn gelegen. In de bijlage zijn foto's opgenomen van woningen in de omgeving.

2. Ruimtelijke beoordeling

2.1. Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van het planologische regime op de betreffende peildatum. De toekomstige ruimtelijke invulling van een gebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden tenzij verwezenlijking met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

2.1.1. Vigerende planologische regime

Voor de vigerende bestemming is onderzoek gedaan naar de regels van het onherroepelijke bestemmingsplan “Watervogelbuurt, Hoograven Tolsteeg”, welk plan is vastgesteld door de raad van de gemeente Utrecht op 25 oktober 2012.

Onderstaande is een korte samenvatting van de regels zoals deze digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatie: NL.IMRO. 0344.BPWATERHOOGTOLSTEE-0401). Bij de beoordeling zijn de regels integraal betrokken.

Figuur 2: uitsnede verbeelding met aanduiding plangebied

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming “Groen” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Deze laatste bestemming is voor onderhavige analyse verder niet relevant en laten we buiten beschouwing.

De gronden met deze bestemming “Groen” zijn bestemd voor:

a) groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
b) bergingen bij woonschepen;
c) voet- en fietspaden;
d) bermen en bermsloten;
e) nutsvoorzieningen;
f) speelplekken en speelvoorzieningen;
g) ecologische verbindingen;
h) water, waterbeheer en waterberging;
i) recreatief gebruik;
j) beeldende kunstobjecten;
k) evenementen;
l) onderhoudspaden en -stroken en -gebouwen ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
m) de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. Deze hoogte geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

2.1.2. Nieuwe planologische regime

Voor de nieuw op te richten bebouwing is als uitgangspunt genomen het ontwerpbestemmingsplan “Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg” opgesteld door opdrachtgever. Wij hebben de versie d.d. 10 juli 2017 beoordeeld.

Figuur 3

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
b. fiets- en voetpaden;
c. nutsvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. water, waterbeheer en waterberging;
f. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming;
g. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. Deze hoogte geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

De voor “Verkeer – Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
b. water, waterbeheer en waterberging;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding overbouwing ('sba-ob') is een entree met luifel toegestaan met oppervlakte van maximaal 100 m², een bouwhoogte van 4 meter en een diepte van maximaal 2,5 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. Deze hoogte geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen, uitsluitend in de vorm van 200 onzelfstandige studentenwoningen met een totale bruto oppervlakte van maximaal 730 m²;
b. water, waterbeheer en waterberging;
c. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen en nutsvoorzieningen.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 32 m¹. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. In afwijking hiervan mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.

2.2. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade wordt gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakende besluit in werking treedt. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisicoanalyse de planologische wijzigingen nog niet in werking zijn getreden, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

2.3. Planologische wijzigingen

Aan de hand van schadefactoren zoals een beperking van het uitzicht, aantasting van de privacy en toename van overlast (geluid en licht)[3] is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan en de toekomstige ontwikkeling.

Bouwen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft een toename van de bouwmassa en de bouwhoogte tot gevolg. Dit kan leiden tot een beperking van het uitzicht. Dit is afhankelijk van de afstand en oriëntatie van de omliggende woningen t.o.v. de woontoren. Naarmate de afstand tussen de woontoren en de omliggende woningen toeneemt, zal er geen sprake zijn van een concrete beperking van het uitzicht. De woontoren is weliswaar zichtbaar, maar ‘blokkeert’ het uitzicht niet. Er is naar onze mening eerder sprake van een verandering van het karakter van de omgeving welke een nadelig effect heeft op de waarde van de omliggende woningen.

Opdrachtgever heeft in het kader van de planvorming een windstudie en een bezonningsstudie laten uitvoeren. Uit de windstudie volgt dat ten gevolge van de nieuwbouw het windklimaat in de omgeving acceptabel blijft. Wij verwachten dan ook niet dat een redelijk denkend en handelend koper dit aspect mee zal nemen in de waardering van het woongenot. Uit de bezonningsstudie volgt dat alleen in de winter, in de ochtend de bebouwing langs de Opaalweg hinderschaduw zal ondervinden. Wij zijn van mening dat de invloed hiervan op het woongenot dermate gering is dat dit zich niet laat vertalen in een waardevermindering.

[3] Dit betreft een niet-limitatieve opsomming. Per ontwikkeling wordt bekeken welke schadefactoren aan de orde zijn.

Gebruik

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan maken wij op dat de ontsluiting van de nieuwbouw op de Opaalweg loopt via de Opaalweg en de Slotlaan. Via de daarachter gelegen woonstraten leiden deze naar de W.A. Vultostraat en de Constant Erzeijstraat die de verkeerskundige drager vormen van Hoograven. De verkeersproductie voor een onzelfstandige studentenwoning ligt op ongeveer 0,8 rit per woning per dag[4]. Dat betekent bij 200 woningen een gemiddelde van 160 ritten per dag, 80 aankomsten en 80 vertrekken.

De huidige groenbestemming biedt ruimte om het terrein in te richten voor evenementen[5]. Het bestemmingsplan geeft geen uitsluitsel over het maximaal aantal evenementen of aantal dagen waarop er een evenement georganiseerd mag worden. Wel is het zo dat het terrein niet permanent als evenemententerrein mag worden gebruikt. Het gebruik van het terrein als evenemententerrein brengt ook de nodige verkeersbewegingen met zich, zij het niet in die mate zoals nu aan de orde zal zijn bij de woonbestemming. De overlast voor de omgeving zal met name bestaan uit parkeerdruk in de omgeving (bewoners en niet-bewoners)[6] en inschijnen van koplampen in de woning. Uit de toelichting maken wij op dat omwonenden de straten al te zwaar belast vinden. Blijkbaar is dit een probleem in de wijk in zijn geheel hetgeen dus niet specifiek voor de woningen direct rondom de nieuwe woontoren geldt. De mogelijke extra belasting van het wegennetwerk als gevolg van de woontoren leidt dan ook niet tot een vermindering van de waarde van de direct omliggende objecten.

Het wonen vindt plaats over meerdere bouwlagen. Er is sprake van een aantasting van de privacy als er sprake is van een situatie waarin waarnemer en waargenomen elkaar kunnen herkennen. Het is moeilijk te zeggen op welke afstand dit nu nog wel het geval is. Verwezen zij naar een uitspraak van de Afdeling van 16 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1286) waarin niet viel in te zien dat bij een afstand van meer dan 30 m¹ de privacy niet wordt aangetast. De nieuwe woontoren ligt op ongeveer 80 m¹ afstand van de dichtstbij gelegen woningen. Wij schatten in dat op deze afstand nog in beperkte mate sprake is van een wederzijds herkennen. De invloed op het woongenot zal gering zijn.

Zo ook wat betreft de mogelijke lichthinder. Met lichthinder bedoelen wij het branden van lampen in de verschillende woonruimtes waardoor de omgeving in de avonduren ook nog een visuele relatie heeft met de woontoren. Dit aspect valt naar onze mening onder het hiervoor al beschreven veranderende karakter van de omgeving.

2.4. Conclusie

Op grond van vorenstaande planologische vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan “Watervogelbuurt, Hoograven Tolsteeg” en het ontwerpbestemmingsplan “Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg” zal er een planologisch nadeligere situatie ontstaan. De invloed op de waarde is gering.

[4] Dit is een ruime norm. Volgens opdrachtgever is daarbij zeker rekening gehouden met bezorgdiensten.

[5] Een evenement wordt in het bestemmingsplan omschreven als grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.

[6] Er is voorzien in ondergronds parkeren. Dit is alleen bestemd voor fietsen, niet voor auto’s.

3. Toerekening

De getaxeerde tegemoetkoming (planschade) komt niet in alle gevallen voor vergoeding in aanmerking. Er kunnen omstandigheden zijn die zonder verder onderzoek naar de aard en de omvang van de schade tot de conclusie leiden dat de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de eigenaar/gebruiker behoort te blijven. Die omstandigheden kunnen gelegen zijn in de voorzienbaarheid (risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico).

3.1. Maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijke risico valt. De wetgever heeft in hetzelfde artikel opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Doel van een planschaderisicoanalyse is om een worstcasescenario te schetsen van de mogelijke risico's op planschade. Wij zien geen reden om op voorhand een oordeel te vormen over de vraag of de schade (geheel) tot het maatschappelijk risico behoort. Voor wat betreft de omvang van het nadeel dat tot het maatschappelijk risico behoort, sluiten wij in beginsel aan bij de in artikel 6.2 tweede lid Wro opgenomen forfaitaire drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak. Wij sluiten niet uit dat bij de beoordeling van een concrete aanvraag om een tegemoetkoming in de schade, een in te schakelen deskundige anders oordeelt.

3.2. Voorzienbaar

De voorzienbaarheid van de wijziging in het planologische regime, waarop artikel 6.1 Wro van toepassing is, kan een rol spelen indien sprake is van handelen of nalaten van een benadeelde dat van invloed kan zijn op de schade. Indien ten tijde van de aankoop van een woning voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, is de planschade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard.

Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft[7].

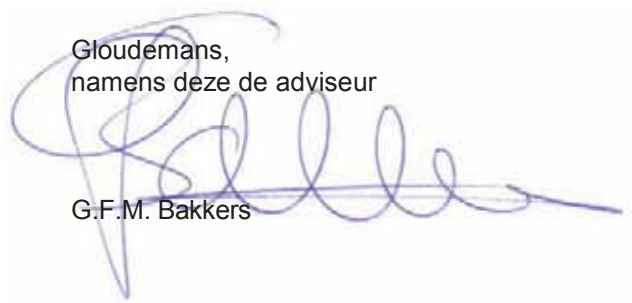
Naar onze mening is er in ieder geval sprake van voorzienbaarheid na de datum waarop het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd wordt en ter inzage wordt gelegd. Een benadeelde die na dat tijdstip een van de onderzochte objecten heeft aangekocht of is gaan bewonen, komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking.

[7] ECLI:NL:RVS:2014:2950

4. Taxatie

Wij zijn van mening dat de waardevermindering voor de omliggende woonobjecten in totaal **€ 40.000,00** bedraagt. Dit is het totaal dat voor een tegemoetkoming in aanmerking komt, na aftrek van het maatschappelijk risico (2%).

Aldus gedaan ter plaatse op 4 augustus 2017.



Gloudemans,
namens deze de adviseur

G.F.M. Bakkers

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Bijlage: Fotoreportage omgeving

BIJLAGE 1

1223.016-foto’s

01 Ridderlaan

02 App. Slotlaan

03 App. Slotlaan zijgevel

04 Opaalweg

05 Opaalweg

06 Planlocatie

Bijlage 15 Overzicht participatie omwonenden

Overzicht participatiemomenten en resultaat daarvan mbt project Opaalweg

datum	type avond	inhoud	resultaat
20 januari 2015	Eerste bewonersavond nav planontwerp; alle omwonenden uitgenodigd	Presentatie van het concept plan door de ontwikkelaar aan de omwonenden	Drie weken reactietermijn; nav hiervan is het plan op een aantal punten aangepast. Zo is gebouw iets op de kavel gedraaid, waardoor bewoners niet rechtstreeks uitkomen op de bestaande bebouwing, maar er zo veel mogelijk 'langs' kijken. De entree van het gebouw is van de voorzijde aan de Opaalweg verlegd naar de achterzijde van het gebouw aan de Waterlinieweg, zodat omwonenden geen overlast hebben van het entree. *Van deze avond is een verslag gemaakt. Van de binnengekomen reacties is een tweekolommenstuk gemaakt.*
3 maart 2015	Tweede bewonersavond nav aangepast plan; alle omwonenden uitgenodigd	Presentatie van het aangepaste plan	Aan de bewoners is teruggekoppeld hoe hun wensen mbt entree en positie is aangepast. Op deze avond is ook een start gemaakt met het bedenken van de mogelijke invulling van de groencompensatie. Aan het einde van de avond kan men zich opgeven voor de klankbordgroep Opaalweg. De klankbordgroep heeft als doel om de mening van de bewoners over dit project zo goed mogelijk weer te geven. De klankbordgroep gaat niet over de hoogte van het gebouw en het aantal studenten dat hier komt te wonen, en gaat wel over de groencompensatie en het verkeer. Er gaven zich 8 mensen op. *Van deze avond is een verslag gemaakt. Van de binnengekomen reacties is een tweekolommenstuk gemaakt.*
21 april 2015	Eerste klankbordgroep Opaalweg; klankbordgroep uitgenodigd	Svz	Op deze avond wordt gezamenlijk gesproken over een aantal mogelijke maatregelen voor groencompensatie en er wordt gesproken over de verkeerssituatie. Er worden afspraken gemaakt over het vervolg. *Van deze avond is een verslag gemaakt.*
29 juni 2015	Tweede klankbordgroep Opaalweg; klankbordgroep uitgenodigd	Svz	Ook op deze Op deze avond wordt gezamenlijk gesproken over een aantal mogelijke maatregelen voor groencompensatie en er wordt gesproken over de verkeerssituatie. Er worden

			afspraken gemaakt over het vervolg. *Er is van deze avond is een verslag gemaakt.*
Februari 2017	Wijkbericht aan alle omwonenden	Svz	In dit wijkbericht werden omwonenden op de hoogte gebracht van het feit dat we na een tijdelijke stilte weer door gaan. Men werd uitgenodigd contact op te nemen als met in gesprek wilde/vragen had over het project en/of als men zich alsnog wilde opgeven voor de klankbordgroep. Er kwamen op dit wijkbericht geen reacties binnen.
13 april 2017	Derde klankbordgroep Opaalweg; klankbordgroep uitgenodigd	Svz	Het plan was om met de klankbordgroep keuzes te maken voor groencompensatie, binnen de financiële grenzen. De 8 leden van de klankbordgroep zeiden echter allen af; ieder vanwege persoonlijke redenen. De avond ging daarom niet door. Om in het traject geen tijd te verliezen door opnieuw een avond te organiseren, is toen besloten om, vanuit de uit eerdere avonden gebleken voorkeuren van bewoners, een inrichtingsplan voor het kavel en de directe omgeving te maken.
Juni 2017	Bericht aan klankbordgroep Opaalweg	Svz	Omdat de avond van 13 april niet doorging, is een bericht gemaakt aan de klankbordgroep Opaalweg, om het van de svz op de hoogte te brengen en hen te vertellen dat er een inloopavond volgt.
23 augustus 2017	Inloopavond Bestemmingsplan en Inrichtingsplan; alle omwonenden uitgenodigd	Informeren over ontwerp bestemmingsplan en Inrichtingsplan	De avond werd bezocht door ongeveer 20 mensen. Er werd top een prettige manier gesproken over de bestemmingsplanprocedure, hoe men daar eventueel een zienswijze op kon indienen. Er wordt nader uitleg gegeven over het ontwerp (door architect en ontwikkelaar), waarbij werd gesproken over de zorgen voor parkeren, verkeer, het verlies van uitzicht. Er werd met de landschapsarchitect gesproken over het inrichtingsplan en de groencompensatie. *Omdat het hier ging over een inloopavond, is er geen verslag van de avond.*
30 november 2017 en 2 december 2017	Afrondend gesprek met de klankbordgroep Opaalweg	Presentatie ontwerp voor groencompensatie	Terugkoppeling over hoe de wensen van de klankbordgroep mbt groencompensatie zijn terug te vinden in het ontwerp van groencompensatie. Wederom zegde bijna de gehele

			klankbordgroep af. Slechts twee bewoners namen de uitnodiging aan. Met hen is een prettig gesprek gevoerd over het ontwerp. Zij konden zich daar in vinden, maar zijn toch tegen de komst van het plan. Met één lid van de klankbordgroep werd aanvankelijk een aparte afspraak gemaakt op een datum en tijd die haar schikte. Zij vond dat erg fijn, maar zei toch af.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMETHIST-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding wanneer het een vlak betreft.

1.5 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.6 antennedrager:

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.7 archeologisch onderzoek:

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 beschikt.

1.8 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 besluit Hogere waarde:

Besluit waarin de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.11 bestaand:

a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan,daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het

ontwerp van het bestemmingsplan:
1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.12 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelsgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.21 gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 hoofdgebouw:

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.23 kelder:

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat dat geheel onder het peil ligt.

1.24 nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.25 omgevingsvergunning:

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.26 onderbouw:

Een kelder of een souterrain.

1.27 peil:

a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
b. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het
aansluitende afgewerkte maaiveld.
c. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.28 platte afdekking:

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw dan wel de bijzondere bouwlaag beslaat.

1.29 souterrain:

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

1.30 student

Een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1., onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een deelnemer die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

1.31 studentenwoning

Woning voor studenten die net als een ‘gewone’ woning een woonfunctie heeft, of keukens en sanitaire voorzieningen gedeeld worden of niet.

1.32 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

De sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.33 voorgevelrooilijn:

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.34 woning:

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.35 woonlaag:

Een bouwlaag die voor bewoning is bestemd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
b. fiets-en voetpaden;
c. nutsvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. water, waterbeheer en waterberging;
f. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming;
g. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van de regel onder a, niet meer bedragen dan 4 meter.
c. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
b. water, waterbeheer en waterberging;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding overbouwing 'sba-ob' zijn een entree en luifel toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m^2, een bouwhoogte van maximaal 4 meter en een diepte van maximaal 2,5 meter.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
b. De regel onder a geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend in de vorm van 200 onzelfstandige studentenwoningen;
b. water, waterbeheer en waterberging;
c. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouw

a. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De bruto vloeroppervlakte van de functie bedoeld in regel 5.1 onder a mag niet meer bedragen dan 730 m^2.
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsgvergunning kunnen worden verricht.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.
b. In afwijking van de regel onder a mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

Een bouwgrens, niet zijnde bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.

8.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

Een bouw- en bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:

a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.

8.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
b. Als de onder a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

8.4 Woningvorming en omzetting

a. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a, en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefmilieu;
    2. de privacy van omwonenden;
    3. het verkeer en de parkeersituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
b. onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;
f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen

daarvan;
g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

9.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

a. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
b. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de regel onder c afwijken van de regel onder a**,** en omzetting of woningvorming toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefmilieu;
    2. de privacy van omwonenden;
    3. het verkeer en de parkeersituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

a. de in het plan opgenomen (goot)hoogtematen en bebouwingspercentages tot niet meer dan 10% van deze maten en percentages;
b. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, wanneer de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
e. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen wanneer dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
g. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming moet vast staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. wanneer het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te of te laten hervatten;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg.

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

Oplaalweg

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

November 2017

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN OPAALWEG, AMETHISTWEG, TOLSTEEG 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 4
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 5
2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling De ambtshalve wijzigingen betreffen de noodzakelijke wijzigingen in de Algemene regels over bouwen en gebruik. De artikelen 8 en 9 van de Algemene regels moesten worden aangepast aan het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Daarnaast is het overgangsrecht in artikel 13 ambtshalve aangepast aan de voorgeschreven tekst uit het Besluit ruimtelijke ordening. 5
2.3.3 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen Geen 6
2.3.4 Ambtshalve wijziging van de toelichting 6

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 8

ZIENSWIJZE 1 8
ZIENSWIJZE 2 9
ZIENSWIJZE 3 12
ZIENSWIJZE 4 15
ZIENSWIJZE 5 20
ZIENSWIJZE 6 24
ZIENSWIJZE 7 28
ZIENSWIJZE 8 28

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

Het plangebied ligt in Hoograven, Tolsteeg. De grens van het driehoekige plangebied wordt in het zuidwesten gevormd door de Amethistweg parallel aan de Opaalweg en in het zuidoosten door de Waterlinieweg. In het noorden grenst het gebied aan de begraafplaats Tolsteeg.

Het doel van het bestemmingsplan is de bouw van een appartementencomplex ten behoeve van 200 onzelfstandige studentenwoningen juridisch-planologisch mogelijk te maken en de functionele en ruimtelijke structuur vast te leggen. Het plan voor 200 onzelfstandige studentenwoningen aan de Opaalweg vormt een onderdeel van het Actieplan Studentenhuisvesting en helpt mee het tekort hieraan terug te dringen.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.
Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.
In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

De bijlage achterin dit document bevat de (geanonimiseerde) zienswijzen.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 25 augustus 2017 tot en met donderdag 5 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Twee er van zijn door dezelfde persoon ingediend met dezelfde inhoud. Deze zienswijzen zijn daarom beschouwd als 1 zienswijze.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.
De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.
Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.
Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen.
Zienswijze 2 is op 5 oktober 2017 via email ingediend. De indiener is in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijzen binnen één week als nog per brief in te dienen. De indiener heeft daarvan gebruik gemaakt. Deze zienswijze wordt daarom behandeld.
Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijzen gaan over de locatie van de studentenwoningen, de bouwhoogte en het aantal studentenwoningen. De indieners zijn bang dat hun rustige omgeving door de komst van studenten wordt verstoord en vrezen overlast in de vorm van verkeer en geluid.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de daarbij gevoegde bijlagen weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

Geen.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

De ambtshalve wijzigingen betreffen de noodzakelijke wijzigingen in de Algemene regels over bouwen en gebruik. De artikelen 8 en 9 van de Algemene regels moesten worden aangepast aan het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.
Daarnaast is het overgangsrecht in artikel 13 ambtshalve aangepast aan de voorgeschreven tekst uit het Besluit ruimtelijke ordening.

2.3.2.1 Aanpassing artikel 8 Algemene bouwregels:
in artikel 8.4 onder b is de zinsnede in de eerste zin van dit lid van het ontwerp:' *met inachtneming van de regel onder c'* verwijderd;

in artikel 8.4 onder c en d is de tekst van het ontwerp:
'c. De toepassing van de regel onder b mag niet tot gevolg hebben dat wordt afgeweken van een regel die op een locatie een maximaal aantal woningen toestaat.
d. De regels onder a en b blijven buiten toepassing, voor zover deze regels in strijd zijn met de regels over woningvorming of omzetting die alleen voor een bepaalde bestemming gelden.' verwijderd.

2.3.2.2 Aanpassing artikel 9 Algemene gebruiksregels:
in artikel 9.2 Gebruiksregel over parkeren is de tekst van het ontwerp:
'a. *Het veranderen van het feitelijke gebruik, ook al laten de regels met betrekking tot bestemmingen die verandering toe, is niet toegestaan, als de parkeerbehoefte door het beoogde gebruik toeneemt, zonder dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig*

de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de nota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
b. De onder regel a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.' verwijderd.
Als gevolg hiervan is artikel 9.3 nu artikel 9.2;

in artikel 9.2 (was in ontwerp 9.3) onder b is de zinsnede in de eerste zin van dit lid in de tekst van het ontwerp:' *met inachtneming van de regel onder c'* verwijderd;

in artikel 9.2 (was in ontwerp 9.3)onder c en d is de tekst van het ontwerp:
'c. De toepassing van de regel onder b mag niet tot gevolg hebben dat wordt afgeweken van een regel die op een locatie een maximaal aantal woningen toestaat.
d. De regels onder a en b blijven buiten toepassing, voor zover deze regels in strijd zijn met de regels over woningvorming of omzetting die alleen voor een bepaalde bestemming gelden.' verwijderd.

2.3.2.3 Aanpassing artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken:
in artikel 13.1 onder 1 is de tekst van het ontwerp:
'Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag,
a. mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
c. *na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt* gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.' vervangen door:
'Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.'

2.3.2.4 In artikel 13.1 onder 2 is de tekst van het ontwerp:
'*Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.*' vervangen door:
'Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.'

2.3.3 **Wijziging van de toelichting naar aanleiding van zienswijzen**
Geen.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de toelichting
De artikelsgewijze toelichting onder paragraaf 7.3 is naar aanleiding van de wijziging in de artikelen 8 en 9 gewijzigd.

2.3.4.1 Aanpassing paragraaf 7.3 van de toelichting:
in paragraaf 7.3 onder de artikelsgewijze toelichting van artikel 8.4 is de tekst van het ontwerp: *'De regel onder 8.4 lid c nuanceert de afwijkingsmogelijkheid. In sommige bestemmingen geldt namelijk de regel dat in een bepaald gebied een maximaal aantal woningen gebouwd mag worden. Het is niet de bedoeling dat dat aantal wordt overschreden door het vormen van extra woningen op grond van de afwijkingsmogelijkheid onder b. De regel onder b creëert immers alleen de bevoegdheid om van de regel onder a af te wijken.*' verwijderd.

in paragraaf 7.3 onder de artikelsgewijze toelichting van artikel 9.2 is de tekst van het ontwerp: '*Dit artikel regelt dat de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het artikel neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening die eenzelfde voorwaarde aan het gebruik stelt. Bij het toetsen van omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen voldoet. Het college heeft normen vastgesteld die aangeven wat als 'voldoende' moet worden beschouwd. In een bestaande situatie wordt de bestaande parkeergelegenheid voor auto's en fietsen als voldoende beschouwd. Deze bestaande parkeergelegenheid moet op grond van dit artikel in stand worden gehouden. Bij sloop- nieuwbouw wordt het bestaande aantal parkeerplaatsen (het rechtens verkregen niveau) in mindering gebracht op het aantal dat nodig is bij de nieuwe ontwikkeling, een en ander conform het geldende gemeentelijk beleid. Met parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen bedoeld.'* verwijderd.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die niet past in de wijk
Indieners vinden het gebouw met 10 verdiepingen te hoog, het past niet in de omgeving en het gaat om teveel woningen.
Zij ervaren de omgeving nu als rustig en sereen, maar straks vrezen zij last van fietsen en van nachtelijke gesprekken van studenten langs en onder hun ramen.
Indieners doen de suggestie om leegstaande kantoorpanden (oude wijkgebouw aan 't Goylaan) te transformeren voor studentenhuisvesting, dit is beter voor het milieu en goedkoper. Of om een grotere campus op de Uithof te bouwen, dat is dichtbij de school/universiteit en de toekomstige tramlijn zorgt voor een goede verbinding met de stad.

Reactie
Al in het Wijkontwikkelingsplan Hoograven van 1997 sprake van een mogelijke woningbouwontwikkeling op deze locatie. In de tussenliggende jaren zijn verschillende initiatieven voor deze plek in overweging genomen. Om het aanhoudende tekort aan met name onzelfstandige studentenwoningen tegen te gaan is de Opaalweg in 2012 opgenomen in het Actieplan Studentenhuisvesting. Met 200 onzelfstandige studentenwoningen wordt de wijk niet overbelast. De locatie ligt aan de rand van de woonwijk. De toegangswegen zijn bestaand en er wordt ook nu al veel gebruik gemaakt van bestaande fietspaden richting Lunettten. De (auto) verkeersproductie voor de studentwoningen is zeer beperkt en kan afgewikkeld worden via de bestaande (woonstraten richting de W.A. Vultostraat). Het gaat om ongeveer 160's auto per 24 uur. Dit zal niet leiden tot een onevenredige toename van de geluidsbelasting op de woningen langs de bestaande woonstraten.
De meeste verplaatsingen zullen plaatsvinden met de fiets. De fietsstraat Opaalweg en het fietspad naar Lunetten zijn hier zeer geschikt voor. Voor de fietsen is stallingsruimte gereserveerd onderin het gebouw. De hoogte van het gebouw van 32 meter past met tweemaal de gemiddelde hoogte van de omgeving op deze locatie en voldoet hiermee aan de wens van de gemeente om op deze plek, aan de rand van de wijk, bebouwing met een een accent in de wijk op te nemen. Door een hoog gebouw te realiseren in plaats van een gebouw met een grote footptint wordt het groene karakter van de locatie zoveel mogelijk behouden en wordt de groene rand van de wijk zo min mogelijk aangetast. Met het hoogteaccent wordt een visuele relatie gelegd tussen de wijken Hooggraven en Lunetten en wordt de sociale veiligheid van de onderdoorgang van het viaduct vergroot. De komst van een woongebouw voor studenten vergroot de diversiteit binnen de wijk Zuid en vergroot het draagvlak voor de voorzieningen binnen de wijk.

2. Ontevreden over de participatie
Indieners zijn niet tevreden over participatie, omdat dit is gebeurd met een panel vanuit de buurt, dat besluit voor de gehele buurt en dat zelf waarschijnlijk geen last heeft van deze monstertoren. Er is nooit input van de bewoners onderling gevraagd.

Reactie
In 2015 zijn verschillende keren bewonersavonden voor alle omwonenden georganiseerd (20 januari 2015 en 3 maart 2015). Naar aanleiding van opmerkingen tijdens deze avonden is het ontwerp van het gebouw op een aantal punten aangepast. Een voorbeeld hiervan is dat de entree van het gebouw is gedraaid richting Waterlinieweg. In februari 2017 is een wijkbericht uitgegaan naar alle omwonenden. Het groencompensatieplan is op 15 april 2015, op 29 juni 2015 en op 30 oktober 2017 voorgelegd aan de klankbordgroep. Zij konden instemmen met het ontwerp voor de groencompensatie.

Op 13 augustus 2017 was er een inloopavond voor het ontwerp bestemmingsplan.
Er zijn verder diverse wijkberichten verstuurd over de stand van zaken van het project.

3. Uitzicht
De indieners vragen zich af waarom de gemeente de studenten laat uitkijken op snelweg en begraafplaats en daarnaast is het ook nog eens oneerbiedig naar de begraafplaats toe.

Reactie
Bij de situering van het gebouw is zowel rekening gehouden met de Waterlinieweg, die inmiddels geen snelweg meer is, als met de begraafplaats. De afstand ten opzichte van de begraafplaats is zodanig dat van een oneerbiedige uitkijk op de begraafplaats geen sprake is. Er bestaan geen wettelijke afstandnormen voor woongebouwen ten opzichte van begraafplaatsen.
De zorg over het uitzicht van de nieuwe bewoners is overigens niet een belang van bestaande bewoners buiten het plangebied.

4. Studenten of starterswoningen
Studenten hebben geen geld om een woning te kopen en als dat wel het geval is, zullen zij deze woning niet snel verkopen na hun studie. Indieners zijn bang dat er uiteindelijk starterswoningen komen, daarvan zijn er genoeg in de wijk.

Reactie
Met dit bestemmingsplan wordt uitsluitend de bouw van 200 onzelfstandige studentenwoningen mogelijk gemaakt. Dit is geregeld in artikel 5.1 onder a. Het gaat in dit geval niet om koopwoningen. Het omzetten naar bijvoorbeeld starterswoningen maakt dit bestemmingsplan niet mogelijk.
5. Al het groen wordt volgebouwd
De indieners vragen waarom de gemeente alle stukken groen vol wil bouwen. Graag willen zij op dit stukje 'jungle' uit blijven kijken.

Reactie
Bij het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met het behoud van zoveel mogelijk groen. De hoogte van het gebouw maakt dit mogelijk, omdat door de compacte omvang van het gebouw veel groen gespaard blijft. Ook worden de waardevolle bomen en bomengroepen aan de Amethistweg, Waterlinieweg en de begraafplaats behouden en zo mogelijk versterkt. Parkeren en de fietsenstalling worden ingepast in de groene terreininrichting en zijn uit het zicht vanaf de Amethistweg.
Het is de daarnaast bedoeling om het groen rondom het gebouw voor iedereen toegankelijk te maken door een pad aan te leggen. Het huidige groen is een woekering van planten waar een pad niet mogelijk is. Het bestaande pad aan de rand van het plangebied blijft bestaan, in aangepaste vorm.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

1. **De Hoogte van het gebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing**

Waar het in de huidige bouwnormen mogelijk is om 2x de hoogte van de omliggende woning als standaard te gebruiken voor gebouwen bij de ingang van de wijk, is dit niet te verenigen met de hoogte van de andere 'hoge' gebouwen in de wijk, zoals de appartementen op de Briljantlaan en het Smaragdplein (beide 9 verdiepingen).Verzoek om de hoogte van de woontoren te verlagen naar 9 verdiepingen.

Reactie
De recent gerealiseerde bebouwing aan de Briljantlaan vormt geen hoogteaccent en is dus niet vergelijkbaar. Daarnaast is een hoogteaccent altijd in verhouding tot de omliggende bebouwing en bestaat daar dus geen vaste hoogte voor. De bebouwing op het Smaragdplein heeft een hoogte van 8 bouwlagen. Deze kan worden gezien als een accent. De omliggende bebouwing is hier overwegend lager. Dat wil niet zeggen dat dit ook een passende hoogte is voor de situatie aan de Opaalweg, want daar heeft de omliggende bebouwing een andere hoogte.

De hoogte van het gebouw van 32 meter past met tweemaal de gemiddelde hoogte van de omgeving op deze locatie en voldoet hiermee aan de wens van de gemeente om op deze plek, aan de rand van de wijk, bebouwing met een accent in de wijk op te nemen.
In de Hoogbouwvisie is aangegeven dat in gebieden met het perspectief binnentuin accenten mogelijk zijn. Een bouwplan dat hoger is dan de gemiddelde bouwhoogte in de omgeving, wordt getoetst aan een aantal stedenbouwkundige principes of het zinvol is op die plek een accent te maken. In de Hoogbouwvisie worden een aantal situaties beschreven waar een wijkaccent stedenbouwkundig logisch is:
- bij de entree van een wijk;
- langs een invalsweg;
- om de grens tussen wijken aan te geven;
- op een zichtlijn of beter nog: daar waar zichtlijnen samenkomen;
- een bijzondere functie in de wijk die gemarkeerd kan worden;
- een plek met een bijzonder uitzicht;
- een plek die om verdichting vraagt (bijvoorbeeld een knooppunt van openbaar vervoer).

2. **Geluidsoverlast via balkons, ramen en aanrijroutes**

Door de komst van de 200 extra studenten wordt extra geluidsoverlast verwacht. Op dit moment is er in het voorjaar en in de zomer al veel overlast van hangjongeren op het basketbalveld van het Kentalis College. Met de geplande 20 balkons aan de straatzijde van het gebouw wordt gevreesd voor nog meer geluidsoverlast.

Reactie
Het gaat hier om een woongebouw voor studenten aan de rand van de wijk. Meer verkeer, fiets- en autoverkeer verkeer is daardoor onvermijdelijk, maar de in verhouding geringe toename van het verkeer kan goed worden afgewikkeld op de omliggende straten zoals de Slotlaan. Overlast als gevolg van hangjongeren of stemgeluid van bewoners/studenten is niet iets dat met een bestemmingsplan kan worden geregeld of tegengegaan. Dat is vooral een kwestie van menselijke gedragingen.

3. **Tekort aan parkeerplaatsen**

Op dit moment is er sprake van een tekort aan parkeerplaatsen in de wijk. Met de bouw van de toren en de daarbij behorende kleine hoeveelheid parkeerplaatsen komt er mogelijk een nog grotere druk op de al overbelaste hoeveelheid parkeerplaatsen.

Reactie
Voor deze nieuwe ontwikkeling wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente zoals die in de Nota Stallen en parkeren staan voor studentenwoningen en de in totaal 20 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd zodat voor parkeren in de omgeving niet gevreesd hoeft te worden.

4. **Het niet duurzame karakter van de geboden faciliteiten met het oog op gasloos wonen in 2030.**

Er is niet gekozen voor dezelfde aanpak als bij de ontwikkeling van De Trip, Briljantlaan 5. Voor de Trip is gekozen voor warmte-koude opslag aangevuld met een zonne-energiesysteem, welke aansluit bij de wens van de gemeente Utrecht om bij 2030 gasloos te zijn.

Een pellet kachel/biomassaketel wordt als mogelijkheid gezien voor de warmtevoorziening van de 200 studenten woningen. De duurzaamheid van pellet kachels is alleen gewaarborgd bij het gebruik van duurzaam geproduceerde houtpellets met het 'Better Biomas' keurmerk. Daarnaast zorgt een dergelijke installatie voor een hogere lokale concentratie fijnstof die nadelig is voor de naast gelegen scholen en woningen. Een duurzamer alternatief is de ontwikkeling van de Trip als blauwdruk te gebruiken.

Reactie
De wijze van energievoorziening is geen aangelegenheid van een bestemmingsplan maar een uitvoeringsaspect dat wordt getoetst bij de omgevingsvergunning. Daarbij is vanzelfsprekend aandacht voor de emissie van de uiteindelijke installatie.

Met betrekking tot het ontwerpbesluit hogere waarden:

5. **Geluid nadelig voor bewoners.**

De verhoging van toelaatbare geluidsbelasting is niet wenselijk voor de toekomstige bewoners van het perceel. Door verhoging van de toelaatbare geluidsbelasting maakt de gemeente het mogelijk voor de projectontwikkelaars om met minder geluidswerende maatregelen de bouw te voltooien. Deze geluidswerende maatregelen hebben niet alleen een positief effect op de bewoners en op het gebouw, ook de omwonenden hebben baat bij goede geluidswerende maatregelen.

Verder is al aangegeven in een eerder document (April 2015) dat er niet kan worden voldaan aan de adviesafstand voor gevoelige bestemmingen (50 m tot een drukke binnenstedelijke weg). Hierdoor worden bewoners blootgesteld aan luchtverontreiniging en geluidshinder die zo schadelijk is dat er geen woningen voor gezinnen met kinderen of ouderen kan worden ontwikkeld. Omdat studenten als enige doelgroep geschikt worden bevonden is het verder oprekken van normen niet wenselijk voor het woonplezier.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg en ontwerp besluit hogere waarden. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de hoogte te beperken tot 9 verdiepingen, aan te dringen op duurzame energie oplossingen en adequate geluidswerende maatregelen.

Reactie
Door binnenstedelijke verdichting is het soms onvermijdelijk dat woningen op korte afstand van verkeersfuncties worden gerealiseerd. Hierdoor kan de voorkeursgrenswaarde voor geluid voor woningen niet altijd gehaald worden. Het besluit hogere waarde biedt dan de mogelijkheid om, binnen door de wet gestelde grenzen, enerzijds af te wijken van de voorkeursgrenswaarde en anderzijds te voorzien in maatregelen die een aanvaardbaar akoestisch klimaat voor de nieuwbouwwoningen bewerkstelligen.
Het vaststellen van een hogere geluidsbelasting op de woningen in het plangebied past geheel binnen het wettelijk kader en het gemeentelijk geluidbeleid.
De vaststelling van een hogere waarde voor het geluid, strekt ter bescherming van de belangen van toekomstige bewoners. Dit is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indiener is geen eigenaar van een van de toekomstig nieuw te bouwen woningen. De nieuwe woningen worden voorzien van adequate geluidwerende maatregelen zodat binnen de woningen het wettelijk geluidniveau niet wordt overschreden.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

1. Aantasting stedelijke hoofdgroenstructuur
Het plangebied ligt in de stedelijke hoofdgroenstructuur. Bouwen in de groenstructuur is een ernstige aantasting van het kostbare groen in onze stad en is terecht niet toegestaan. Het is derhalve onbegrijpelijk en zeker ongewenst om één van de laatste stukjes ongerept groen binnen de stad op te offeren aan de komst van tweehonderd studenten. Tot op heden is er nog geen plan voor groencompensatie, slechts een schets. Het bestemmingsplan mag volgens indiener niet worden vastgesteld voordat een definitief plan voor groencompensatie met bewoners is vastgesteld. Daarbij mag ook niet vooraf bepaald zijn, zoals de gemeente nu ten onrechte formuleert, dat er of kwantitatief, of kwalitatief wordt gecompenseerd. Gezien de majeure aantasting van de stedelijke hoofdgroenstructuur, moet het uitgangspunt kwantitatieve en kwalitatieve compensatie zijn.

Reactie
Zie hiervoor de reactie bij zienswijze 1 onder punt 5.

2. Ongezonde locatie
Bouwen op zo'n korte afstand van een belangrijke verkeersweg is niet toegestaan. Dit wordt erkend in het ontwerpbestemmingsplan. Het is daarom vrij cynisch te lezen dat kinderen en ouderen nooit op die plek mogen wonen, maar dat voor jongeren er geen bezwaar is, omdat men er maar kort woont. Een enge gedachte dat de overheid, die geacht wordt zorg te dragen voor een schone en veilige leefomgeving, bewust een bepaalde groep in een onveilige situatie brengt.
Indiener wil de medische onderbouwing cq. gezondheidsstudie zien waarin aangetoond wordt dat de gezondheidsrisico's van jongeren significant kleiner zijn dan die van kinderen en ouderen wanneer zij op een ongezonde plek wonen. Met goed fatsoen kan de overheid niet willens en wetens mensen op een ongezonde plek laten wonen.

Reactie
Juist daarom zullen op deze plek extra maatregelen worden genomen om de gezondheid van de toekomstige bewoners zoveel mogelijk te beschermen. De woningen worden geoormerkt voor studenten. De ventilatie van het gebouw krijgt zijn inlaat aan de schone zijde en de geluidbelasting binnen zal voldoen aan de wettelijke norm van 33dB met gebruik van ventilatie.

3. Het bouwplan is in strijd met de Hoogbouwvisie
De gemeente Utrecht heeft gekozen voor een beleid waarbij het onder voorwaarden mogelijk is hoger te bouwen dan de gemiddelde bouwhoogte in een wijk. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat het volgende:

> *De hoogte van het gebouw is 32 meter. Dit is tweemaal de gemiddelde hoogte van de bebouwing in de omgeving en voldoet hiermee aan de gemeentelijke wens om op deze plek een accent in de wijk aan te geven.*

De gemeente gaat er hierbij vanuit dat de gemiddelde bouwhoogte in de wijk 15 meter is, Indiener komt op een andere gemiddelde bouwhoogte. Uitgaande van een gelijke verdeling tussen hoog- en laagbouw in Hoograven, 15 meter voor hoogbouw en 7,5 meter voor laagbouw, komt volgende indiener de gemiddelde bouwhoogte in de wijk op 11,25 meter. Uitgaand van de eisen uit de Hoogbouwvisie is de maximale bouwhoogte niet 32 meter, maar 22,50 meter.

Naast de randvoorwaarde voor wat betreft de maximale bouwhoogte, gelden nog andere criteria uit Hoogbouwvisie 2005:

> *Logische plekken voor het aanbrengen van een wijkaccent zijn bijvoorbeeld:*
> *- bij de entree van een wijk;*
> *- langs een invalsweg;*
> *- om de grens tussen wijken aan te geven;*
> *- op een zichtlijn of beter nog: daar waar zichtlijnen samenkomen;*
> *- een bijzondere functie in de wijk die gemarkeerd kan worden;*
> *- een plek met een bijzonder uitzicht;*
> *- een plek die om verdichting vraagt {bv. een knooppunt van openbaar vervoer).*

De beoogde bouwlocatie van de woontoren bevindt zich niet bij een entree van de wijk. Een entree is een hoofdtoegang. Daarvan is hier geen sprake. Er is een busbaan en een fietspad, dat is het.
Er is geen invalsweg.
De grens tussen Lunetten en Hoograven hoeft niet aangegeven te worden, de Waterlinieweg doet dit al.
Er is sprake van twee zichtlijnen. Deze worden echter gekarakteriseerd door de groene wand waar men tegen aan kijkt als men vanuit de Slotlaan of Opaalweg het viaduct onder de Waterlinieweg nadert. Hierin bouwen doet afbreuk aan de groene grens tussen Hoograven en Lunetten.
De plek heeft volgens indiener geen bijzondere functie die gemarkeerd kan worden. Tenzij men het naastgelegen honden speelveld voor ogen heeft.

Het is geen plek die om verdichting vraagt. Er is een bushalte, dat is alles.
Wel is het een plek met een bijzonder uitzicht, mits men op de tiende verdieping woont. Men kijkt dan uit op de lunetten van de waterlinie. Echter, in de Hoogbouwvisie 2005 staat:

> *om in de volgende gebieden geen hoogbouw toe te staan (de zogenaamde "No* Go *Areas for Highrise"):*
> *- de Nieuw Hollandse Waterlinie, dat wil zeggen de directe omgeving van de forten en de Lunetten en de open schootsvelden*

In tegenstelling tot hetgeen in het plan wordt beargumenteerd is er geen enkele randvoorwaarde uit de Hoogbouwvisie waaraan wordt voldaan.

Nog een citaat uit de Hoogbouwvisie:

> *Een solitair hoog gebouw in een kleinschalige binnenwijkse context (waar mensen als het ware met een biertje voor hun deur zitten) wordt dan al gauw een fremdkörper in zijn context. Bovendien wordt door het oproepen van meer verkeersbewegingen de van oudsher kleinschalige verblijfsruimte minder aangenaam.*

De beoogde woontoren is een solitair hoog gebouw in een kleinschalige context. Het is zonder meer een fremdkörper omdat deze volledig los van de wijk midden in het groen staat.

Reactie
De ruimtelijke structuur van de omliggende bebouwing bestaat uit ensembles van bebouwing; gestapelde bebouwing van 5 bouwlagen hoog en grondgebonden woningen van 2 lagen met kap. Het ruimtelijk beeld van de rand van de wijk wordt met name gevormd door de 5 laagse bebouwing. Dit is de basishoogte. Deze is dan ook als uitgangspunt genomen voor het bepalen van de hoogte van het accent.
De 'logische plekken' waarnaar wordt verwezen zijn geen criteria waaraan een locatie moet voldoen om een hoogteaccent te kunnen plaatsen, maar logische plekken voor het positioneren van een

hoogteaccent. Deze locatie ligt bij de entree van de wijk, op de plek waar de Waterlinieweg en de Amethistweg / Brennerbaan elkaar kruisen, en is daarmee een logische plek voor een wijkaccent.

De locatie ligt op ruime afstand van de forten en niet in de open schootsvelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Er is geen sprake van een kleinschalige binnenwijkse context; de locatie ligt aan de rand van de wijk langs een doorgaande stedelijke verbindingsweg. De omgeving bestaat uit grootschalige appartementengebouwen van meerdere bouwlagen. De toekomstige bebouwing sluit hier qua maat en schaal op aan.
Zie ook de reactie bij zienswijze 2 onder punt 1.

3. Parkeernorm

Gesteld wordt dat het aantal auto's dat bij de woontoren een parkeerplek nodig heeft 20 stuks zal zijn (0,1 auto per bewoner). Dit is de uiterste ondergrens van de parkeernorm die de gemeente hanteert voor een dergelijke woonplek. Onduidelijk blijft waarom niet gekozen is voor 0,3 auto per bewoner. Mondeling heeft indiener vernomen dat 0,1 auto per bewoner geteld was elders in de stad. Echter het is de SSH, belanghebbende in deze, die deze cijfers aanleverde. Uit de stukken blijkt niet dat de gemeente onderzocht heeft, dan wel laten onderzoeken, wat de parkeerdruk is bij andere studentenflats in de stad. De parkeernorm 0,1 is onvoldoende gemotiveerd.
Indiener verzoekt om onafhankelijk onderzoek naar de parkeerdruk bij andere studentencomplexen in de stad, zodat met meer zekerheid de parkeerdruk kan worden voorspeld.

Reactie
Zie hiervoor de reactie bij zienswijze 2 onder punt 3.

5. Verkeer

In de plannen wordt de keuze gemaakt voor het ontsluiten van de locatie door een weg aan te leggen die de Amethistweg en onlangs heringerichte groenstrook van de Opaalweg kruist, om uit te komen op de hoek Opaalweg/Slotlaan.
Vanuit de omwonenden is nadrukkelijk aangegeven dat dit een dure, onveilige en verkeersdruk verhogende keuze is. Ondanks twee goedkopere en veiliger alternatieven kiest de gemeente voor de weg van de meeste weerstand.
Alternatief één voorziet in een ontsluiting van het plangebied via de busbaan van Amethistweg richting Briljantlaan. Busmaatschappij en hulpdiensten willen dit niet. Het waarom is niet gemotiveerd. Indiener ontvangt graag de overwegingen van partijen. "Wij willen dat niet" is als argumentatie niet sterk onderbouwd.

Alternatief twee voorziet in ontsluiting parallel aan de busbaan onder het viaduct Waterlinieweg door (ontsluitingsweg is al aanwezig), via de Brennerbaan. De gemeente stelt dat er groen zal verdwijnen bij alternatief twee. Dit is niet juist. De aansluiting op de Brennerbaan kan onder het viaduct of er direct na gerealiseerd worden zonder dat er één boom hoeft te worden gekapt, dit in tegenstelling tot het gemeentelijk plan waarbij de nieuw ingerichte groenstrook doorsneden wordt en meerdere bomen moeten worden gekapt. Ander voordeel, men verlaat de wijk/stad sneller via Lunetten dan via Hoograven.

Ontsluiting via Opaalweg/Slotlaan leidt met name in de ochtendspits tot een verhoogd risico op ongelukken. Taxibusjes met schoolgaande kinderen van het Kentalis College, ouders en kinderen van de Blauwe Aventurijn en een aanzienlijke stroom fietsers vanuit en richting Lunetten zorgen ter plaatse nu al voor gevaarlijke situaties. Extra autoverkeer maakt dit alleen maar erger.

Reactie
De oversteek naar de Opaalweg zal in overleg met het busbedrijf overzichtelijk en veilig worden ingericht met een installatie.
Het busbedrijf en de hulpdiensten hebben bezwaar tegen alternatief één, vanwege de mogelijke verstoringen voor de bus en omdat het de uitrukroute van de hulpverleningsdiensten naar Lunetten betreft.
De suggestie om het tracé van de oude weg te gebruiken is onderzocht. Deze weg loopt echter direct na het viaduct van de Waterlinieweg het groen in voordat men bij de Wageningseberg is.
Gezien de beperkte hoeveelheid verkeer is deze optie onwenselijk.
Daarnaast wordt geen verkeerhinder verwacht in de omliggende straten.

6. Alternatieven
Volgens de gemeente is de beoogde bouwlocatie de enige plek in Hoograven waar gebouwd kan worden. Dit suggereert dat onderzocht is of er alternatieve locaties beschikbaar zijn . Graag ontvangt indiener de stukken waaruit blijkt welke locaties onderzocht zijn als alternatief voor de huidige locatie.

Reactie
In het Wijkontwikkelingsplan (WOP) uit 1997 is onderzocht op welke locaties gebouwd kan worden. Daarbij is onder andere gekeken naar stedenbouwkundige ligging, maar ook naar eigendomssituaties. De toen in het WOP benoemde bouwmogelijkheden zijn inmiddels bebouwd. De bouwlocatie Opaalweg is dus al aangewezen in het WOP 1997 en de laatste van de te bebouwen locaties in deze wijk. Zie ook de reactie bij punt 2 van deze zienswijze.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4

1. **Bouwhoogte**
Volgens de hoogbouwvisie Utrecht 2015 mogen nieuwe gebouwen maximaal tweemaal de basishoogte van de wijk bedragen. In de directe omgeving bevinden zich eengezinswoningen (met 1 of 2 verdiepingen) en appartementsgebouwen met maximaal 5 verdiepingen. De gemiddelde bouwhoogte in de wijk is dus <5 verdiepingen.

Het beoogde complex bestaat uit 10 verdiepingen plus een deels ingegraven fietsenstalling. Dit is dus een ruimte overschrijding van de gestelde norm van 2keer gemiddelde basishoogte van de wijk. De gemeente heeft gemakshalve gekozen om het hoogste omliggende gebouw als referentiekader te nemen en is daarmee inconsistent met haar eigen hoogbouwvisie. Indiener wil dat de gemeente conform haar eigen hoogbouwvisie een juiste interpretatie van de gemiddelde bouwhoogte in de wijk hanteert en de hoogte van de studentenflat hierop aanpast.

2x5 is geen 10,5 en 2x gemiddelde geschatte basishoogte wijk (3) = 6 verdiepingen

Daar komt bij dat er in de buurt van forten en andere historische locaties niet tot grote hoogte gebouwd mag worden om de integriteit van de locatie te bewaken. Gezien de nabijheid van onder andere Fort Lunetten past ook hier deze visie omtrent hoogbouw niet!

Reactie
Zie de reactie bij zienswijze 2 onder punt 1.

2. Afbraak hoofdgroenstructuur

Er worden in paragraaf 4.2.2 (Groen) uitgangspunten genoemd voor groencompensatie, maar de concrete uitwerking mist. De groencompensatie is daardoor te vaag en vrijblijvend, omdat de haalbaarheid van eventuele compenserende maatregelen niet bekend is. Uit de twee besprekingen met de klankbordgroep is gebleken dat bij veel concrete compenserende maatregelen er conflicten zijn met andere aspecten, zoals kosten en sociale veiligheid. Hierdoor is nog maar de vraag of er voldoende compenserende maatregelen van voldoende kwaliteit gerealiseerd kunnen worden.

Tevens is onduidelijk op welke aspecten gecompenseerd wordt. Eén aspect dat genoemd wordt is bomen (het versterken van de bomenstructuur), maar uit bijlage 8 (Natuurbeschermingsonderzoek) wordt duidelijk dat het braamstruweel een van de grootste kwaliteiten van het gebied is, dat onder andere belangrijk is voor het aanbod van stuifmeel en nectar (voor insecten). Door het plan zal vooral deze functie worden aangetast. Het is niet duidelijk of de groencompensatie zich voldoende daarop richt.

Indiener wil weten hoe de groencompensatie vorm wordt gegeven door de projectontwikkelaar. Primair ligt hier namelijk de verantwoordelijkheid om een volledig en haalbaar plan te presenteren.

Reactie
De groencompensatie vindt zowel op de bouwkavel zelf plaats in de vorm van kwalitatieve verbeteringen. Groencompensatie vindt ook plaats in de directe omgeving van de bouwkavel in de vorm van extra groen of verbeteringen in de kwaliteit van het groen of de beleving ervan voor mens en dier.

Met een team van ongeveer 8 omwonenden is er op een drietal avonden geïnventariseerd wat aan groencompensatiemaatregelen zou kunnen plaatsvinden. Die ideeën zijn als uitgangpunt meegegeven aan de landschapsontwerpers die voor de kavel en voor de directe omgeving van de kavel een ontwerp hebben gemaakt. De wensen van de klankbordgroep hebben daarin grotendeels een plek gekregen, zoals:

- *het uitgangspunt is om zoveel mogelijk groen (bomen en struweel) met rust te laten. Dat is met name het groen langs de begraafplaats en de Waterlinieweg, maar ook twee groepen bomen midden op het bouwterrein, en ook de bomenrij voorlangs het project;*
- *er komt een pad over het terrein, achter het gebouw langs, zodat een 'ommetje' gemaakt kan worden; een nieuw wandelpad;*
- *twee wadi's waarin wateropvang kan plaatsvinden, maar die wellicht ook ruimte gaan bieden aan een andere begroeiing en diverse diersoorten;*
- *het doorzetten van de groene inrichting van de middenberm van de Noordelijke Opaalweg voor het project langs, tot aan de Waterlinieweg;*
- *het toevoegen van groen aan de overzijde van de Opaalweg;*
- *het verbeteren van de verbinding (voor mens én dier) van het Beatrixprak in Lunetten naar de hoofdgroenzone in Hoograven; de onderdoorgang onder de Waterlinieweg wordt aangenamer ingericht;*
- *het aanvullen van de bestaande bomenrij langs de Opaalweg;*
- *het inplanten/aanvullen/vervangen van struweel, waar vooral kleine vogelsoorten in kunnen nestelen.*

Tijdens de laatste avond met de klankbordgroep op 30 oktober 2017 bleek dat men zich kon vinden in het ontwerp voor groencompensatie.

3. Planschade

Indiener verwacht planschade. Om verschillende redenen.

Bij de bezonningsstudie is geen rekening gehouden met tijden voor 10:00 uur 's ochtends en na19:00 uur s' avonds. De studie geeft daardoor geen volledig beeld maar slechts een beeld tijdens reguliere werktijden. Indiener wil dat er een volledig beeld wordt geschetst aangezien hij voor zijn appartement en direct omliggende appartementen en woningen planschade voorziet door het wegvallen van nu nog zon op het balkon/in tuin in de ochtend.

Planschade door toename overlast licht door:

a. Extra verkeersbewegingen

- auto's aanname (160 per dag in huidig plan)
- fietsen (200 studenten met allen een fiets)

b. Extra lichtuitstraling vanuit studentencomplex en omliggende benodigde verlichting zoals lantaarnpalen.

Planschade door toename overlast geluid:

a. Extra verkeersbewegingen

- auto's (aanname 160 per dag in huidig plan)
- fietsen (200 studenten met allen een fiets)
- Met name in avond en nachturen extra druk op direct omliggende bewoners Opaalweg en Slotlaan door extra bewegingen door bijvoorbeeld uitgaansverkeer. Wanneer 100 studenten (50%) uitgaan in het weekend, verdeeld over donderdag, vrijdag en zaterdag en thuiskomen tussen 02:00-04:00 leidt dit tot één extra passant per 3,5 minuten (conservatieve schatting).

Planschade door toename overlast parkeren:

a. In documentatie is een parkeernorm van 0,8 ritten per woning per dag. Indiener wil een onderbouwing waarom deze norm ruim is en uit welk jaar deze dateert. Daarnaast lijkt er geen rekening gehouden met het aandeel bezoekers.

In huidig e-commerce klimaat en ervaringen met betrekking tot overvolle parkeerplaatsen in directe omgeving studentenwoningen op de Uithof lijkt dit een irreëel lage norm. Aangenomen dat bij 200 woningen er 160 ritten plaatsvinden (80 aankomend, 80 vertrekkend). Dit zal echter stijgen wanneer geen parkeerplaats gevonden kan worden en parkeerdruk binnen omliggende wijk verhoogt. Graag ontvangt indiener de onderbouwing parkeerkenciifers van het CROW waarbij zowel de studentennorm als huidige belasting in de wijk versus geldende norm onder het licht worden genomen en toegelicht.

b. Aangegeven is dat de parkeernorm 0,1-0,3 parkeerplaatsen per bewoner bedraagt. Op basis van ervaring van de SSH is gemakshalve uitgegaan van de laagst mogelijke norm van 0,1 parkeerplaatsen per bewoner. Graag ontvangt indiener de onderbouwing hoe de ervaring van de SSH tot stand komt en hoe 20 parkeerplaatsen aansluit bij 160 ritten per dag.

Planschade door toename zwerfafval, vuilnis

Reactie
De parkeernorm staat in de Nota Stallen en parkeren van de gemeente. Er gelden verschillende parkeernormen voor verschillende typen woningen. Bij studentenwoningen is de minimale parkeernorm 0,1 parkeerplaats per studenteneenheid. In de parkeernormen is het aandeel bezoekers verdisconteerd. De Nota Stallen en parkeren is van 2013 en te vinden op de gemeentelijke website.
De ritgeneratie (het aantal te verwachten verkeersbewegingen) is bepaald aan de hand van de CROW publicatie 317, uit 2012.

De Wet ruimtelijke ordening kent voor planschade een regeling. Indien iemand van mening is dat planschade wordt geleden door een bestemmingsplan dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de geleden planschade worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

4. Klimaat 2030

Het plan wordt getoetst aan het gemeentelijk bodembeleid. Wat betreft luchtkwaliteit worden de betreffende grenswaarden, als gevolg van de nabijheid van de Waterlinieweg, niet overschreden. De bijdrage van het bouwplan aan luchtkwaliteit is, gelet op de omvang, van niet in betekenende waarde (NIBM). Het plan is gesitueerd op een geluid belaste locatie. Dat betekent dat een geluidbewust ontwerp noodzakelijk is. In 2030 wil Utrecht klimaatneutraal zijn. De afspraken met de ontwikkelaar moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten. Graag ontvangt indiener de onderbouwing hoe deze woningen energiezuinige en kwalitatief goede woningen zijn die bijdragen aan de klimaatplannen van 2030.

Reactie
Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over duurzaamheid en energie bij deze nieuwbouw. Elk bouwinitiatief moet een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO_2-uitstoot vergaand te verminderen gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en tenslotte een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Die klimaatambities betekenen een fors lagere energieprestatie.

De gemeente Utrecht heeft de ambitie om in 2030 als grondgebied CO_2 -neutraal te zijn. Dit vereist een inspanning van alle betrokken partijen. Voorwaarde voor het kunnen realiseren van de benodigde maatregelen, ook op gebouwniveau, is een optimale energie-infrastructuur op bouwblok, buurt- en wijkniveau.

Een reële bijdrage aan de gemeentelijke energieambitie vereist een energieprestatie ruim beter dan het wettelijk vereiste. De wettelijke eis ligt in het Bouwbesluit. Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4. Op termijn wordt die wettelijk eis verder aangescherpt naar (bijna) 0.

Conform de Motie 2015/47 'Utrecht Koploper' stelt de gemeente aan bouwende partijen nu al de eis van EPC ,= 0 (energie-neutrale woningbouw).

Alle nieuwe gebouwen moeten vanaf 2020 voldoen aan de BENG-eisen van het rijk. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.
De bijdrage aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen wil de gemeente afleiden uit de toepassing van het instrument GPR Gebouw. GPR-gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een gebouw in kaart te brengen. Het instrument GPR Gebouw omvat meer dan de energieprestatie en met GPR Gebouw kunnen snel en eenvoudig scenario's worden geschetst, vergeleken en besproken.

Bij het project Opaalweg is de sturing vooral gericht op beperking van het energiegebruik en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarmee voldoet het ontwerp aan de afspraken die hierover met de toekomstig eigenaar zijn gemaakt.

5. Participatie

Er is volgens de gemeente naar betrokkenen en omwonenden verschillende berichtgeving over de eventuele bouw van de studentenflat geweest. Echter blijkt nergens uit dat de inwoners van/in Lunetten betrokken zijn. Daarnaast zijn belanghebbenden/nabestaanden/bezoekers van de begraafplaats ook niet betrokken in het proces. De gemeente heeft in de tweede klankbordgroep bijeenkomst aangegeven de begraafplaats te informeren en uitkomsten en terugkoppeling van betrokken terug te koppelen. Hierna is hier over niets meer vernomen. De klankbordgroep die is gestart heeft slechts inspraak over de groencompensatie, niet over andere aspecten van het plan waaronder verkeersoplossingen, hoogte flat, andere indeling bouwwerk. De gemeente heeft slechts beperkt de betrokkenen aan de westzijde van de Waterlinieweg betrokken.

Het participatietraject is slecht ingericht en gemanaged door de gemeente. Door het uitblijven van berichtgeving en zeer korte, soms onmogelijke planningen voelt indiener zich niet meer serieus gehoord. Indiener vraagt de gemeente aan te geven waarom zij van mening is dat hier sprake is van een juist participatietraject.

Reactie
Met de direct omwonenden is vanaf januari 2015 tot en met oktober 2017 gesproken.

Vanuit twee avonden (op 20januari en op 3maart 2015) voor alle omwonenden werd een klankbordgroep gevormd die met name mee heeft gesproken over de plannen voor de inrichting van het groen op de bouwkavel en daaromheen. De klankbordgroep kwam in totaal 3 maal bij elkaar (op 21 april en 29 juni 2015 en op 30 oktober 2017).
Voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure werd in op 30 augustus 2017 een inloopavond georganiseerd voor alle omwonenden.
Er zijn twee wijkberichten gestuurd aan alle omwonenden, om de iedereen op de hoogte te houden.

Naar aanleiding van de inbreng van bewoners is het volgende aangepast aan het plan:
- *het gebouw is in zijn geheel omgedraaid, zodat de entree niet aan de kant van de wijk zit, maar aan de 'achterkant'. Dit om overlast voor omwonenden bij het entree te voorkomen;*
- *het gebouw is daarbij zo gedraaid dat omwonenden geen last hebben van inkijk vanuit het gebouw op de woningen van omwonenden;*
- *de kleuren van het gebouw zijn aangepast aan de wensen van omwonenden;*
- *de wensen van omwonenden voor de inrichting van het groen op de bouwkavel en in de omgeving van de bouwkavel, zijn bijna allemaal verwerkt;*
- *daarbij kan de onderdoorgang onder de Waterlinieweg door, die de wijk Hoograven verbindt met het Beatrixpark in de wijk Lunetten, voor mens en dier prettiger ingericht worden;*
- *het groen om het gebouw heen wordt openbaar groen, met de mogelijkheid om 'een ommetje' te maken om het gebouw heen.*

Door de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan hebben ook anderen dan direct omwonenden hun zienswijze over het plan naar voren kunnen brengen.
Wij onderschrijven de stelling dat het participatietraject slecht was ingericht en gemanaged dan ook niet.

6. Overbelasting van de wijk

De wijk is sinds december 2011 structureel veranderd van een rustige wijk tot een wijk waar

geluidoverlast steeds meer hinder veroorzaakt. De parkeerdruk is door het invoeren van betaald parkeren in o.a. de wijk Tolsteeg en het noordelijke gedeelte van de Opaalweg enorm toegenomen. Deze zal verder toenemen met meer bewoners (studenten) met auto's in de wijk. Het toevoegen van nog eens 200 bewoners in dit al drukke en overbelaste deel van de stad zal direct leiden tot planschade bij omwonenden die daarnaast ook een directe daling in kwaliteit van hun leefomgeving zullen ervaren.

Reactie
Voor het parkeren wordt verwezen naar punt 3 en de zienswijzen 2 en 3 beide onder punt 3.

De Wet ruimtelijke ordening kent voor planschade een regeling. Wanneer iemand van mening is dat planschade wordt geleden door een bestemmingsplan dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de geleden planschade worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

7. 0-meting
Mocht het plan ooit tot uitvoering komen dan eist indiener een nulmeting voor zijn woning.

Reactie
Een nulmeting kan door indiener zelf worden gemaakt bij de aanvang van de bouw in de vorm van een fotoreportage van de woning. Gelet op de ligging van het nieuwe gebouw ligt schade door de bouw aan woningen buiten het plangebied niet voor de hand.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

1. Hoogbouwvisie
De voorgestelde hoogte van de SSH flat (30 meter) staat is geen verhouding met de directe omgeving. Bebouwing in de directe omgeving is als volgt.

Nr.	Gebouw	Hoogte (meter)
1	Slotlaan appartementen	15
2	Opaalweg huizen	7,5
3	School	10
4	Begraafplaats	5
5	Gemiddeld Nr 1-4	9,4
6	**SSH flat hoogte op basis van 2x Nr. 5**	**18,8**
7	Gemiddelde Nr 1-2	11,25
8	**SSH flat hoogte op basis van 2x Nr 7**	**22,5**

Zelfs wanneer de school en de begraafplaats niet worden mee gerekend is het gemiddelde slechts 11,25 meter. Volgens de regels mag een SSH flat dan slechts 22,5 meter hoog worden. Dit staat in schril contrast met 30 meter. Een overschrijding van 33% of 7,5 meter is niet misselijk. Zoals aangegeven hierboven (Nr. 2) is dit de hoogte van een compleet woonhuis.

Er wordt gerept van hoge bebouwing als entree van een wijk of buurt. Dit is aannemelijk bij een situatie als de ‘t Goylaan. Dit is een duidelijke entree van de wijk. De Opaalweg is binnen de buurt niet een entree, eerder de “achterkant van de wijk”. Er is slechts lokaal verkeer. Geen oprit naar de Waterlinie weg. Geen winkels of andere faciliteiten.

Al is de Waterlinieweg een formidabele buffer, het perceel staat erg dicht bij gracht en forten van de serie Lunetten. Dit is een duidelijk historisch getinte bebouwing en is niet gebaat bij deze overheersende nieuwe bebouwing. Een soortgelijk punt is te maken als het gaat om de direct naast gelegen begraafplaats.

Reactie
Zie hiervoor de reacties bij zienswijze 4 onder punt 1 en zienswijze 2 onder punt 1.

2. Verkeer

Op de Opaalweg, als onderdeel van de veilige fietsroute, is er nu al een flink aanbod aan fietsers. Dit zal met 200 extra bewoners flink toenemen. De nu voorgestelde uitrit van de flat zal deze stroom fietsers en auto's direct langs de smalle Slotlaan en Opaalweg sturen.

Vooral in de ochtend is het bij de twee scholen erg druk met auto's, busjes, fietsende ouders en kinderen en overstekende buurtbewoners.

De driehoekskruising Opaalweg-Slotlaan-fietspad naar Lunetten is nu al een drukke plek. Direct onder mijn raam.

Een verkeersafwikkeling verder van de bestaande bewoning vandaan, of naar een beter uitgeruste straat ziet indiener als goed alternatief.

Fietsverkeer alternatief:
- Langs de begraafplaats ipv over de Opaalweg.

Autoverkeer:
- Over de busbaan (Armethistlaan) richting Robijnlaan.
- Logischer: Over de busbaan (Armethistlaan) richting Lunetten. De busbaan wordt iets verderop toch al gebruikt voor de ontsluiting van de Wageningseberg in Lunetten.

De parkeer druk is nu al hoog in de Slotlaan en rond de scholen. Het geringe aantal parkeerplekken bij de studentenflat zal ongetwijfeld onvoldoende blijken.

Reactie
De Opaalweg, de Ridderlaan en de Slotlaan maken deel uit van een 30 km/u-gebied. Het Smaragdplein en de Robijnlaan zijn wijkstraten, die nog niet als 30km/uur zijn ingericht. De Amethistweg is onderdeel van de openbaar vervoer-infrastructuur en alleen toegankelijk voor bussen en taxi's. Langs de Amethistweg ligt een bestaande hoofdfietsroute die Lunetten met de binnenstad verbindt. Op 2 mei 2017 heeft het college besloten de Waterlinieweg een meer stedelijke uitstraling te geven en het bord 'Autoweg' te verwijderen. De bewoners vinden hun straten nu al te zwaar belast en vragen om een alternatieve ontsluiting via de busbaan naar de Robijnlaan en de Smaragdlaan. De busbaan is echter exclusief voor bussen en hulpverleners en is voorzien van autowerende voorzieningen. De commissie BInG (Beheer, Inrichting en Gebruik van de openbare ruimte) heeft zich uitgesproken tegen medegebruik van de busbaan door bestemmingsverkeer vanwege de mogelijke verstoringen voor de bus en omdat het de uitrukroute van de hulpverleningsdiensten naar Lunetten betreft.
Daarnaast wordt geen verkeerhinder verwacht in de omliggende straten.

Ook is door de bewoners een alternatieve ontsluiting met een nieuwe weg naar Lunetten aangedragen. De aansluiting is verkeerskundig/ruimtelijke minder logisch en gaat ten koste van groen aan de kant van Lunetten.

Na afweging van de door de bewoners aangedragen alternatieven en de objectief geconstateerde geringe verkeerskundige impact van ontsluiting van de woningen richting de Slotlaan heeft de ontsluiting via de Slotlaan nog steeds de voorkeur.

Fietsers
De Opaalweg is onderdeel van het hoofdfietsnet van Lunetten (Brennerbaan) naar de binnenstad (Baden Powellweg). De Opaalweg is recentelijk uitgevoerd als fietsstraat.
Langs de Waterlinieweg is een fietsroute gewenst ter hoogte van begraafplaats Tolsteeg.

Voetgangers
De voetganger bevindt zich in principe in een verkeersluw gebied. De busbaan zal gekruist moeten worden om zich naar de omgeving van de Opaalweg begeven.

Het aantal parkeerplaatsen voor de studentenwoningen voldoet aan de norm uit de Nota Stallen en parkeren. Zie ook de reactie bij zienswijze 2 onder punt 3.

3. **Geluidsoverlast**

Indiener vreest een toename aan geluidsoverlast door verschillende oorzaken.

a. Waterlinieweg en weerkaatsing
De huidige situatie is er een van constant zoemend autogeluid (Waterlinieweg, A12 en A27) en gedreun van het viaduct (Waterlinieweg over de busbaan).Omdat het geluid van vooral de Waterlinieweg kan worden weerkaatst door de voorgestelde flat is hieromtrent meer onderzoek nodig. Daarbij zal en een duidelijk plan moeten komen welke geluidwerende en absorberende materialen er voor de flat zullen worden gebruikt.

b. Extra regulier geluid
Door de komst van een 200 nieuwe bewoners zal er rond dit punt in de wijk een toename zijn van ''regulier geluid". Gepraat op straat, auto bewegingen, knerpende fietsen. Niet abnormaal, maar wel een sterke toename.

c. Extra nachtelijk gelal
Iets wat nu al erg vervelend is nachtelijk gelal van mensen die terug keren uit de stad of elders zich hebben bezat. Door het strategische punt en de veilige fietsroute naar Lunetten is nu de nachtrust al niet veilig. Dit heeft een directe invloed op het functioneren op werk en sociaalleven, het slaap-waak-ritme, mijn gezondheid en mijn woonplezier. Er is een duidelijke trend merkbaar dat deze overlast per jaar ernstiger wordt. De voorgestelde studentenflat zal deze trend slechts versterken.

d. Indeling van kamers en balkons
De voorgestelde studentenflat heeft een gemeenschappelijke balkons. Elke woonlaag heeft 2 balkons. Elk van deze balkons is toegankelijk voor 6 kamerbewoners. Een simpele rekensom komt uit op kans op geluidsoverlast van 120 personen per nacht.

Indiener vindt dit ronduit onacceptabel. Er zijn vast regels wat betreft buitenruimte voor studentenkamers, maar dit ontwerp betekent gegarandeerd overlast. Als de gemeente Utrecht “duurzame stadsontwikkeling" nastreeft, kan dit niet de bedoeling zijn. Daarbij zijn er aan de zijkant van de studentenflat 100 ramen van kamers gesitueerd. Een gedragscode voor een balkon is wellicht uitvoerbaar. Dit is niet het geval voor openstaande ramen. Een persoon kan hier niet

worden verplicht zijn raam te sluiten bij een feestje of geanimeerd gesprek. Kortom, de schaal van een studentenflat met 200 bewoners en het gekozen ontwerp garandeert overlast.

e. Hoogte van de flat.
De overlast van en studentenflat wordt versterkt door de hoogte van het bouwplan. Menselijk geluid draagt ver.

f. Gebruik van schoolplein en voetbalkooi.
De school, schoolplein en voetbalkooi heeft een duidelijke functie, ook voor de buurt. Feit is wel dat het gebruik van de voetbalkooi een duidelijke geluidsdruk op de directe omgeving heeft. Een intensiever gebruik van de voetbalkooi door de komst van 200 studenten in de directe omgeving zal verder afbreuk doen aan de rust in de appartementen omgeving.

Overwegingen geluidsoverlast.

- Strikte gedragsregels voor op de 30 balkons. Niet realistisch.
- Een verbod op toegang in avond/nacht voor de balkons. Niet realistisch.
- Strikte gedragsregels rondom de flat voor bewoners en bezoekers. Niet realistisch.
- Gegarandeerde geluidsoverlast vanuit 100 ramen en 20 balkons voor de woning.
- Gegarandeerde toename regulier geluid en voetbalkooi voor de directe omgeving.
- Verdragende geluidsoverlast voor wijk door hoogte van flat.
- Het huidige ontwerp en locatie zijn onverenigbaar met een duurzame ontwikkeling van de directe omgeving en wijk.

Reactie
Zie de reactie bij zienswijze 2 onder punt 5.

4. Samenstelling van de wijk
Er zijn nu al veel studenten in de wijk. Een prettige leefomgeving is onder andere afhankelijk van de samenstelling van de buurt. Deze wijk en de Slotlaan specifieker, heeft al een zeer hoog percentage studenten en jonge huurders. Dit komt niet tot uiting in de gemeentelijke cijfers doordat huizen op naam staan van een verhuurder of ouder. Een percentage studenten van 56% is erg hoog. Met de daarbij horende sociale wrijving. Nog eens 200 studenten erbij en de wijk wordt een heus studenten getto.

Een alternatief voor studentenwoningen zijn woningen voor gezinnen en kopers. In het verleden is er onderzocht of er geen reguliere woningbouw mogelijk was op dit punt. Hier zag men geen heil in. Hiervoor zijn twee redenen denkbaar.

- Geluid en fijnstof overlast. Als dit het geval is, waarom mag indiener 60 meter verder wel wonen in een slecht geïsoleerde jaren 50 flat? Daarbij, voor studenten geldt dit niet?
- Financiële haalbaarheid. In de huidige markt is veel meer mogelijk dan een vijftal jaren geleden. Een vernieuwde business-case kan heel andere uitkomsten bieden. Voordelen van een meer gevarieerde buurt zijn legio. Een woningbouwproject met een sterk gevarieerde bewoning zou ultiem zijn.

Reactie
Utrecht heeft als universiteitsstad veel studenten te huisvesten. We kiezen ervoor dat zo veel mogelijk te doen in speciaal voor hen ontworpen gebouwen die beheerd worden door een beheerder die ervaring heeft met studenten als huurders. Het gebouw aan de Opaalweg zal beheerd gaan worden door de Stichting Studenten Huisvesting (SSH). Zo wordt voorkomen dat steeds meer gezinswoningen in Utrecht transformeren naar studentenwoningen en kunnen deze beschikbaar blijven voor gezinnen.

Omdat de kavel relatief klein is, is er gekozen voor een gebouw met een kleine footprint die de hoogte in gaat. Op die manier kan ook zoveel mogelijk groen op de kavel blijven bestaan. Dat zou bij een ontwikkeling met woningen voor andere doelgroepen niet lukken.

Het plan voldoet aan de wettelijke eisen van geluid en fijnstof.

5. Groen
Groenstructuur:

- Longen van de buurt
- Onderbreking van de groen structuur.

Groencompensatie:

- Verminderde kwaliteit
- Goed alternatief met gedegen plan.

Reactie
Door de compacte omvang van het gebouw blijft veel groen gespaard. Ook worden de waardevolle bomen en bomengroepen aan de Amethistweg, Waterlinieweg en de begraafplaats behouden en zo mogelijk versterkt. Parkeren en de fietsenstalling worden ingepast in de groene terreininrichting en zijn uit het zicht vanaf de Amethistweg.
Het is de daarnaast bedoeling om het groen rondom het gebouw voor iedereen toegankelijk te maken door een pad aan te leggen. Het huidige groen is een woekering van planten waar een pad niet mogelijk is. Het bestaande pad aan de rand van het plangebied blijft in aangepaste vorm bestaan.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6

1. Locatie en bouwhoogte
Utrecht wil een gezonde stad zijn. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Met het mogelijk maken van dit plan wordt hierop voor de toekomstige 200 bewoners blijkbaar een uitzondering gemaakt. De flat wordt gebouwd op zo'n kleine afstand van de Waterlinie (30 meter van 4-baans binnenring) dat het zich niet leent voor de woonfunctie. De gemeente schrijft zelf dat voorkomen moet worden dat hier kinderen of ouderen komen te wonen, nu en in de toekomst. Voor studenten geldt deze ongezonde woonomgeving blijkbaar niet. Van de (gemeentelijke) overheid mag je verwachten dat zij opkomt voor de gezondheid van haar bewoners. En niet vanwege een eenmalig financieel gewin, studenten laat wonen op een locatie die daar niet geschikt voor is. Gesteld wordt dat er geen alternatieve locatie is voor deze studentenwoningen. Graag ontvangt indiener de onderbouwing voor deze stelling. In het kader van alternatievenafweging: heeft de

gemeente de herontwikkeling van het voormalig Stadsdeelkantoor aan 't Goylaan in deze alternatievenstudie meegenomen?
De gemeente geeft aan graag accenten van hoogbouw te willen op entrees van de wijk. De locatie van de voorgenomen ontwikkeling, kenmerkt zich juist als groene restruimte tussen de Waterlinieweg, de begraafplaats en de busbaan naar Lunetten en vormt daarmee een groene buffer van de stadswijk Hoograven met de Waterlinieweg. Deze kavel vormt geen entree voor of tot de wijk. Gezien het gebrek aan beheer en onderhoud in en rond de te ontwikkelen kavel (vooral de situatie onder het viaduct), ziet de gemeente deze locatie zelf ook als achterkant i.p.v. entree. Volgens de hoogbouwvisie Utrecht mogen nieuwe gebouwen maximaal tweemaal de basishoogte van de wijk bedragen). In de (nabije) omgeving bevinden zich eengezinswoningen (met 1 of 2 verdiepingen) en appartementsgebouwen met maximaal 4 verdiepingen, de gemiddelde bouwhoogte is daarmee maximaal 3 verdiepingen. In het concept bestemmingsplan wordt nu een incorrecte basishoogte van de wijk toegepast. Maximaal tweemaal de basishoogte is de grens die de gemeente zelf zegt toe te passen. Op basis van dit uitgangspunt zou de ontwikkeling van de studentenflat dus 6 verdiepingen hoog (of 7 bouwlagen) mogen worden. Niet 10 bouwlagen! Hiermee (6 verdiepingen) wordt tevens beter rekening gehouden met de wensen van omwonenden, dat als er toch gebouwd wordt, de bouwhoogte zo beperkt mogelijk te houden. Hiermee worden ook negatieve gevolgen waaronder schaduwwerking (met name in winter) zo veel als mogelijk voorkomen.

Reactie
Zie hiervoor de reacties bij zienswijzen 2 en 4, beide onder punt 1 en bij zienswijze 3 onder punt 2 en 3.

2. Geluid

Belangrijk uitgangspunt voor geluid, is het toepassen van goede ruimtelijke ordening. Op basis van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de maximaal optredende geluidsbelasting op de gevel 62 dB is, net binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Is hierbij rekening gehouden met het feit dat de gemiddelde snelheid op de Waterlinieweg in de praktijk (significant) hoger is dan de toegestane 70 km/u? Gaat de gemeente de gemiddelde snelheid op de Waterlinieweg handhaven om deze ontwikkeling mogelijk te maken?
Is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden met het feit dat de flat ook zorgt voor geluidsreflectie voor de huidige bewoners van de wijk aan de Hoogravense kant? En als dit niet zo is, waarom zijn deze effecten niet inzichtelijk gemaakt? Het is de wens dat dit geluidsreflectie effect voor de omwonenden inzichtelijk wordt gemaakt.
In het akoestisch onderzoek wordt gemeld dat het circa 2 meter hoge geluidscherm langs de Waterlinieweg aan de kant van Hoograven is meegenomen in het akoestisch onderzoek. Hoe hoog is circa 2 meter precies? Wat is dus exact als uitgangspunt meegenomen in de berekeningen?
In het akoestisch onderzoek is berekend dat bij een schermhoogte van 5 meter het aantal te realiseren woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde wordt gereduceerd met circa een derde. Waarom wordt dit schermvoorstel van 5 meter niet overgenomen?

Reactie
Het is in akoestische onderzoeken wegverkeerslawaai gebruikelijk de wettelijke maximaal toegestane snelheid te hanteren. De toegestane snelheid op de Waterlinieweg is 70 km/uur. Overigens zal een beperkte hogere gemiddelde snelheid leiden tot een toename van de geluidsbelasting van niet meer dan 1 dB. De maximale wettelijke grenswaarde zal ook in dat geval niet worden overschreden. Snelheidshandhaving is geen bestemmingsplanaangelegenheid, maar een taak van politie en justitie.

Het nieuwbouwplan zorgt voor de achterliggende woonbebouwing enerzijds voor een zeer beperkte geluidsvermindering door afscherming van de woontoren, anderzijds voor een zeer beperkte toename van het geluid als gevolg van reflectie. Per saldo neemt het geluid op de bestaande woonbebouwing niet toe.

3. Groen

De ruim 700 m^2 voetprint van de studentenflat, betekent een forse vermindering van de gemeentelijke groenstructuur. Deze aantasting kan lokaal niet worden gecompenseerd. De grote aantasting van deze groenstructuur betekent daarom een verslechtering van de leefomgeving van huidige bewoners, die bovendien het zicht op groen kwijt raken.
Uitzicht op groen betekent een waardevermeerdering, uitzicht op een studentenflat en de Waterlinieweg betekent een waardedaling van onze huizen. Indieners willen gecompenseerd worden in dit waardeverlies (planschade) en verwachten nadere informatie over het indienen van planschade als gevolg van deze voorgenomen ontwikkeling.
De locatie biedt voor bewoners van Hoograven nu een groene entree naar het Beatrixpark. Voor de direct omwonenden zorgt het ook voor de beleving van 'direct wonen aan het groen' (en naast het park wonen). Dit verdwijnt. Terwijl het park nu nog, qua beleving, al in Hoograven begint, en niet pas in Lunetten. Het verdwijnen van het groen is een aanslag op de flora en fauna. De dieren die hier nu leven worden verdrongen, zij hebben straks ook geen logische (groene) doorgang meer tussen park en wijk. Over de toegezegde tegemoetkoming (faunapassage) is geen concreet resultaat beschikbaar. Het leefgebied (bv. egels) wordt drastisch ingeperkt, waardoor ook de natuurbeleving (egels in de wijk) verder wordt ingeperkt.

Reactie
Zie hiervoor de reacties bij zienswijzen 1en 5 beide onder punt 5.

4. Participatie

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk zonder dat er een concreet groencompensatie plan ligt. Bewoners mochten nergens iets van vinden. Wel mochten ze meedenken over het compensatie groen. De gemeente moet nog een (afsluitende) bijeenkomst plannen om met de klankbordgroep de groencompensatie te bespreken. Wat vindt de gemeenteraad van deze wijze van participatie? Indieners vinden dit schijnparticipatie, vanwege het gebrek aan concrete resultaten uit dit proces.

Reactie
Zie hiervoor de reacties bij zienswijze 1 onder punt 2 en zienswijze 4 onder punt 5.

5. Verkeer

Slechts een paar jaar geleden is een mooie groenstrook aangelegd parallel aan de Opaalweg. Deze groenstrook dreigt nu al aangetast te worden doordat er in dit ontwerp bestemmingsplan een verbinding voor auto's wordt aangelegd tussen de Opaalweg en de studentenflat. Terwijl er alternatieven beschikbaar zijn die de net aangelegde groenstrook ontzien. Waarom kunnen de (verwachte 20) auto's niet via de bestaande busbaan worden afgevoerd.
Afwikkeling autoverkeer via de busbaan, zoals nu ook dagelijkse praktijk aan de Lunettense kant van de Amethistweg scheelt:
1) aantasting aangelegde groenzone en/of kap bomen,
2) leidt tot minder verharding (duurzamer) en
3) is visueel fraaier,
4) verkeersveiliger (geen kruisend fietsverkeer).
Het is bovendien de wens van direct omwonenden om de auto's via bestaande verharding af te wikkelen.

Reactie
Zie hiervoor de reacties bij zienswijze 3 onder punt 5 en zienswijze 5 onder punt 2.

6. Parkeren

Het college hanteert de ondergrens m.b.t. parkeren en gaat uit van aannames. De aanname van 0.1 auto's per woning is het laagste uitgangspunt dat gehanteerd kan worden en is niet realistisch. Het risico is groot dat de parkeerdruk op de omgeving wordt afgewenteld. Momenteel is de parkeercapaciteit in de Slotlaan, Ridderlaan en Opaalweg nog net toereikend. Gevreesd wordt dat bij verkeerde (te lage aannames m.b.t. autobezit) de parkeerproblematiek om de omgeving wordt afgewenteld. Wij wensen:

- dat bij een geconstateerd gebrek aan aantal parkeerplaatsen een oplossing op het bouwplan zelf wordt gerealiseerd, die niet ten koste gaat van groen;
- de parkeerdruk jaarlijks wordt gemonitord en de resultaten hiervan actief worden gedeeld met omwonenden van Ridderlaan, Slotlaan en Opaalweg;
- dat de locatie onder het viaduct van de Waterlinieweg (dat nu toch geen functie heeft) hiervoor wordt ingezet i.p.v. afwenteling op bestaande straten. De contouren van het bestemmingsplan kunnen worden vergroot (tot onder het viaduct) om deze kans mogelijk te maken. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de nog te realiseren faunapassage (ook onder het viaduct).

Reactie
Zie de reactie bij zienswijze 2 bij punt 3.

7. Nulmeting

Mocht het plan ooit tot uitvoering komen, wenst indiener voor de start van de werkzaamheden een nulmeting of bouwkundige opname voor zijn woning. Ook moet de heimethode gekozen worden die tot de minste schade en overlast leidt.

Reactie
Zie hiervoor de reactie bij zienswijze 4 onder punt 7.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 7

Deze zienswijze is exact gelijk aan zienswijze 4 en betreft ook dezelfde indiener. Verwezen wordt daarom naar zienswijze 4 en de reactie daarbij.

Zienswijze 8

Deze zienswijze is ingediend door 9 personen.

1. Locatie
Uit de Ruimtelijke Strategie 2016 (RSU) blijkt dat Utrecht kiest voor gezonde groei. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent volgens de RSU onder andere focussen op welbevinden. De studentenflat wordt op zo'n kleine afstand - circa 30 m - van de Waterlinieweg gebouwd dat de luchtkwaliteit en de geluidbelasting een nadelig effect op de gezondheid van de toekomstige bewoners kunnen hebben. De gemeente schrijft ook dat voorkomen moet worden dat hier kinderen of ouderen komen te wonen, nu en in de toekomst. Voor studenten geldt de focus op welbevinden blijkbaar niet.
Er wordt gesteld dat er geen alternatieve locatie is voor deze studentenwoningen. Uit welk onderzoek blijkt dit? De locatie ligt direct naast begraafplaats Tolsteeg. Een flat van 32 m hoog heeft invloed op de beleving en privacy van bezoekers van deze begraafplaats. In het ontwerpbestemmingsplan staat nergens dat de belangen van de begraafplaats en de bezoekers van de begraafplaats in de planvorming is meegenomen.

Reactie
Zie hiervoor de reactie bij zienswijze 3 onder de punten 2 en 6.

2. Groen/Bomen
Het plangebied ligt in de stedelijke groenstructuur van de gemeente. Randvoorwaarden uit het Groenstructuurplan Utrecht zijn:

- het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen wordt behouden of verbeterd;
- een eventuele aantasting van bestaand stedelijk groen wordt elders in de groenstructuur gecompenseerd.

Uit het bestemmingsplan blijkt onvoldoende dat aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan. Eerder wordt het tegenovergestelde bereikt: aantasting en verslechtering staan vast als de plannen doorgaan en dat er goede compensatie in de omgeving komt, staat allerminst vast. Er worden in paragraaf 4.2.2 (Groen) uitgangspunten genoemd voor groencompensatie, maar de concrete uitwerking mist. De groencompensatie is nog volstrekt onduidelijk en de haalbaarheid van de compenserende maatregelen die in de klankbordgroep zijn besproken, is onbekend. Uit de besprekingen met de klankbordgroep is gebleken dat bij veel concrete compenserende maatregelen

er conflicten zijn met andere aspecten, zoals kosten en sociale veiligheid. Hierdoor is nog maar de vraag of er voldoende compenserende maatregelen van voldoende kwaliteit gerealiseerd kunnen worden.
Tevens is onduidelijk op welke aspecten gecompenseerd wordt. Eén aspect dat genoemd wordt is bomen (het versterken van de bomenstructuur), maar uit bijlage 8 (Natuurbeschermingsonderzoek) wordt duidelijk dat een van de grootste kwaliteit van het gebied het struweel is, dat onder andere belangrijk is voor het aanbod van stuifmeel en nectar (voor insecten). Door het plan zal vooral deze functie worden aangetast.
Als de gemeente dit kavel met bestemming groen wijzigt in een kavel met bouwbestemming dan gaan indiener ervan uit dat de gemeente serieus inhoud geeft aan de groencompensatie. Kwantitatieve én kwalitatieve compensatie is daarvoor noodzakelijk.
Met de bouw van een studentenflat verdwijnt de groenbeleving en wordt het woongenot minder. Het plangebied is momenteel moeilijk toegankelijk en mede daardoor ecologisch zeer waardevol, zowel voor planten als voor dieren. Het leefgebied wordt drastisch ingeperkt. De dieren die hier nu leven worden verdrongen. Zij hebben straks ook geen logische doorgang meer tussen park en wijk. Een vergelijkbaar gebied is niet te realiseren met groencompensatie, omdat er in de (nabije) omgeving geen locaties zijn waar daar voldoende ruimte voor is.

Reactie
Zie hiervoor de reactie bij zienswijze 5 onder punt 5.

3. Bouwhoogte
De Hoogbouwvisie Utrecht geeft ruimte om 'wijkaccent' (een hoog gebouw) te realiseren op een logische plek in de wijk. De studentenflat geeft 'een accent aan de entree van de wijk Hoograven'. Deze locatie geen entree van de wijk, maar juist een integraal onderdeel van het (doorlopende) stedelijk groen in de buurten Tolsteeg en Lunetten, van het spoor via de begraafplaats en de groene driehoek richting het Beatrixpark. Waarom zou deze locatie een entree van de wijk zou zijn?

Volgens de Hoogbouwvisie is het beleid voor de binnentuinen - waar Tolsteeg onder valt - om incidentele accenten toe te staan van een verdubbeling van de gemiddelde hoogte. De gemiddelde hoogte van de buurt wordt bepaald door flats van 5 bouwlagen (basishoogte 15 m) en eengezinswoningen van circa 2 bouwlagen (basishoogte circa 7 m). De gemiddelde hoogte bedraagt daarmee circa 11 m. Een verdubbeling van dit gemiddelde is 22 m en geen 32 m. Dit houdt in dat de flat circa 10 m hoger wordt dan het beleid is. Voorstel dat de gemeente uitgaat van een juiste interpretatie van haar eigen Hoogbouwvisie en dus uitgaat van de gemiddelde hoogte van de buurt. Een accent van 2x de gemiddelde hoogte van de buurt is daarmee 7 verdiepingen, geen 10.
In de Hoogbouwvisie staat ook een voorstel om in bepaalde gebieden geen hoogbouw toe te staan vanuit cultuurhistorie ('No Go Areas for Highrise'). Een van deze gebieden is de Nieuw Hollandse Waterlinie, waartoe onder andere de Lunetten in Lunetten behoren. De studentenflat is gepland op een afstand van 200 m van Lunet IV. Waarom wijkt de gemeente af van de Hoogbouwvisie ten aanzien van de No Go Areas for Highrise.

Reactie
Zie hiervoor de reactie bij zienswijzen 2 en 4, beide onder punt 1 en zienswijze 3 onder punt 3.

4. Parkeren

Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,1 tot 0,3 parkeerplaats per bewoner.
20 parkeerplaatsen voor 200 studenten zit met een waarde van 0,1 aan de ondergrens van deze norm. Wat als het tegenvalt? Wij zijn bang dat de parkeerdruk op de Opaalweg en de Slotlaan wordt afgewenteld. In de huidige situatie is 's avonds de parkeerdruk al hoog; het aantal parkeerplaatsen voldoet net of net niet. Tijdens een van de besprekingen met de klankbordgroep is gezegd dat er de mogelijkheid moet zijn om extra parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, mocht het aantal plaatsen dat initieel gerealiseerd wordt niet voldoen. Hiermee voorkom je dat een eventueel parkeerprobleem op de woonwijk wordt afgewenteld. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier in het geheel niets over gezegd. Wij verzoeken om expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat de parkeerdruk gemonitord wordt en dat bij een te grote parkeerdruk er extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Reactie
Zie hiervoor de reactie bij de zienswijzen 2 , 3 en 4, bij alle drie onder punt 3.

5. Verkeer

De geplande ontsluiting van het plangebied naar de Opaalweg voor gemotoriseerd verkeer:

- gaat ten koste van het groen/bomen op de groenstrook tussen de Opaalweg en Amethistweg; terwijl deze groenstrook pas enkele jaren geleden is ingericht.
- levert in het donker lichthinder op (inschijnende koplampen) voor de woningen aan de Opaalweg.

Een alternatieve ontsluiting, via de bestaande busbaan heeft deze nadelen niet. Aangegeven dat de commissie BlnG zich hiertegen heeft uitgesproken. Het is onduidelijk waarom de commissie zich daartegen heeft uitgesproken, omdat inhoudelijke argumenten ontbreken. Het is onduidelijk waarom er voor een gedeelte van de busbaan van minder dan 300 m geen uitzondering kan worden gemaakt. Het is bijvoorbeeld mogelijk om de auto werende voorzieningen van de busbaan te verplaatsen naar voorbij de inrit van de studentenflat en alleen de onderdoorgang van de Waterlinieweg feitelijk als busbaan aan te merken.

Reactie
Zie hiervoor de reactie bij zienswijze 3 onder punt 3 en zienswijze 5 onder punt 2.

6. Geluid

In het akoestisch onderzoek is berekend dat bij met een geluidsscherm van 5 meter hoog langs de Waterlinieweg het aantal woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde wordt gereduceerd met circa 35%. Bovendien zorgt een scherm er ook voor dat de in de rest van de buurt de geluidbelasting lager wordt. Waarom wordt dit schermvoorstel van 5 meter niet overgenomen? Is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden met het feit dat de flat ook zorgt voor geluidsreflectie voor de huidige bewoners van de wijk? En als dit niet zo is, waarom zijn deze effecten niet inzichtelijk gemaakt? De realisatie van de flat zorgt voor direct omwonenden dat het geluid van de Waterlinieweg juist ook wordt weerkaatst in de wijk. Verzoek om dit effect van geluidsreflectie naar de omgeving inzichtelijk te maken.

Reactie
Zie de reacties bij zienswijze 2 onder punt 5 en zienswijze 6 onder punt 2. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

7. Overige zaken

Voor de fundering van het gebouw moet een paal-type en aanbrengmethode gekozen worden die geen schade aan de (op staal gefundeerde) woningen in de omgeving veroorzaakt en die tot de minste overlast bij aanbrengen leidt.
Indien het plan tot uitvoering komt, verzoekt indiener om een bouwkundige nulmeting voor de omliggende woningen.

Reactie
Zie hiervoor de reactie bij zienswijze 4 onder punt 7.
De uitvoering van de bouw van het gebouw is geen bestemmingsplanaangelegenheid.
Om de woonstraten in de fase van de bouw niet te belasten met dit zware verkeer is het denkbaar dat de busbaan vanuit Lunetten daarvoor wordt gebruikt conform het huidig tijdelijke gebruik van de busbaan voor de spoorverbreding. Verwacht wordt dat het kernteam Bereikbaarheid (de commissie die adviseert over tijdelijke bereikbaarheid) hiermee akkoord gaat bij de definitieve aanvraag.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 1: (geanonimiseerde) zienswijzen

Ingekomen PLC d.d.
19 SEP 2017

De gemeenteraad van Utrecht Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 17 september 2017

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg en/of zienswijze ontwerp besluit hogere waarden.

Geachte heer/mevrouw,

Via deze weg willen wij graag (schriftelijk) laten weten dat wij tegen de plannen zijn met de geplande bouw van een studentenwoning aan de Opaalweg.

Graag lichten wij graag toe in de volgende punten waarom wij hier tegen zijn;

1. Al jaren wil de gemeente dit stukje grond bebouwen. Eerst begon het met de busbaan (waar wij uiteindelijk wel blij mee zijn, vanwege de bereikbaarheid van de wijk naar de stad en vice versa). Daarna moest er een afkickkliniek komen voor drugs en alcohol verslaafden. Dit terwijl er basisscholen op nog een 200 meter bevonden. En nu, nu **moet** de gemeenten een studentenflat gaan bouwen.
2. De gemeente Utrecht heeft sowieso haar zin doorgedramd (zo zien wij het in ieder geval) want ongeveer 10 jaar geleden moesten er "barakken" komen voor de studenten. Deze zijn gelukkig na een aantal jaar verwijderd. Deze barakken hebben in onze ogen de buurt er toen niet beter op gemaakt.
3. De studentenflat moet 10 verdiepingen hoog worden!! Dat is helemaal absurd! 200 woningen en 10 verdiepingen?! In onze ogen is dat te veel en te hoog. Dit project past totaal niet in de omgeving van deze straat al dan niet straten.
4. Is er gedacht aan de geluidsoverlast? Volgens jullie onderzoek zullen deze studenten geen last hebben van het geluid van de Waterlinieweg en de spoorwegennet maar is er gedacht aan de bewoners? Veel van de bewoners wonen hier al minimaal 30 jaar. Wij zijn gehecht aan onze buurt. Het is hier rustig en sereen. Ons thuis is echt ons thuis. 200 studenten zullen het er niet beter opmaken. Wij hebben al last van de (luidruchtige) studenten die langs fietsen of onder onze ramen hun nachtelijke gesprekken moeten voeren.
5. De stad/gemeente Utrecht heeft genoeg leegstaande kantoorpanden (zoals een deel van het oude wijkbureau aan 't Goylaan). Waarom worden deze niet gekocht/gehuurd en verbouwd om hier studenten te laten wonen. Want vergunningen uitgeven voor een nieuw kantoorpand is wel mogelijk. Kennen jullie nog de slogan: Een beter milieu begint bij jezelf??? Zou jullie wel sieren. En ga ervanuit dat dit ook goedkoper is/kan zijn.
6. Daarnaast welke student, heeft het geld om een woning te kopen. En als dit wel het geval is. Deze zullen na hun studie niet zo snel de woning verkopen. Dus eigenlijk hebben wij het niet over studentenwoningen echter starters woningen. En deze hebben wij in onze wijk op dit moment genoeg.
7. Waarom besluit de gemeente niet om op de Uithof een groot of grotere campus te bouwen? Dichtbij school/universiteit en met de bus (en in de toekomst de tram) is de stad ook prima bereikbaar.

8. Als laatste punt willen wij ook aangegeven. Dat de bewoners in de omgeving ook nooit (in ieder geval hebben wij het nooit gezien of gehoord) ook input van de bewoners onderling vragen. Er is dus een panel aangesteld die voor de hele buurt besluit over dit project. Deze mensen zullen waarschijnlijk geen last hebben van deze monster toren.

Ja, na de barakken tijdperk heeft de gemeente Utrecht haar best gedaan om onze straat er weer mooi bij te leggen. De straat is gerenoveerd en onze groene strook is ook mooi aangelegd met bomen en een wandelpad. Maar waarom moeten jullie (en ook de studentenorganisaties) voor dit kleine stukje groen jullie zin doordrammen? Jullie zijn hier al ruim 20 jaar (als het zelfs niet meer is) mee bezig!! Als ik student zou zijn, zou ik niet zo snel een huis kopen wat pal naast de snelweg ligt. Of nog mooier met uitzicht op de begraafplaats! In onze ogen is dat oneerbiedig naar de begraafplaats toe en naar de studenten toe. Want ja het zijn studenten dus uitzicht maakt niet uit. Maar wel de hoofdprijs vragen voor de woning!

Mijn man en ik willen graag de komende jaren hier nog met veel plezier en vooral rust wonen. Dit gaat vreselijk verstoord worden door de komst van een studentenflat (incl parkeerplaats wat onze groene strook ook weer vernield).

Wat wij willen zeggen is eigenlijk, niet elk stukje groen moet bebouwd worden. Later als wij oud zijn willen we niet alleen naar de geraniums kijken maar ook naar onze mooie groene "jungle" buiten.

Wij hopen dat onze argumenten gelezen worden en ook ten harte worden genomen.

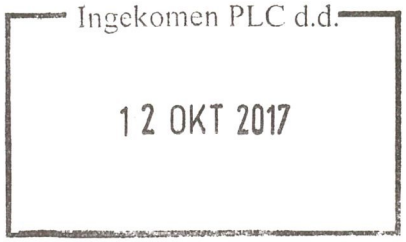
Mochten er nog vragen of opmerkingen zijn horen wij deze heel graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Aan de gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Utrecht, 10 okt. 17
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg en zienswijze ontwerp besluit hogere waarden

Geachte raad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg en het ontwerpbesluit hogere waarden.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. De Hoogte van het gebouw t.o.v. bestaande bebouwing
Waar het in de huidige bouw normen mogelijk is om 2x de hoogte van de omliggende woning als standaard te gebruiken voor gebouwen bij de ingang van de wijk. Is dit in mijn mening niet te verenigen met de hoogte van de andere 'hoge' gebouwen in de wijk, zoals de appartementen op de Briljantlaan en het Smaragdplein (beide 9 verdiepingen).
Mijn vraag is dan ook de hoogte van de woontoren te verlagen naar 9 verdiepingen.

2. Geluidsoverlast via balkons, ramen en aanrijroutes
Door de komst van de 200 extra studenten wordt extra geluidsoverlast verwacht. Op dit moment is er in het voorjaar en in de zomer al veel overlast van hangjongeren op het basketbalveld van het Kentalis College. Met de geplande 20 balkons aan de straatzijde van het gebouw wordt gevreesd voor nog meer geluidsoverlast.

3.Tekort aan parkeerplaatsen
Op dit moment is er sprake van een tekort aan parkeerplaatsen in de wijk. Met de bouw van de toren en de daarbij behorende kleine hoeveelheid parkeerplaatsen komt er mogelijk een nog grotere druk op de al overbelaste hoeveelheid parkeerplaatsen.

4. Het niet duurzame karakter van de geboden faciliteiten met het oog op gasloos wonen in 2030.
Tijdens de informatieavond voor omwonenden op 23 augustus jl heb ik van het projectteam begrepen dat er niet is gekozen voor dezelfde aanpak als bij de ontwikkeling van De Trip, Briljantlaan 5. Voor de Trip (255 starter appartement) is er gekozen voor warmte-koude opslag aangevuld met een zonne-energiesysteem, welke in mijn optiek aansluit bij de wens van de gemeente Utrecht om bij 2030 gasloos te zijn.
Verder heb ik begrepen dat een pellet kachel/biomassaketel als mogelijkheid wordt gezien voor de warmtevoorziening van de 200 studenten woningen. De duurzaamheid van pellet kachels is alleen gewaarborgd bij het gebruik van duurzaam geproduceerde houtpellets met het 'Better Biomas' keurmerk. Daarnaast zorgt een dergelijke installatie voor een hogere lokale concentratie fijnstof welke nadelig is voor de naast gelegen scholen en woningen.
Een duurzamer alternatief is de ontwikkeling van de Trip als blauwdruk te gebruiken.

Met betrekking tot het ontwerpbesluit hogere waarden:

5. Geluid nadelig voor bewoners.

De verhoging van toelaatbare geluidsbelasting is niet wenselijk voor de toekomstige bewoners van het perceel. Door verhoging van de toelaatbare geluidsbelasting maakt de gemeente het mogelijk voor de projectontwikkelaars om met minder geluidswerende maatregelen de bouw te voltooien. Deze geluidswerende maatregelen hebben niet alleen een positief effect op de bewoners en op het gebouw ook de omwonenden hebben baat bij goede geluidswerende maatregen.

Verder is al aangegeven in een eerder document (April 2015) dat er niet kan worden voldaan aan de adviesafstand voor gevoelige bestemmingen (50 m tot een drukke binnenstedelijke weg). Hierdoor worden bewoners blootgesteld aan luchtverontreiniging en geluidshinder die zo schadelijk is dat er geen woningen voor gezinnen met kinderen of ouderen kan worden ontwikkeld. Opdat studenten als enige doelgroep geschikt worden bevonden is het verder oprekken van normen niet wenselijk voor het woonplezier.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg en ontwerp besluit hogere waarden. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de hoogte te beperken tot 9 verdiepingen, aan te dringen op duurzame energie oplossingen en adequate geluidswerende maatregen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

Ingekomen PLC d.d.

12 OKT 2017

De Gemeente Raad Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

[redacted]

05 OKT. 2017
Ingenomen bij de balie bouwen en wonen, Anja v. Zuidam

5 OKTOBER 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg en zienswijze ontwerp besluit hogere waarden.

Geachte raadsleden,

Het College van Burgemeester en Wethouders is voornemens het bestemmingsplan te wijzigen voor het gebied dat begrensd wordt door de Opaalweg/Amethistweg, Waterlinieweg en de begraafplaats Tolsteeg. Hieronder treft u mijn zienswijze op dit plan.

Twintig jaar geleden is het stuk grond opgenomen in het Wijkontwikkelingsplan Hoograven en aangewezen als mogelijke bouwlocatie. Tot op heden is niemand er in geslaagd daar te bouwen.

Groen Milieu Gezondheid

Het plangebied ligt in de stedelijke hoofdgroenstructuur. Bouwen in de groenstructuur is een ernstige aantasting van het kostbare groen in onze stad en is terecht niet toegestaan. Het is derhalve onbegrijpelijk en zeker ongewenst om één van de laatste stukjes ongerept groen binnen de stad op te offeren aan de komst van tweehonderd studenten.

Tot op heden is er nog geen plan voor groencompensatie, slechts een schets. Het bestemmingsplan mag niet worden vastgesteld voordat een definitief plan voor groencompensatie met bewoners is vastgesteld. Daarbij mag ook niet vooraf bepaald zijn, zoals het College ten onrechte formuleert, dat er **of** kwantitatief, **of** kwalitatief wordt gecompenseerd. Gezien de majeure aantasting van de stedelijke hoofdgroenstructuur, moet het uitgangspunt kwantitatieve **en** kwalitatieve compensatie zijn.

Bouwen op zo een korte afstand van een belangrijke verkeersweg is niet toegestaan. Dit wordt erkend in ontwerpbestemmingsplan. Het is daarom vrij cynisch te lezen dat kinderen en ouderen nooit op die plek mogen wonen, maar dat voor jongeren er geen bezwaar is, omdat men er maar kort woont. Een enge gedachte dat de overheid die geacht wordt zorg te dragen voor een schone en veilige leefomgeving, bewust een bepaalde groep in een onveilige situatie brengt.

Ik zou graag de medische onderbouwing cq. gezondheidsstudie zien waarin aangetoond wordt dat de gezondheidsrisico's van jongeren significant kleiner zijn dan die van kinderen en ouderen wanneer zij op een ongezonde plek wonen.

Met goed fatsoen kan de overheid niet willens en wetens mensen op een ongezonde plek laten wonen. U als gemeenteraad mag daarin niet medeplichtig zijn.

Hoogbouw

De gemeente Utrecht heeft gekozen voor een beleid waarbij het onder voorwaarden mogelijk is hoger te bouwen dan de gemiddelde bouwhoogte in een wijk. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat het volgende:

De hoogte van het gebouw is 32 meter. Dit is tweemaal de gemiddelde hoogte van de bebouwing in de omgeving en voldoet hiermee aan de gemeentelijke wens om op deze plek een accent in de wijk aan te geven.

Op grond waarvan het College meent dat de gemiddelde bouwhoogte in de wijk 15 meter is, is mij een raadsel. Ik betwist de juistheid van dit getal. Zelf kom ik tot een andere gemiddelde bouwhoogte. Uitgaand van een gelijke verdeling tussen hoog- en laagbouw in Hoograven, 15 meter voor hoogbouw en 7,5 meter voor laagbouw, komt hiermee de gemiddelde bouwhoogte in de wijk op 11,25 meter. Uitgaand van de eisen uit de Hoogbouwvisie is de maximale bouwhoogte niet 32 meter, maar 22,50 meter.

Graag ontvang ik de berekening van de gemiddelde bouwhoogte in de wijk op grond waarvan geconcludeerd wordt dat op deze plek tot 32 meter hoog mag worden gebouwd. Daarnaast moet het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast aan de juiste gemiddelde bouwhoogte.

Naast de randvoorwaarde voor wat betreft de maximale bouwhoogte, gelden nog andere criteria. Ik citeer de Hoogbouwvisie 2005:

Logische plekken voor het aanbrengen van een wijkaccent zijn bijvoorbeeld:
- bij de entree van een wijk;
- langs een invalsweg;
- om de grens tussen wijken aan te geven;
- op een zichtlijn of beter nog: daar waar zichtlijnen samenkomen;
- een bijzondere functie in de wijk die gemarkeerd kan worden;
- een plek met een bijzonder uitzicht;
- een plek die om verdichting vraagt (bv. een knooppunt van openbaar vervoer).

- De beoogde bouwlocatie van de woontoren bevindt zich niet bij een entree van de wijk. Een entree is een hoofdtoegang. Daarvan is hier geen sprake. Er is een busbaan en een fietspad, dat is het.
- Er is geen invalsweg.
- De grens tussen Lunetten en Hoograven hoeft niet aangegeven te worden, de Waterlinieweg doet dit al.
- Er is sprake van twee zichtlijnen. Deze worden echter gekarakteriseerd door de groene wand waar men tegen aan kijkt als men vanuit de Slotlaan of Opaalweg het viaduct onder de Waterlinieweg nadert. Hierin bouwen doet afbreuk aan de groene grens tussen Hoograven en Lunetten.
- Voor zover ik weet heeft de plek geen bijzondere functie die gemarkeerd kan worden. Tenzij men het naastgelegen hondenspeelveld voor ogen heeft.

- Het is geen plek die om verdichting vraagt. Er is een bushalte, dat is alles.
- Wel is het een plek met een bijzonder uitzicht, mits men op de tiende verdieping woont. Men kijkt dan uit op de lunetten van de waterlinie. Echter, en ik citeer opnieuw de Hoogbouwvisie 2005:
  om in de volgende gebieden geen hoogbouw toe te staan (de zogenaamde "No Go Areas for Highrise"):
  - de Nieuw Hollandse Waterlinie, dat wil zeggen de directe omgeving van de forten en de Lunetten en de open schootsvelden

Conclusie. In tegenstelling tot hetgeen in het plan wordt beargumenteerd is er geen enkele randvoorwaarde uit de Hoogbouwvisie waaraan wordt voldaan.

Nog een laatste citaat uit de Hoogbouwvisie:

Een solitair hoog gebouw in een kleinschalige binnenwijkse context (waar mensen als het ware met een biertje voor hun deur zitten) wordt dan al gauw een fremdkörper in zijn context. Bovendien wordt door het oproepen van meer verkeersbewegingen de van oudsher kleinschalige verblijfsruimte minder aangenaam.

De beoogde woontoren is een solitair hoog gebouw in een kleinschalige context. Het is zonder meer een fremdkörper omdat deze volledig los van de wijk midden in het groen staat.

Verkeer

Gesteld wordt dat het aantal auto's dat bij de woontoren een parkeerplek nodig heeft 20 stuks zal zijn (0,1 auto per bewoner). Dit is de uiterste ondergrens van de parkeernorm die de gemeente hanteert voor een dergelijke woonplek. Onduidelijk blijft waarom niet gekozen is voor 0,3 auto per bewoner. Mondeling heb ik te horen gekregen dat 0,1 auto per bewoner geteld was elders in de stad. Echter het is SSH, belanghebbende in deze, die deze cijfers aanleverde. Uit de stukken blijkt niet dat de gemeente onderzocht heeft, dan wel laten onderzoeken, wat de parkeerdruk is bij andere studentenflats in de stad. De parkeernorm 0,1 is onvoldoende gemotiveerd.

Nadrukkelijk verzoek ik om onafhankelijk onderzoek naar de parkeerdruk bij andere studentencomplexen in de stad, zodat met meer zekerheid de parkeerdruk kan worden voorspeld.

In de plannen wordt de keuze gemaakt voor het ontsluiten van de locatie door een weg aan te leggen die de Amethistweg en onlangs heringerichte groenstrook van de Opaalweg kruist, om uit te komen op de hoek Opaalweg/Slotlaan.

Vanuit omwonenden is nadrukkelijk aangegeven dat dit een dure, onveilige en verkeersdruk verhogende keuze is. Ondanks twee goedkopere en veiliger alternatieven kiest het College voor de weg van de meeste weerstand.

Alternatief één voorziet in ontsluiting van het plangebied via de busbaan van Amethistweg richting Briljantlaan. Busmaatschappij en hulpdiensten willen dit niet. Het waarom is niet gemotiveerd. Op dit punt ontvang ik graag de overwegingen van partijen. "Wij willen dat niet" is als argumentatie niet sterk onderbouwd.

Alternatief twee voorziet in ontsluiting parallel aan de busbaan onder het viaduct Waterlinieweg door (ontsluitingsweg is al aanwezig), via de Brennerbaan. Het College stelt dat er groen zal verdwijnen bij alternatief twee. Dit is niet juist. De aansluiting op de Brennerbaan kan onder het viaduct of er direct na gerealiseerd worden zonder dat er 1 boom hoeft te worden gekapt, dit in tegenstelling tot het gemeentelijk plan waarbij de nieuw ingerichte Groenstrook doorsneden wordt en meerdere bomen zullen moeten worden gekapt. Ander voordeel, men verlaat de wijk/stad sneller via Lunetten dan via Hoograven.

Ontsluiting via Opaalweg/Slotlaan leidt met name in de ochtendspits tot een verhoogd risico op ongelukken. Taxibusjes met schoolgaande kinderen van het Kentalis College, ouders en kinderen van de Blauwe Aventurijn en een aanzienlijke stroom fietsers vanuit en richting Lunetten zorgen ter plaatse nu al voor gevaarlijke situaties. Extra autoverkeer maakt dit alleen maar erger.

Alternatieven

Volgens het College is de beoogde bouwlocatie de enige plek in Hoograven waar gebouwd kan worden. Dit suggereert dat onderzocht is of er alternatieve locaties beschikbaar zijn. Graag ontvang ik de stukken waaruit blijkt welke locaties onderzocht zijn als alternatief voor de huidige locatie.

Met vriendelijke groeten

[redacted]

Bijlagen: twee artist impressions om naast die van de architect te leggen; alternatieve feiten

Kentalis College Ut
Ruigrok

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.
04 OKT 2017

3 oktober 2017

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg
IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMTHIST-ON01

Punten zienswijze

Bouwhoogte
Volgens de hoogbouwvisie Utrecht 2015 mogen nieuwe gebouwen maximaal tweemaal de basishoogte van de wijk bedragen. In de directe omgeving bevinden zich eengezinswoningen (met 1 of 2 verdiepingen) en appartementsgebouwen met maximaal 5 verdiepingen.
De gemiddelde bouwhoogte in de wijk is dus <5 verdiepingen.
Het beoogde complex bestaat uit 10 verdiepingen + een deels ingegraven fietsenstalling. Dit is dus een ruimte overschrijding van de gestelde norm van 2x gemiddelde basishoogte van de wijk.

De gemeente heeft gemakshalve gekozen om het hoogste omliggende gebouw als referentiekader te nemen en is daarmee inconsistent met haar eigen hoogbouwvisie. Ik wens dan ook dat de gemeente conform haar eigen hoogbouwvisie een juiste interpretatie van de gemiddelde bouwhoogte in de wijk hanteert en de hoogte van de studentenflat hierop aanpast.

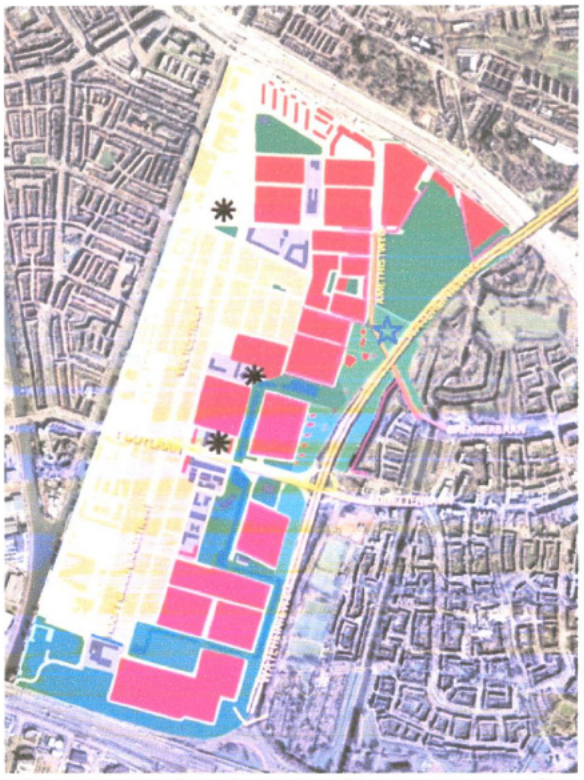
2x5 is geen 10,5 en 2x gemiddelde geschatte basishoogte wijk (3) = 6 verdiepingen

Daar komt bij dat er in de buurt van forten en andere historische locaties niet tot grote hoogte gebouwd mag worden om de integriteit van de locatie te bewaken. Gezien de nabijheid van o.a. fort Lunetten past ook hier deze visie omtrent hoogbouw niet!

Groen - Afbraak hoofdgroenstructuur
Het plangebied ligt in de stedelijke groenstructuur van de gemeente. Randvoorwaarden (uit het Groenstructuurplan Utrecht):

- het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen wordt behouden of verbeterd;
- een eventuele aantasting van bestaand stedelijk groen wordt elders in de groenstructuur gecompenseerd.

Uit het ontwerp-bestemmingsplan blijkt onvoldoende dat aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan. Er worden in paragraaf 4.2.2 (Groen) uitgangspunten genoemd voor groencompensatie, maar de concrete uitwerking mist. De groencompensatie is daardoor te vaag en vrijblijvend, omdat de haalbaarheid van eventuele compenserende maatregelen niet bekend is. Uit de twee besprekingen met de klankbordgroep is gebleken dat bij veel concrete compenserende maatregelen er conflicten zijn met andere aspecten, zoals kosten en sociale veiligheid. Hierdoor is nog maar de vraag of er voldoende compenserende maatregelen van voldoende kwaliteit gerealiseerd kunnen worden.
Tevens is onduidelijk op welke aspecten gecompenseerd wordt. Eén aspect dat genoemd wordt is bomen (het versterken van de bomenstructuur), maar uit bijlage 8 (Natuurbeschermingsonderzoek) wordt duidelijk dat een van de grootste kwaliteit van het gebied het braamstruweel is, dat onder andere belangrijk is voor het aanbod van stuifmeel en nectar (voor insecten). Door het plan zal vooral deze functie worden aangetast. Het is niet duidelijk of de groencompensatie zich voldoende daarop richt.
Graag ontvang ik het plan hoe de groencompensatie (van een van de laatste delen kwaliteitsgroen in de wijk – afbeelding 1-) vorm wordt gegeven door de projectontwikkelaar. Primair ligt hier namelijk de verantwoordelijkheid om een volledig en haalbaar plan te presenteren.



Afbeelding 1: afbraak van hoofdgroenstructuur (locatie complex aangegeven middels blauwe ster, laatste echte groengebieden in lichtgroen)

Planschade

- Bezonningsstudie Juli 2015
    - Gemakshalve is bij bezonningsstudie geen rekening gehouden met tijden <10:00 's ochtends en >19:00 'avonds. De studie geeft daardoor geen volledig beeld maar slechts een beeld tijdens reguliere werktijden. Graag zie ik een studie waarin volledig beeld wordt geschetst aangezien ik voor mijn appartement en direct omliggende appartementen en woningen planschade (daling woningwaarde) voorzie door het wegvallen van nu nog zon op het balkon/in tuin in de ochtend
- Toename overlast licht
    - Extra verkeersbewegingen
        - auto's(aanname 160 per dag in huidig plan)
        - fietsen (200 studenten met allen een fiets)
    - Extra lichtuitstraling vanuit studentencomplex en omliggende benodigde verlichting zoals lantaarnpalen, etc
- Toename overlast geluid
    - Extra verkeersbewegingen
        - auto's(aanname 160 per dag in huidig plan)
        - fietsen (200 studenten met allen een fiets)
        - Met name in avond en nachturen extra druk op direct omliggende bewoners Opaalweg en Slotlaan door extra bewegingen door bv. uitgaansverkeer
            - Wanneer 100 studenten (50%) uitgaan in het weekend, verdeeld over donderdag, vrijdag en zaterdag en thuiskomen tussen 02:00-04:00 leidt dit tot één extra passant per 3,5 minuten (conservatieve schatting)
- Toename overlast parkeren (1223.16-D1d1 – Utrecht / planschaderisicoanalyse Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg).
    - Aangegeven in documentatie is een parkeernorm van 0,8 ritten per woning per dag. Graag onderbouwing waarom deze norm ruim is en uit welk jaar deze dateert. Daarnaast lijkt er geen rekening gehouden met het aandeel bezoekers!
        - In huidig e-commerce klimaat en ervaringen met betrekking tot overvolle parkeerplaatsen in directe omgeving studentenwoningen op de Uithof lijkt dit een irreëel lage norm. Aangenomen dat bij 200 woningen er 160 ritten plaatsvinden (80 aankomend, 80 vertrekkend). Dit zal echter stijgen wanneer geen parkeerplaats gevonden kan worden en parkeerdruk binnen omliggende wijk verhogen. Graag ontvang ik de onderbouwing parkeerkencijfers van het CROW waarbij zowel de

studentennorm als huidige belasting in de wijk versus geldende norm onder het licht worden genomen en toegelicht

- Aangegeven is dat de parkeernorm 0,1-0,3 parkeerplaatsen per bewoner bedraagt. Op basis van 'ervaring' van de SSH is gemakshalve uitgegaan van de laagst mogelijke norm van 0,1 parkeerplaatsen per bewoner. Graag ontvang ik de onderbouwing **a)** hoe de ervaring van de SSH tot stand komt en **b)** hoe 20 parkeerplaatsen aansluit bij 160 ritten per dag.

- Toename zwerfafval, vuilnis

Klimaat 2030

Studentenwoningen Opaalweg Randvoorwaarden en plantoelichting; Schetsontwerp

Het plan wordt getoetst aan het gemeentelijk bodembeleid. Wat betreft luchtkwaliteit worden de betreffende grenswaarden, als gevolg van de nabijheid van de Waterlinieweg, niet overschreden. De bijdrage van het bouwplan aan luchtkwaliteit is, gelet op de omvang, van niet in betekenende waarde (NIBM). Het plan is gesitueerd op een geluidbelaste locatie. Dat betekent dat een geluidbewust ontwerp noodzakelijk is. In 2030 wil Utrecht klimaatneutraal zijn. Dit scheelt bewoners en bedrijven energielasten en is goed voor milieu en klimaat. De gemeente heeft zich aangesloten bij de doelstelling uit het SER-energieakkoord. Bij nieuwbouw stelt de gemeente hoge eisen aan duurzaamheid. De afspraken met de ontwikkelaar moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Graag ontvang ik de onderbouwing hoe deze woningen energiezuinige en kwalitatief goede woningen zijn die bijdragen aan de klimaatplannen van 2030

Participatie

- Er is volgens de gemeente naar betrokkenen en omwonenden verschillende berichtgeving over de eventuele bouw van de studentenflat geweest.
  - Echter blijkt nergens uit dat de inwoners van/in Lunetten (slechts gescheiden van de bouwplaats door de Waterlinieweg zijn betrokken.
  - Daarnaast zijn belanghebbenden/nabestaanden/bezoekers van de begraafplaats ook niet betrokken in het proces. Een dergelijke laatste rustplaats verdiend echter wel het nodige respect. Zeker gezien de aard en omvang van het beoogde project.
    - De gemeente heeft in de tweede klankbordgroep bijeenkomst aangegeven de begraafplaats te informeren en uitkomsten en terugkoppeling van betrokken terug te koppelen. Hierna is hierover niets meer vernomen
  - De klankbordgroep die is gestart heeft slechts inspraak over de groencompensatie, niet over andere aspecten van het plan waaronder verkeersoplossingen, hoogte flat, andere indeling bouwwerk, etc.
- De gemeente heeft slechts beperkt de 'betrokkenen' aan de westzijde van de Waterlinieweg betrokken. Kenmerkend is het volgende:
  - Email 29/6/2015 van [redacted] met acties uit klantbordgroep voor de gemeente. Hierover is daarna niet meer gerapporteerd naar de klankbordgroep [zie afbeelding 2]
  - Email 20/8/2015 van [redacted]: *Op 7 juli heeft het College van B&W ingestemd met het voorbereiden van de bouw van ca. 200 studentenwoningen aan de Opaalwegdoor het opstellen van een bestemmingsplan. De randvoorwaarden voor de bouw zijn vastgesteld en in overleg met de bewoners wordt een plan voor groencompensatie vastgesteld. Dit betekent dat er binnenkort een bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd. Hiervoor worden inspraakmomenten gepland waarover u t.z.t. wordt geïnformeerd. Er zal echter nog een aantal maanden overheen gaan voordat deze inspraakmomenten plaats gaan vinden.*
    - *Eerste terugkoppeling via email [redacted] van 25/11/2015 met plan groencompensatie*

Hierna volgt een periode van radiostilte en komt er geen verdere opvolging van de acties zoals gedefinieerd door [redacted] Ook vanuit [redacted] komt er geen verdere opvolging tot:

- Email 29/4/2016 van [redacted]: *Het plan ligt op dit moment stil, vorig jaar is door de regering een nieuwe wet aangenomen, waardoor de SSH het plan mogelijk niet in deze vorm kan voortzetten met de beoogde ontwikkelaar. Hierover ontstaat als het goed is voor de zomer meer duidelijkheid.*

In februari 2017 wordt middels een wijkbericht aangegeven dat het plan verder gaat. Omwonenden worden uitgenodigd zich te melden in geval van vragen of om aan te melden voor de klankbordgroep. Gezien de beperkte en geringe berichtgeving vanuit de gemeente is het niet raar dat er geen vragen

komen en ook dat de huidige klankbordgroep zich niet nogmaals aanmeldt. Om te stellen dat er geen reacties op het wijkbericht binnenkomen en hiermee de wijk af te schilderen alszijnde 'niet geïnteresseerd' is onjuist!

- Het eerstvolgende bericht volgt op 29/4/2016 middels email van [redacted] waarin de klankbordgroep wordt uitgenodigd voor een bijeenkomst op 8 mei (geen datumprikker of overleg over datum). Door geringe doorlooptijd lukt het niet om een groot deel van de klankbordgroep bij elkaar te brengen.
- Er wordt in juni 2017 bekend gemaakt dat een inloopavond zal volgen in plaats van de bijeenkomst van de klankbordgroep (we zijn alweer 2 maanden later)
- Email 14/8/2017 van [redacted] waarbij de inloopavond wordt aangekondigd voor 23/9/2017 (midden in de vakantieperiode en slechts 9 dagen van te voren)

Uit bovenstaande blijkt dat het participatietraject slecht is ingericht en gemanaged door de gemeente. Door het uitblijven van berichtgeving en zeer korte, soms onmogelijke planningen voel ik me als bewoner niet meer serieus gehoord. Tijdens de raadsvergadering van 5-2-2015 (behandeling Opaalweg ~21:45-22:10) is door onder andere de VVD benadrukt dat de wethouder dient te zorgen voor goed participatietraject vanwege de bezwaren die er leven. Hier is onvoldoende gehoor aangeven met bovenstaande uiteenzetting als bewijs.
Ik vraag de gemeente dan ook aan te geven waarom zij van mening is dat hier sprake is van een juist participatietraject.

Zoals afgesproken tijdens de laatste bijeenkomst van de klankbordgroep stuur ik jullie:

- Presentatie luchtkwaliteit
- Tekening groencompensatie (dit is een schetsontwerp, geen ontwerp)
- Actielijst (volledig verslag volgt na 21/6)

Acties uit Klankbordgroepbijeenkomst 27 mei 2015

Wat	*Wie*	*Actiepunt uit vergadering dd*
Nagaan bij Programma Groen of we daar kunnen aansluiten	[redacted]	21/4
Met het Wijkbureau kijken naar de verkeerssituatie rondom de school	[redacted]	21/4 + 27/5
Tekening bezonningsstudie meesturen met verslag	[redacted] / [redacted]	27/5
Informatie over project toch nu al ophangen op begraafplaats	[redacted]	27/5
Aan SSH doorgeven wens Klankbordgroep voor gematigde kleuren van de glasplaten balkons/gevel (blauw/groen a la 't Goylaan?)	[redacted] / [redacted]	27/5
Reactie tweekolommenstuk op gebied van verkeer aan Klankbordgroep sturen	[redacted]	27/5
Uitzoeken en in bouwvergunning meenemen onderwerp trillingen bij heien	[redacted]	27/5
Onderzoeken mogelijkheden geluidsoverlast bouwverkeer en opslagplaats bouwmaterialen	[redacted]	27/5
Voor 10/6 input geven aan Jan den Boer m.b.t. suggesties groencompensatie (bomen, struiken etc.)	Klankbordgroep	27/5

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager / trainee

Afbeelding 2: acties benoemd door [redacted] [redacted] in email d.d. 29/6/2015

Overbelasting van de wijk
De wijk is sinds ik er ben komen wonen in december 2011 structureel veranderd van een rustige wijk tot een wijk waar geluidoverlast steeds meer hinder veroorzaakt.

- De weg is opengebroken geweest en riolering is vervangen
- Kentalis College (Ridderlaan/Slotlaan) is afgebroken en opnieuw opgebouwd
- Kentalis College heeft een voetvalveld en bankjes aangelegd die regelmatig gebruikt >22:00 's avonds door jongeren en hangjeugd.
- De parkeerdruk is door het invoeren van betaald parkeren in o.a. de wijk Tolsteeg en het noordelijke gedeelte van de Opaalweg enorm toegenomen. Deze zal verder toenemen met meer bewoners (studenten) met auto's in de wijk

Het toevoegen van nog eens 200 bewoners in dit al drukke en overbelaste deel van de stad zal direct leiden tot planschade bij omwonenden die daarnaast ook een directe daling in kwaliteit van hun leefomgeving zullen ervaren.

0-meting
Mocht het plan ooit tot uitvoering komen dan eis ik een 0-meting voor mijn woning ([redacted]).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ingekomen d.d.
04 OKT 2017

De Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte, t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.

0 4 OKT 2017

Utrecht,
28 september 2017

Geachte mevrouw/meneer,

Bij deze mijn "zienswijze" aangaande de voorgestelde bouw van een twee-honderd-onder-een-kapper direct tegen over mijn appartement.

Eerlijk gezegd heb ik knap weinig ervaring met een dergelijke onderneming. Dat wil zeggen, het opstellen van een document als dit. Maar nog minder met het bepalen van mijn gedachten en woonplannen in het licht van dit "opvallende project". Het maakt mij onrustig en tast daardoor nu al mijn woonplezier aan.

U merkt wel, dit is wellicht nu al een persoonlijker stuk dan gemiddeld zal worden opgesteld. Laat ik direct maar stellen dat de positionering, de omvang en de bewoning een heel direct invloed zal hebben op mijn directe persoonlijke omgeving. Namelijk mijn uitzicht vanaf mijn woonkamer, waar ik nu een waanzinnig wijds en opvallend groen uitzicht geniet. Iets specifieker: Het perceel bevind zich aan de ander kant van de busbaan. Op zo'n 30 meter van mijn raam.

Laten we niet vergeten dat het hier een flat betreft van maar liefst 30 meter hoog. Alleen deze verhouding van afmetingen vind ik al beangstigend.

Naast mijn sterk aangetaste uitzicht, zou een studentenflat voor 200 personen ook de leefbaarheid sterk beïnvloeden. Naar mijn stellige overtuiging slechts negatief. Op dit punt in de stad is de geluidsdruk van verkeer en vooral de mens al enorm. Slapen met raam open kan nu al niet meer, zonder te worden wakker geschreeuwd. Een 200 nieuwe buren met balkons op grote hoogte gaat hier geen positieve invloed op hebben.

Ik zal proberen een aantal punten naar voren te brengen waar ik mij zorgen om maak of alternatieven zie, en deze toe te lichten.

Alvast hartelijk dank voor uw tijd, moeite en overwegingen.
Voor nadere toelichting ben ik beschikbaar mocht dit nodig zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted],
Utrecht

Aan

Gemeente Utrecht
Gemeenteraadsleden

Afzender

[redacted]

Aangaande
Ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

Omschrijving van de huidige situatie.

Ik bewoon het appartementengebouw aan de Slotlaan. Mijn appartement bevindt zich aan het uiteinde van het blok, direct uitkijkend op de busbaan, het desbetreffende perceel en de Waterlinieweg.

Vanaf de bovenste verdieping heb ik uitzicht op de Dom, stadion Galgenwaard, de Utrechtse "zuid-as", maar nadrukkelijk ook de lange groenstrook langs de Waterlinieweg, die een geplande en zeer welkome groene buffer is in de stad. In de winter heb ik de grootste kerstboom van Europa: De zendmast bij Lopik/IJsselstein. Een uniek wijds uitzicht in de stad.

Deze hoek is een heel strategisch punt tussen twee wijken, en qua doorgaand verkeer ook een druk punt. De Waterlinieweg op enige afstand, maar altijd hoorbaar, bijna voelbaar. Een "veilige fietsroute" die zeer intensief wordt gebruikt, overdag en maar nadrukkelijk ook in de nacht. Een busbaan met bushalte. Een school voor speciaal onderwijs en een basis school daar naast. Zo direct bij de vaak verstopte Waterlinieweg en onder de rook van A12 en A27 is er een duidelijk geluidshinder en fijnstof vervuiling.

Met vijf portieken en 8 appartementen per portiek is ons blok een aardige afspiegeling van Utrecht in het groot, zou je denken. Dit is niet het geval, en is ook steeds minder het geval. Er is een constante verschuiving van kopers die in hun appartement wonen, naar een situatie waar investeerders (huisjes melkers?) of ouders een studerend kind met huisgenoten laten intrekken. In mijn portiek is het nu al half om half: 4 appartementen met jonge huurders of studenten, en 4 met koop-bewoning. Er zal een duidelijk numeriek overwicht zijn aan de studenten/huur kant.
Een dergelijke bevolkingsverdeling vind je vooral in de avond en nacht ook terug op het fietspad. De geluidsdruk van converserende fietsers, knerpende fietsen en dronken gelal is praktisch dagelijks, en niet te missen.
Zal ik een wekelijks terug kerend psychotisch geschreeuw en de Reggae beats vanuit een draagbare speaker op de fiets maar even buiten beschouwing laten? En de hangjeugd op het schoolplein?

Al met al woon ik best prettig op deze plek. Zij het met gesloten ramen. Dicht bij de stad, snelweg, stadion en verschillende faciliteiten in de buurt.
Toch bemerkt ik een glijdende schaal wat betreft negatieve invloeden over de jaren. Ik ben bang dat de bouw van de SSH studentenflat direct tegenover mijn woning hier bovenop een flinke negatieve factor in zal zijn.

Inhoud

Omschrijving van de huidige situatie 4
Snelle schets van de voorgestelde situatie 5
Hoogbouw visie 6
Geen entree van de wijk. 6
Hoogbouw bij historische en gedenkplaatsen 6
Verkeer 7
Verkeersafwikkeling 7
Parkeren 7
Geluidsoverlast 8
Waterlinieweg en weerkaatsing 8
Extra regulier geluid 8
Extra nachtelijk gelal. 8
Indeling van kamers en balkons. 8
Hoogte van de flat. 9
Gebruik van schoolplein en voetbalkooi. 9
Overwegingen geluidsoverlast. 9
Samenstelling van de wijk 10
Nu al veel studenten 10
Alternatief: Gezinnen/kopers. 10
Groencompensatie 12

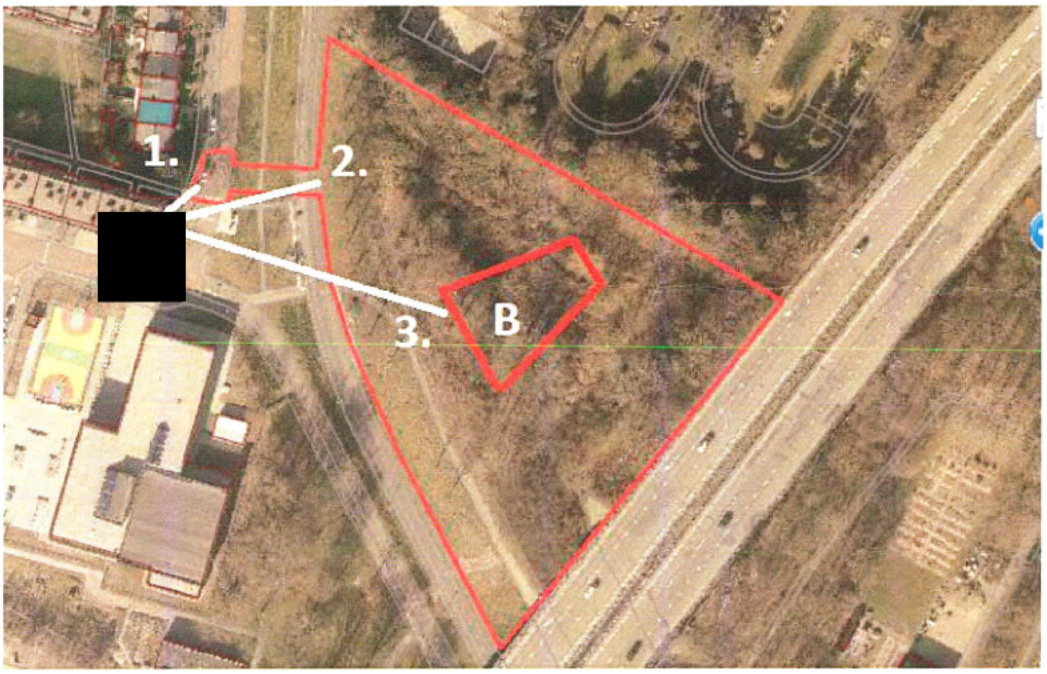
Snelle schets van de voorgestelde situatie

De voorgestelde studentenflat en daarbij horend bestemmingsplan gebied is direct tegenover mijn woning gesitueerd. Als zeer nabije buur zal ik het wel en wee rond een dergelijke flat van zeer dichtbij mee maken.

Daarbij is de hoogte van de flat voor groot belang: deze bepaald de hoeveelheid bewoners, balkons, toename van fiets en auto verkeer, gelal en geschreeuw.

Een niet onbelangrijk detail is dat geluid op straat niveau sneller in kracht verminderd dan op hoogte. Tussen de balkons van de flat en mijn woning zit niet veel meer dan slechts lucht. Een geanimeerd gesprek op een balkon op slechts 70 meter afstand, en op 15 tot 30 meter hoogte zal, zeker mijn slaapkamer binnen dringen.

Genoeg rede tot ongerustheid.



Nr.	Plek op Afbeelding.	Afstand in meters.
A	Mijn woning. [redacted]	-
B	Contour van voorgestelde flat.	-
1.	Afstand tot aangepaste verkeerssituatie.	10
2.	Afstand tot perceel aan overzijde van busbaan.	30
3.	Afstand tussen mijn gevel/raam en de voorgestelde flat.	70
-	Voorgestelde hoogte van flat.	30

Hoogbouw visie

Hoogte ten opzichte van de omgeving.

De voorgestelde hoogte van de SSH flat (30 meter) staat is geen verhouding met de directe omgeving. Bebouwing in de directe omgeving is als volgt.

Nr.	Gebouw	Hoogte (meter)
1	Slotlaan appartementen	15
2	Opaalweg huizen	7,5
3	School	10
4	Begraafplaats	5
5	Gemiddeld Nr 1-4	9,4
6	**SSH flat hoogte op basis van 2x Nr. 5**	**18,8**
7	Gemiddelde Nr 1-2	11,25
8	**SSH flat hoogte op basis van 2x Nr 7**	**22,5**

Zelfs wanneer de school en de begraafplaats niet worden mee gerekend is het gemiddelde slechts 11,25 meter. Volgens de regels mag een SSH flat dan slechts 22,5 meter hoog worden. Dit staat in schril contrast met 30 meter. Een overschreiding van 33% of 7,5 meter is niet misselijk. Zoals aangegeven hierboven (Nr. 2) is dit de hoogte van een compleet woonhuis!

Geen entree van de wijk.

Er wordt gerept van hoge bebouwing als entree van een wijk of buurt. Ik vind dit aannemelijk bij een situatie als de Goylaan. Dit is een duidelijke entree van de wijk.
De Opaalweg is binnen de buurt niet een entree, eerder de "achterkant van de wijk". Er is slechts lokaal verkeer. Geen oprit naar de Waterlinie weg. Geen winkels of andere faciliteiten.

Hoogbouw bij historische en gedenkplaatsen

Al is de Waterlinieweg een formidabele buffer, het perceel staat erg dicht bij gracht en forten van de serie Lunetten. Dit is een duidelijk historisch getinte bebouwing en is niet gebaat bij deze overheersende nieuwe bebouwing.
Een soortgelijk punt is te maken als het gaat om de direct naast gelegen begraafplaats.

Verkeer

Verkeersafwikkeling

Op de Oplaalweg, als onderdeel van de veilige fietsroute, is er nu al een flink aanbod aan fietsers dit zal met met 200 extra bewoners flink toenemen. De nu voorgestelde uitrit van de flat zal deze stroom fietsers en auto's direct langs de smalle Slotlaan en Opaalweg sturen.

Vooral in de ochtend is het bij de twee scholen erg druk met auto's, busjes, fietsende ouders en kinderen en overstekende buurtbewoners.
De driehoekskruising Opaalweg-Slotlaan-fietspad naar Lunetten is nu al een drukke plek. Direct onder mijn raam.

Een verkeersafwikkeling verder van de bestaande bewoning vandaan, of naar een beter uitgeruste straat zie ik als goed alternatief.

Fietsverkeer alternatief:
- Langs de begraafplaats ipv over de Opaalweg.

Autoverkeer:
- Over de busbaan (Armethistlaan) richting Robijnlaan.
- Logischer: Over de busbaan (Armethistlaan) richting Lunetten. De busbaan word iets verderop toch al gebruikt voor de ontsluiting van de Wageningseberg in Lunetten.

Parkeren.

De parkeer druk is nu al hoog in de Slotlaan en rond de scholen.
Het geringe aantal parkeerplakken bij de studentenflat zal ongetwijfeld onvoldoende blijken.

Geluidsoverlast

Waterlinieweg en weerkaatsing

De huidige situatie is er een van constant zoemend autogeluid (Waterlinieweg, A12 en A27) en gedreun van het viaduct (Waterlinieweg over de busbaan).

Omdat het geluid van vooral de Waterlinieweg kan worden weerkaatst door de voorgestelde flat is hieromtrent meer onderzoek nodig.

Daarbij zal en een duidelijk plan moeten komen welke geluidwerende en absorberende materialen er voor de flat zullen worden gebruikt.

Extra regulier geluid.

Door de komst van een 200 nieuwe bewoners zal er rond dit punt in de wijk een toename zijn van "regulier geluid". Hiermee bedoel ik gepraat op straat, auto bewegingen, knerpende fietsen. Niet abnormaal, maar wel een sterke toename.

Extra nachtelijk gelal.

Iets wat nu al erg vervelend is nachtelijk gelal van mensen die terug keren uit de stad of elders zich hebben bezat. Door het strategische punt en de veilige fietsroute naar Lunetten is nu mijn nachtrust al niet veilig. Dit heeft een directe invloed op mijn functioneren op werk en sociaalleven, mijn slaap-waak-ritme, mijn gezondheid en mijn woonplezier.

Er is een duidelijke trend merkbaar dat deze overlast per jaar ernstiger wordt. De voorgestelde studentenflat zal deze trend slechts versterken.

Indeling van kamers en balkons.

De voorgestelde studentenflat heeft een gemeenschappelijke balkons. Aan mijn kant van de studentenflat heeft elke woonlaag 2 balkons. Elk van deze balkons is toegankelijk voor 6 kamerbewoners. Een simpele reken som komst uit op kans op geluidsoverlast van 120 personen per nacht.

Ik vind dit ronduit onacceptabel.

Er zijn vast regels wat betreft buitenruimte voor studentenkamers, maar dit ontwerp betekend gegarandeerd overlast. Als de gemeente Utrecht "duurzame stadsontwikkeling" nastreeft, kan dit niet de bedoeling zijn.

Daarbij zijn er aan de zijkant van de studentenflat 100 ramen van kamers gesitueerd. Een gedragscode voor een balkon is wellicht uitvoerbaar. Dit is niet het geval voor openstaande ramen. Een persoon kan hier niet worden verplicht zijn raam te sluiten bij een feestje of geanimeerd gesprek.

Kortom, de schaal van een studentenflat met 200 bewoners en het gekozen ontwerp garandeert overlast.

Hoogte van de flat.

De gegarandeerde overlast van en studentenflat word nog eens versterkt door de enorme hoogte van het voorstel. Maar liefst 30 meter hoog!

Menselijk geluid draagt al ver. Zeker in enthousiaste toestand of in meer of mindere mate van beneveldheid. Dit vanaf een hoogte tot wel 30 meter zal niet alleen de directe omgeving bereiken, maar ook over de school heen gaan richting Ridderlaan en over de Opaalweg bebouwing tot het Ridderplantsoen.

Het beperken van de hoogte van de studentenflat zal zeker de negatieve effecten voor de buurt verminderen.

Gebruik van schoolplein en voetbalkooi.

De school en haar plein en voetbal kooi heeft een duidelijke functie, ook voor de buurt. De discussie gebruik-misbruik wil ik ontwijken. Feit is wel dat het gebruik van de voetbalkooi een duidelijke geluidsdruk op de directe omgeving heeft.

Een voetbal tegen de omheining schieten geeft een directe sonische response aan de voetballer. Dit blijkt erg aantrekkelijk. Dit dreunende geluid is duidelijk hoorbaar in de appartementen aan de Slotlaan. Ramen sluiten helpt hier niet tegen. Het geluid gaat dwars door de muur.

Een intensiever gebruik van de voetbalkooi door de komst van 200 studenten in de directe omgeving zal verder afbreuk doen aan de rust in de appartementen omgeving.

Overwegingen geluidsoverlast.

1) Strikte gedragsregels voor op de 30 balkons. Niet realistisch.
2) Een verbod op toegang in avond/nacht voor de balkons: Niet realistisch.
3) Strikte gedragsregels rondom de flat voor bewoners en bezoekers: Niet realistisch.
4) Gegarandeerde geluidsoverlast vanuit 100 ramen en 20 balkons voor mijn woning.
5) Gegarandeerde toename regulier geluid en voetbalkooi voor de directe omgeving.
6) Verdragende geluidsoverlast voor wijk door hoogte van flat.
7) Het huidige ontwerp en locatie zijn onverenigbaar met een duurzame ontwikkeling van de directe omgeving en wijk.

Samenstelling van de wijk.

Nu al veel studenten

Het gebouw waarin ik woon, de 4-hoog flats in de directe omgeving en de wijk als geheel is een populaire plek voor verhuurders en studenten om zich te vestigen. Dit is een feit en is weinig aan te doen. Utrecht is een enorm aantrekkelijke stad, en zal volgens onderzoek de komende 30 jaar sterk blijven groeien. Dat er studenten in de stad als geheel bij komen en ook in mijn wijk is niet meer dan onvermijdelijk.

Een prettige leefomgeving is onder andere afhankelijk van de samenstelling van de buurt. Deze wijk en de Slotlaan specifieker, heeft al een zeer hoog percentage studenten en jonge huurders. Dit komt niet tot uiting in de gemeentelijke cijfers door dat huizen op naam staan van een verhuurder of ouder.

Als voorbeeld mijn portiek. Hier zijn 8 appartementen.

Nummer	Type bewoners	Aantal
114	[redacted]	[redacted]
116	[redacted]	[redacted]
118	[redacted]	[redacted]
120	[redacted]	[redacted]
122	[redacted]	[redacted]
124	[redacted]	[redacted]
126	[redacted]	[redacted]
128	[redacted]	[redacted]
Totaal	[redacted]	[redacted]
Studenten	[redacted]	[redacted]
20+ huurders + studenten	[redacted]	[redacted]
Koop	[redacted]	[redacted]

Een percentage studenten van 56% is erg hoog. Met de daarbij horende sociale wrijving.

Een dergelijke verhouding van bewoners zal ook in de andere portieken van de 4-hoog flats in de wijk geen uitzondering zijn.

Nog eens 200 studenten er bij en de wijk word een heus studenten getto.

Alternatief: Gezinnen/kopers.

In het verleden is er schijnbaar onderzocht of er geen reguliere woningbouw mogelijk was op dit punt. Hier zag men geen heil in. Hiervoor zijn twee redenen denkbaar.

- Geluid en fijnstof overlast.
Als dit het geval is, waarom mag ik 60 meter verder wel wonen in een slecht geïsoleerde jaren 50 flat? Daarbij, voor studenten geld dit niet? Zeer curieus.

Een vergelijkbare situatie is er op de Impalastraat. Hier wonen vele gezinnen op een prettige manier.
Een ander voorbeeld is de woningbouw aan de Stadionlaan
- Financiële haalbaarheid.
In de huidige markt is veel meer mogelijk dan een vijftal jaren geleden. Een vernieuwde business-case kan heel andere uitkomsten bieden. Let wel: De huizen en appartementen zijn sterk in prijs gestegen. Iets wat natuurlijk niet op zichzelf staat.

Voordelen van een meer gevarieerde buurt zijn legio. Een woningbouw project met een sterk gevarieerde bewoning zou ultiem zijn.

Groenstructuur

Longen van de buurt.

Onderbreking van de groen structuur.

Groencompensatie

Verminderde kwaliteit

Goed alternatief met gedegen plan.

De Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelingsorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen d.d.
04 OKT 2017

Ingekomen PLC d.d.
04 OKT 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Utrecht, 3 oktober 2017

Plan: Ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg Utrecht
Kenmerk: IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMETHIST-ON01

Geachte leden van gemeenteraad Utrecht,

Het ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg Utrecht (hierna bp. Opaalweg) moet de realisatie van een woontoren voor 200 studenten mogelijk maken. In deze zienswijze ga ik in op een aantal punten waarom dit volgens ons geen goede ontwikkeling is en maak ik onze zienswijzen tegen dit plan kenbaar.

Locatie

- Utrecht wil een gezonde stad zijn. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt (2.2.2 ontwerp bp). Met het mogelijk maken van dit plan wordt hierop voor de toekomstige 200 bewoners blijkbaar een uitzondering gemaakt. De flat wordt gebouwd op zo'n kleine afstand van de Waterlinie (30 m. van 4-baans binnenring) dat het zich niet leent voor de woonfunctie. De gemeente schrijft zelf dat voorkomen moet worden dat hier kinderen of ouderen komen te wonen, nu en in de toekomst (5.15 gezondheid ontwerp bp.). Voor studenten geldt deze ongezonde woonomgeving blijkbaar niet. Van de (gemeentelijke) overheid mag je verwachten dat zij opkomt voor de gezondheid van haar bewoners. En niet vanwege een eenmalig financieel gewin, studenten laat wonen op een locatie die daar niet geschikt voor is.
- Gesteld wordt dat er geen alternatieve locatie is voor deze studentenwoningen (5.15 gezondheid ontwerp bp). Graag ontvangen wij de onderbouwing voor deze stelling. Wij zien dan ook graag de studie waarin wordt aangetoond dat er meerdere alternatieve locaties tegen elkaar zijn afgewogen en dat er blijkbaar geen alternatieve locatie is voor deze ontwikkeling.
- In het kader van alternatievenafweging, heeft de gemeente de herontwikkeling van het voormalig Stadsdeelkantoor aan 't Goylaan in deze alternatievenstudie meegenomen?
- De gemeente geeft aan graag accenten van hoogbouw te willen op entrees van de wijk. De locatie van de voorgenomen ontwikkeling, kenmerkt zich juist als groene restruimte tussen de Waterlinieweg, de begraafplaats en de busbaan naar Lunetten. En vormt daarmee een groene buffer van de stadswijk Hoograven met de Waterlinieweg. Deze kavel vormt geen entree voor of tot de wijk. Gezien het gebrek aan beheer en onderhoud in en rond de te ontwikkelen kavel (vooral de situatie onder het viaduct), ziet de gemeente deze locatie zelf ook als achterkant i.p.v. entree.

Bouwhoogte

- Volgens de hoogbouwvisie Utrecht mogen nieuwe gebouwen maximaal tweemaal de basishoogte van de wijk bedragen (2.2.7 ontwerp bp). In de (nabije) omgeving bevinden zich eengezinswoningen (met 1 of 2 verdiepingen) en appartementsgebouwen met maximaal 4 verdiepingen, de gemiddelde bouwhoogte is daarmee maximaal 3 verdiepingen. In het concept bestemmingsplan wordt nu een incorrecte basishoogte van de wijk toegepast. Maximaal

tweemaal de basishoogte is de grens die de gemeente zelf zegt toe te passen. Op basis van dit uitgangspunt zou de ontwikkeling van de studentenflat dus 6 verdiepingen hoog (of 7 bouwlagen) mogen worden. Niet 10 bouwlagen! Hiermee (6 verdiepingen) wordt tevens beter rekening gehouden met de wensen van omwonenden, dat als er toch gebouwd wordt, de bouwhoogte zo beperkt mogelijk te houden. Hiermee worden ook negatieve gevolgen waaronder schaduwwerking (m.n. in winter) zo veel als mogelijk voorkomen (bijlage 13 ontwerp bp).

Geluid

- Belangrijk uitgangspunt voor geluid, is het toepassen van goede ruimtelijke ordening. Een uitgangspunt dat geen naleving krijgt van het college met dit plan.
- Op basis van het akoestisch onderzoek (bijlage 5 ontwerp bp) wordt geconcludeerd dat de maximaal optredende geluidsbelasting op de gevel 62 dB. is, net binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Is hierbij rekening gehouden met het feit dat de gemiddelde snelheid op de Waterlinieweg in de praktijk (significant) hoger is dan de toegestane 70 km/u? Iedere Utrechter weet dat gemiddelde snelheid in de praktijk hier flink hoger is.
- Gezien het bovenstaande, gaat de gemeente de gemiddelde snelheid op de Waterlinieweg handhaven om deze ontwikkeling mogelijk te maken?
- Is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden met het feit dat de flat ook zorgt voor geluidsreflectie voor de huidige bewoners van de wijk aan de Hoogravense kant? En als dit niet zo is, waarom zijn deze effecten niet inzichtelijk gemaakt? Het is mijn wens dat dit geluidsreflectie effect voor de omwonenden inzichtelijk wordt gemaakt.
- In het akoestisch onderzoek (bijlage 5 ontwerp bp) wordt gemeld dat het ca. 2 meter hoge geluidscherm langs de Waterlinieweg aan de kant van Hoograven is meegenomen in het akoestisch onderzoek. Hoe hoog is ca. 2 meter precies? Wat is dus exact als uitgangspunt meegenomen in de berekeningen?
- In het akoestisch onderzoek (bijlage 5 ontwerp bp) is berekend dat bij een schermhoogte van 5 meter het aantal te realiseren woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde wordt gereduceerd met ca. een derde (pg 9 bijlage 5 ontwerp bp). Waarom wordt dit schermvoorstel van 5 meter niet overgenomen? Helemaal wanneer rekening wordt gehouden met het feit dat de rest van de achterliggende wijk hier ook profijt van heeft.

Groen

- De ruim 700m2 voetprint van de studentenflat, betekent een forse vermindering van de gemeentelijke groenstructuur. Een gemeentelijke groenstructuur die de raad in 2013 nogmaals heeft bevestigd (bestemmingplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg). Deze aantasting kan lokaal niet worden gecompenseerd. De grote aantasting van deze groenstructuur betekent daarom een verslechtering van de leefomgeving van huidige bewoners, die bovendien het zicht op groen kwijt raken. Hiermee worden bewoners, waaronder wij, in ons belang geschaad. Uitzicht op groen betekent een waardevermeerdering, uitzicht op een studentenflat en de Waterlinieweg betekent een waardedaling van onze huizen. Wij willen dan ook gecompenseerd worden in dit waardeverlies (planschade) en verwachten nadere informatie over het indienen van planschade als gevolg van deze voorgenomen ontwikkeling.
- Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk zonder dat er een concreet groencompensatie plan ligt. Wij zien graag het concrete plan voor hoogwaardig groen ter compensatie van 700m2 verlies aan groen op of langs de Ridderlaan, Opaalweg of Amethistweg.
- Uit het feit dat dit als laatste bijlage (15) bij het ontwerp bestemmingsplan is toegevoegd, blijkt hoe belangrijk het college participatie vindt. Bewoners mochten nergens iets van vinden. Wel mochten ze (onder druk van de raad?) meedenken over het compensatie groen. Uit deze laatste bijlage blijkt dat de gemeente een (afsluitende) bijeenkomst nog moet plannen om met de klankbordgroep de groencompensatie te bespreken, omdat de laatste geplande bijeenkomst niet door kon gaan. Wat vindt de gemeenteraad van deze wijze van participatie? Wij vinden dit schijnparticipatie, vanwege het gebrek aan concrete resultaten uit dit proces.
- De locatie biedt voor bewoners van Hoograven nu een groene entree naar het Beatrixpark. Voor ons direct omwonenden zorgt het ook voor de beleving van 'direct wonen aan het groen'

(en naast het park wonen). Dit verdwijnt met de realisatie van deze voorgenomen ontwikkeling. De meerwaarde groen wordt minpunt studentenflat. Hiermee wordt de groenbeleving en kwaliteit van de leefomgeving geschaad. Zowel zicht op het groen als het gevoel van wonen aan het groen en park verdwijnt. Terwijl het park nu nog, qua beleving, al in Hoograven begint, en niet pas in Lunetten.

- Het verdwijnen van het groen is ook een aanslag op de flora en fauna in de stadswijk Hoograven. De dieren die hier nu leven worden verdrongen, zijn hebben straks ook geen logische (groene) doorgang meer tussen park en wijk. Over de toegezegde tegemoetkoming (faunapassage) is geen concreet resultaat beschikbaar. Het leefgebied (bv. egels) wordt drastisch ingeperkt, waardoor ook onze natuurbeleving (egels in de wijk) verder wordt ingeperkt.

Bereikbaarheid en parkeren

- Slechts een paar jaar geleden is een mooie groenstrook aangelegd parallel langs de Opaalweg. Hier zijn wij als omwonenden erg blij mee. Deze groenstrook dreigt nu al aangetast te worden doordat er in dit ontwerp bestemmingsplan een verbinding voor auto's wordt aangelegd tussen de Opaalweg en voorgenomen studentenflat. Terwijl er alternatieven beschikbaar zijn die de net aangelegde groenstrook ontzien. Wij zien graag de onderbouwing waarom de (verwachte 20) auto's niet via de bestaande busbaan kunnen worden afgevoerd. Een gemeentelijke commissie had daar geen voorkeur voor. Wij zien graag de verslagen, memo's of andere documenten tegemoet waarin duidelijk wordt waarom deze commissie en het college hier geen heil in zien.
- Vanuit bewonersoptiek is dit niet uit te leggen. Afwikkeling autoverkeer via de busbaan, zoals nu ook dagelijkse praktijk aan de Lunettense kant van de Amethistweg scheelt: 1) aantasting net aangelegde groenzone en/of kap bomen, 2) leidt tot minder verharding (duurzamer) en 3) is visueel fraaier, 4) verkeersveiliger (geen kruisend fietsverkeer). Het is bovendien de wens van direct omwonenden om de auto's via bestaande verharding af te wikkelen. Wij hopen op medewerking van de raad om dit alternatief uit te kunnen werken.
- Het college hanteert de ondergrens m.b.t. parkeren en gaat uit van aannames (4.3.2 ontwerp bp). De aanname van 0.1 auto's per woning is het laagste uitgangspunt dat gehanteerd kan worden en is ons inziens niet realistisch. Het risico is groot dat de parkeerdruk op de omgeving wordt afgewenteld. Momenteel is de parkeercapaciteit in de Slotlaan, Ridderlaan en Opaalweg nog net toereikend. Gevreesd wordt dat bij verkeerde (te lage aannames m.b.t. autobezit) de parkeerproblematiek om de omgeving wordt afgewenteld. Wij wensen:
    - dat bij een geconstateerd gebrek aan aantal parkeerplaatsen een oplossing op het bouwplan zelf wordt gerealiseerd, die niet ten kosten gaat van groen;
    - de parkeerdruk jaarlijks wordt gemonitord en de resultaten hiervan actief worden gedeeld met omwonenden van Ridderlaan, Slotlaan en Opaalweg;
    - dat de locatie onder het viaduct van de Waterlinieweg (dat nu toch geen functie heeft) hiervoor wordt ingezet i.p.v. afwenteling op bestaande straten. De contouren van het bestemmingsplan kunnen wat ons betreft worden vergroot (tot onder het viaduct) om deze kans mogelijk te maken. Hierbij dient echter wel rekening gehouden te worden met de nog te realiseren faunapassage (ook onder het viaduct).

Nulmeting (bouwkundige opname)

- Mocht het plan ooit tot uitvoering komen, wensen wij voor de start van de werkzaamheden een nulmeting of bouwkundige opname voor onze woning (Ridderlaan 1).
- Ook dient de hei methode gekozen te worden die tot de minste schade en overlast leidt.

In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted]

Gemeente Utrecht

Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Gemeente Utrecht
Ingekomen d.d.
04 OKT 2017

ontwikkelorganisatie ruimte
t.a.v. omgevingsrecht

1301

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Ingekomen PLC d.d.
05 OKT 2017

3 oktober 2017

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg
IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMTHIST-ON01

Punten zienswijze

Bouwhoogte
Volgens de hoogbouwvisie Utrecht 2015 mogen nieuwe gebouwen maximaal tweemaal de basishoogte van de wijk bedragen. In de directe omgeving bevinden zich eengezinswoningen (met 1 of 2 verdiepingen) en appartementsgebouwen met maximaal 5 verdiepingen.
De gemiddelde bouwhoogte in de wijk is dus <5 verdiepingen.
Het beoogde complex bestaat uit 10 verdiepingen + een deels ingegraven fietsenstalling. Dit is dus een ruime overschrijding van de gestelde norm van 2x gemiddelde basishoogte van de wijk.

De gemeente heeft gemakshalve gekozen om het hoogste omliggende gebouw als referentiekader te nemen en is daarmee inconsistent met haar eigen hoogbouwvisie. Ik wens dan ook dat de gemeente conform haar eigen hoogbouwvisie een juiste interpretatie van de gemiddelde bouwhoogte in de wijk hanteert en de hoogte van de studentenflat hierop aanpast.

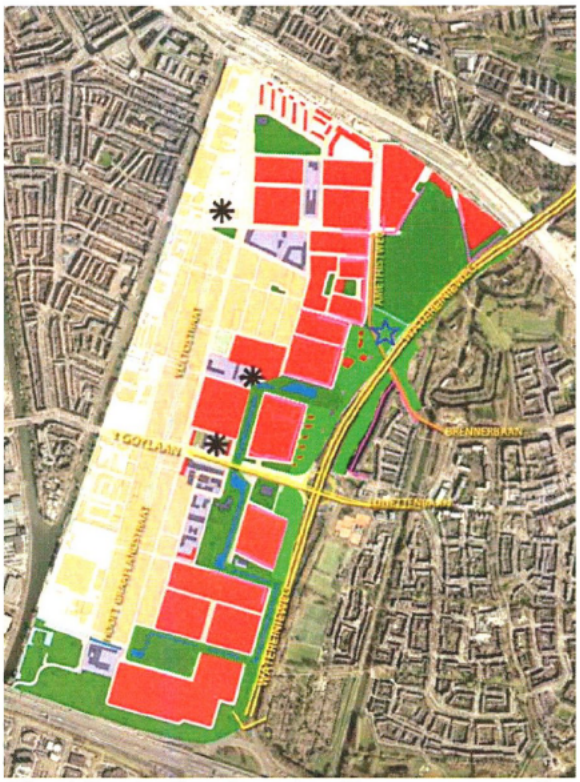
2x5 is geen 10,5 en 2x gemiddelde geschatte basishoogte wijk (3) = 6 verdiepingen

Daar komt bij dat er in de buurt van forten en andere historische locaties niet tot grote hoogte gebouwd mag worden om de integriteit van de locatie te bewaken. Gezien de nabijheid van o.a. fort Lunetten past ook hier deze visie omtrent hoogbouw niet!

Groen - Afbraak hoofdgroenstructuur
Het plangebied ligt in de stedelijke groenstructuur van de gemeente. Randvoorwaarden (uit het Groenstructuurplan Utrecht):

- het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen wordt behouden of verbeterd;
- een eventuele aantasting van bestaand stedelijk groen wordt elders in de groenstructuur gecompenseerd.

Uit het ontwerp-bestemmingsplan blijkt onvoldoende dat aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan. Er worden in paragraaf 4.2.2 (Groen) uitgangspunten genoemd voor groencompensatie, maar de concrete uitwerking mist. De groencompensatie is daardoor te vaag en vrijblijvend, omdat de haalbaarheid van eventuele compenserende maatregelen niet bekend is. Uit de twee besprekingen met de klankbordgroep is gebleken dat bij veel concrete compenserende maatregelen er conflicten zijn met andere aspecten, zoals kosten en sociale veiligheid. Hierdoor is nog maar de vraag of er voldoende compenserende maatregelen van voldoende kwaliteit gerealiseerd kunnen worden.
Tevens is onduidelijk op welke aspecten gecompenseerd wordt. Eén aspect dat genoemd wordt is bomen (het versterken van de bomenstructuur), maar uit bijlage 8 (Natuurbeschermingsonderzoek) wordt duidelijk dat een van de grootste kwaliteit van het gebied het braamstruweel is, dat onder andere belangrijk is voor het aanbod van stuifmeel en nectar (voor insecten). Door het plan zal vooral deze functie worden aangetast. Het is niet duidelijk of de groencompensatie zich voldoende daarop richt.
Graag ontvang ik het plan hoe de groencompensatie (van een van de laatste delen kwaliteitsgroen in de wijk – afbeelding 1-) vorm wordt gegeven door de projectontwikkelaar. Primair ligt hier namelijk de verantwoordelijkheid om een volledig en haalbaar plan te presenteren.



Afbeelding 1: afbraak van hoofdgroenstructuur (locatie complex aangegeven middels blauwe ster, laatste echte groengebieden in lichtgroen)

Planschade

- Bezonningsstudie Juli 2015
    - Gemakshalve is bij bezonningsstudie geen rekening gehouden met tijden <10:00 's ochtends en >19:00 'avonds. De studie geeft daardoor geen volledig beeld maar slechts een beeld tijdens reguliere werktijden. Graag zie ik een studie waarin volledig beeld wordt geschetst aangezien ik voor mijn appartement en direct omliggende appartementen en woningen planschade (daling woningwaarde) voorzie door het wegvallen van nu nog zon op het balkon/in tuin in de ochtend
- Toename overlast licht
    - Extra verkeersbewegingen
        - auto's(aanname 160 per dag in huidig plan)
        - fietsen (200 studenten met allen een fiets)
    - Extra lichtuitstraling vanuit studentencomplex en omliggende benodigde verlichting zoals lantaarnpalen, etc
- Toename overlast geluid
    - Extra verkeersbewegingen
        - auto's(aanname 160 per dag in huidig plan)
        - fietsen (200 studenten met allen een fiets)
        - Met name in avond en nachturen extra druk op direct omliggende bewoners Opaalweg en Slotlaan door extra bewegingen door bv. uitgaansverkeer
            - Wanneer 100 studenten (50%) uitgaan in het weekend, verdeeld over donderdag, vrijdag en zaterdag en thuiskomen tussen 02:00-04:00 leidt dit tot één extra passant per 3,5 minuten (conservatieve schatting)
- Toename overlast parkeren (1223.16-D1d1 – Utrecht / planschaderisicoanalyse Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg).
    - Aangegeven in documentatie is een parkeernorm van 0,8 ritten per woning per dag. Graag onderbouwing waarom deze norm ruim is en uit welk jaar deze dateert. Daarnaast lijkt er geen rekening gehouden met het aandeel bezoekers!
        - In huidig e-commerce klimaat en ervaringen met betrekking tot overvolle parkeerplaatsen in directe omgeving studentenwoningen op de Uithof lijkt dit een irreëel lage norm. Aangenomen dat bij 200 woningen er 160 ritten plaatsvinden (80 aankomend, 80 vertrekkend). Dit zal echter stijgen wanneer geen parkeerplaats gevonden kan worden en parkeerdruk binnen omliggende wijk verhogen. Graag ontvang ik de onderbouwing parkeerkencijfers van het CROW waarbij zowel de

studentennorm als huidige belasting in de wijk versus geldende norm onder het licht worden genomen en toegelicht

- Aangegeven is dat de parkeernorm 0,1-0,3 parkeerplaatsen per bewoner bedraagt. Op basis van 'ervaring' van de SSH is gemakshalve uitgegaan van de laagst mogelijke norm van 0,1 parkeerplaatsen per bewoner. Graag ontvang ik de onderbouwing **a)** hoe de ervaring van de SSH tot stand komt en **b)** hoe 20 parkeerplaatsen aansluit bij 160 ritten per dag.

- Toename zwerfafval, vuilnis

Klimaat 2030

Studentenwoningen Opaalweg Randvoorwaarden en plantoelichting; Schetsontwerp

Het plan wordt getoetst aan het gemeentelijk bodembeleid. Wat betreft luchtkwaliteit worden de betreffende grenswaarden, als gevolg van de nabijheid van de Waterlinieweg, niet overschreden. De bijdrage van het bouwplan aan luchtkwaliteit is, gelet op de omvang, van niet in betekenende waarde (NIBM). Het plan is gesitueerd op een geluidbelaste locatie. Dat betekent dat een geluidbewust ontwerp noodzakelijk is. In 2030 wil Utrecht klimaatneutraal zijn. Dit scheelt bewoners en bedrijven energielasten en is goed voor milieu en klimaat. De gemeente heeft zich aangesloten bij de doelstelling uit het SER-energieakkoord. Bij nieuwbouw stelt de gemeente hoge eisen aan duurzaamheid. De afspraken met de ontwikkelaar moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Graag ontvang ik de onderbouwing hoe deze woningen energiezuinige en kwalitatief goede woningen zijn die bijdragen aan de klimaatplannen van 2030

Participatie

- Er is volgens de gemeente naar betrokkenen en omwonenden verschillende berichtgeving over de eventuele bouw van de studentenflat geweest.
  - Echter blijkt nergens uit dat de inwoners van/in Lunetten (slechts gescheiden van de bouwplaats door de Waterlinieweg zijn betrokken.
  - Daarnaast zijn belanghebbenden/nabestaanden/bezoekers van de begraafplaats ook niet betrokken in het proces. Een dergelijke laatste rustplaats verdiend echter wel het nodige respect. Zeker gezien de aard en omvang van het beoogde project.
    - De gemeente heeft in de tweede klankbordgroep bijeenkomst aangegeven de begraafplaats te informeren en uitkomsten en terugkoppeling van betrokken terug te koppelen. Hierna is hierover niets meer vernomen
  - De klankbordgroep die is gestart heeft slechts inspraak over de groencompensatie, niet over andere aspecten van het plan waaronder verkeersoplossingen, hoogte flat, andere indeling bouwwerk, etc.
- De gemeente heeft slechts beperkt de 'betrokkenen' aan de westzijde van de Waterlinieweg betrokken. Kenmerkend is het volgende:
  - Email 29/6/2015 van [redacted] met acties uit klantbordgroep voor de gemeente. Hierover is daarna niet meer gerapporteerd naar de klankbordgroep [zie afbeelding 2]
  - Email 20/8/2015 van [redacted]: *Op 7 juli heeft het College van B&W ingestemd met het voorbereiden van de bouw van ca. 200 studentenwoningen aan de Opaalwegdoor het opstellen van een bestemmingsplan. De randvoorwaarden voor de bouw zijn vastgesteld en in overleg met de bewoners wordt een plan voor groencompensatie vastgesteld. Dit betekent dat er binnenkort een bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd. Hiervoor worden inspraakmomenten gepland waarover u t.z.t. wordt geïnformeerd. Er zal echter nog een aantal maanden overheen gaan voordat deze inspraakmomenten plaats gaan vinden.*
    - *Eerste terugkoppeling via email [redacted] van 25/11/2015 met plan groencompensatie*

Hierna volgt een periode van radiostilte en komt er geen verdere opvolging van de acties zoals gedefinieerd door [redacted]. Ook vanuit [redacted] komt er geen verdere opvolging tot:

- Email 29/4/2016 van [redacted]: *Het plan ligt op dit moment stil, vorig jaar is door de regering een nieuwe wet aangenomen, waardoor de SSH het plan mogelijk niet in deze vorm kan voortzetten met de beoogde ontwikkelaar. Hierover ontstaat als het goed is voor de zomer meer duidelijkheid.*

In februari 2017 wordt middels een wijkbericht aangegeven dat het plan verder gaat. Omwonenden worden uitgenodigd zich te melden in geval van vragen of om aan te melden voor de klankbordgroep. Gezien de beperkte en geringe berichtgeving vanuit de gemeente is het niet raar dat er geen vragen

komen en ook dat de huidige klankbordgroep zich niet nogmaals aanmeldt. Om te stellen dat er geen reacties op het wijkbericht binnenkomen en hiermee de wijk af te schilderen alszijnde 'niet geïnteresseerd' is onjuist!

- Het eerstvolgende bericht volgt op 29/4/2016 middels email van [redacted] waarin de klankbordgroep wordt uitgenodigd voor een bijeenkomst op 8 mei (geen datumprikker of overleg over datum). Door geringe doorlooptijd lukt het niet om een groot deel van de klankbordgroep bij elkaar te brengen.
- Er wordt in juni 2017 bekend gemaakt dat een inloopavond zal volgen in plaats van de bijeenkomst van de klankbordgroep (we zijn alweer 2 maanden later)
- Email 14/8/2017 van [redacted] waarbij de inloopavond wordt aangekondigd voor 23/9/2017 (midden in de vakantieperiode en slechts 9 dagen van te voren)

Uit bovenstaande blijkt dat het participatietraject slecht is ingericht en gemanaged door de gemeente. Door het uitblijven van berichtgeving en zeer korte, soms onmogelijke planningen voel ik me als bewoner niet meer serieus gehoord. Tijdens de raadsvergadering van 5-2-2015 (behandeling Opaalweg ~21:45-22:10) is door onder andere de VVD benadrukt dat de wethouder dient te zorgen voor goed participatietraject vanwege de bezwaren die er leven. Hier is onvoldoende gehoor aangeven met bovenstaande uiteenzetting als bewijs.
Ik vraag de gemeente dan ook aan te geven waarom zij van mening is dat hier sprake is van een juist participatietraject.

Zoals afgesproken tijdens de laatste bijeenkomst van de klankbordgroep stuur ik jullie:

- Presentatie luchtkwaliteit
- Tekening groencompensatie (dit is een schetsontwerp, geen ontwerp)
- Actielijst (volledig verslag volgt na 21/6)

Acties uit Klankbordgroepbijeenkomst 27 mei 2015

Wat	*Wie*	*Actiepunt uit vergadering dd*
Nagaan bij Programma Groen of we daar kunnen aansluiten	[redacted]	21/4
Met het Wijkbureau kijken naar de verkeerssituatie rondom de school	[redacted]	21/4 + 27/5
Tekening bezonningsstudie meesturen met verslag	[redacted]	27/5
Informatie over project toch nu al ophangen op begraafplaats	[redacted]	27/5
Aan SSH doorgeven wens Klankbordgroep voor gematigde kleuren van de glasplaten balkons/gevel (blauw/groen a la 't Goylaan?)	[redacted]	27/5
Reactie tweekolommenstuk op gebied van verkeer aan Klankbordgroep sturen	[redacted]	27/5
Uitzoeken en in bouwvergunning meenemen onderwerp trillingen bij heien	[redacted]	27/5
Onderzoeken mogelijkheden geluidsoverlast bouwverkeer en opslagplaats bouwmaterialen	[redacted]	27/5
Voor 10/6 input geven aan Jan den Boer m.b.t. suggesties groencompensatie (bomen, struiken etc.)	Klankbordgroep	27/5

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager / trainee

Afbeelding 2: acties benoemd door [redacted] in email d.d. 29/6/2015

Overbelasting van de wijk

De wijk is sinds ik er ben komen wonen in december 2011 structureel veranderd van een rustige wijk tot een wijk waar geluidoverlast steeds meer hinder veroorzaakt.

- De weg is opengebroken geweest en riolering is vervangen
- Kentalis College (Ridderlaan/Slotlaan) is afgebroken en opnieuw opgebouwd
- Kentalis College heeft een voetvalveld en bankjes aangelegd die regelmatig gebruikt >22:00 's avonds door jongeren en hangjeugd.
- De parkeerdruk is door het invoeren van betaald parkeren in o.a. de wijk Tolsteeg en het noordelijke gedeelte van de Opaalweg enorm toegenomen. Deze zal verder toenemen met meer bewoners (studenten) met auto's in de wijk

Het toevoegen van nog eens 200 bewoners in dit al drukke en overbelaste deel van de stad zal direct leiden tot planschade bij omwonenden die daarnaast ook een directe daling in kwaliteit van hun leefomgeving zullen ervaren.

0-meting

Mocht het plan ooit tot uitvoering komen dan eis ik een 0-meting voor mijn woning (Slotlaan 118).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ingekomen BLC d.d.

05 OKT 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

R AANGETEKENDE BRIEF
NL frankering betaald € 8,35
90gr
RECOMMANDÉ

D – A – 1
PostNL
205579 04 – 10 – 2017 13:13
NL

3SRPKS350346825 3500CE 16200

De gemeente van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

05 OKT 2017

Ingekomen PLC d.d.

Ingekomen TLC d.d.

05 OKT 2017

De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Betreft: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg
IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMETHIST-ON01

Utrecht, 3 oktober 2017

Geachte raad,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg (hierna: OWB) dat op 25 augustus jl. ter inzage gelegd. Hierbij dienen wij de volgende zienswijze in.

Locatie

- Uit de Ruimtelijke Strategie 2016 (RSU) blijkt dat Utrecht kiest voor gezonde groei. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent volgens de RSU onder andere focussen op welbevinden. De studentenflat wordt op zo'n kleine afstand – circa 30 m – van de Waterlinieweg gebouwd dat de luchtkwaliteit en de geluidbelasting een nadelig effect op de gezondheid van de toekomstige bewoners kunnen hebben. De gemeente schrijft ook dat voorkomen moet worden dat hier kinderen of ouderen komen te wonen, nu en in de toekomst. Voor studenten geldt de focus op welbevinden blijkbaar niet.
- Er wordt in het OWB gesteld (paragraaf 5.15) dat er geen alternatieve locatie is voor deze studentenwoningen. Wij ontvangen graag het onderzoek waar uit blijkt dat er geen alternatieve locatie is voor dit plan.
- De locatie ligt direct naast begraafplaats Tolsteeg. Een flat van 32 m hoog heeft invloed op de beleving en privacy van bezoekers van deze begraafplaats. In de gehele toelichting op het OWB lezen wij nergens dat de belangen van de begraafplaats en de bezoekers van de begraafplaats in de planvorming is meegenomen. We ontvangen graag de stukken waaruit blijkt dat dit wel is gebeurd.

Groen / bomen

- Het plangebied ligt in de stedelijke groenstructuur van de gemeente. Randvoorwaarden uit het Groenstructuurplan Utrecht zijn:
  1. het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen wordt behouden of verbeterd;
  2. een eventuele aantasting van bestaand stedelijk groen wordt elders in de groenstructuur gecompenseerd.

  Uit het OWB blijkt onvoldoende dat aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan. Eerder wordt het tegenovergestelde bereikt: aantasting en verslechtering staan vast als de plannen doorgaan en dat er goede compensatie in de omgeving komt, staat allerminst vast. Er worden in paragraaf 4.2.2 (Groen) uitgangspunten genoemd voor groencompensatie, maar de concrete uitwerking mist. De groencompensatie is nog volstrekt onduidelijk en de haalbaarheid van de compenserende maatregelen die in de klankbordgroep zijn besproken, is onbekend. Uit de besprekingen met de klankbordgroep is gebleken dat bij veel concrete compenserende maatregelen er conflicten zijn met andere aspecten, zoals kosten en sociale veiligheid. Hierdoor is nog maar de vraag of er voldoende compenserende maatregelen van voldoende kwaliteit gerealiseerd kunnen worden.

Tevens is onduidelijk op welke aspecten gecompenseerd wordt. Eén aspect dat genoemd wordt is bomen (het versterken van de bomenstructuur), maar uit bijlage 8 (Natuurbeschermingsonderzoek) wordt duidelijk dat een van de grootste kwaliteit van het gebied het struweel is, dat onder andere belangrijk is voor het aanbod van stuifmeel en nectar (voor insecten). Door het plan zal vooral deze functie worden aangetast.
Als de gemeente dit kavel met bestemming groen wijzigt in een kavel met bouwbestemming dan gaan wij ervan uit dat de gemeente serieus inhoud geeft aan de groencompensatie. Kwantitatieve én kwalitatieve compensatie is daarvoor noodzakelijk.

- Het plangebied is nu groen en biedt een meerwaarde voor de omwonenden in de vorm van vrij uitzicht op het groen en recreatie (wandelen). Het vormt als het ware de toegang tot het Beatrixpark aan de andere zijde van de Waterlinieweg vanuit Hoograven/Tolsteeg. Met de bouw van een studentflat verdwijnt de groenbeleving en wordt ons woongenot minder.
- Het plangebied is momenteel moeilijk toegankelijk en mede daardoor ecologisch zeer waardevol, zowel voor planten als voor dieren. Het leefgebied wordt drastisch ingeperkt. De dieren die hier nu leven worden verdrongen. Zij hebben straks ook geen logische doorgang meer tussen park en wijk. Een vergelijkbaar gebied is niet te realiseren met groencompensatie, omdat er in de (nabije) omgeving geen locaties zijn waar daar voldoende ruimte voor is.

Bouwhoogte

- De Hoogbouwvisie Utrecht geeft ruimte om 'wijkaccent' (een hoog gebouw) te realiseren op een logische plek in de wijk. Volgens het OWB geeft de studentenflat 'een accent aan de entree van de wijk Hoograven'. Ons inziens is deze locatie geen entree van de wijk, maar juist een integraal onderdeel van het (doorlopende) stedelijk groen in de buurten Tolsteeg en Lunetten, van het spoor via de begraafplaats en de groene driehoek richting het Beatrixpark. Ik ontvang graag de onderbouwing waarom deze locatie een entree van de wijk zou zijn.
- Volgens de Hoogbouwvisie is het beleid voor de binnentuinen – waar Tolsteeg onder valt – om incidentele accenten toe te staan van een verdubbeling van de *gemiddelde hoogte*. De gemiddelde hoogte van de buurt wordt bepaald door flats van 5 bouwlagen (basishoogte 15 m) en eengezinswoningen van circa 2 bouwlagen (basishoogte circa 7 m). De gemiddelde hoogte bedraagt daarmee circa 11 m. Een verdubbeling van dit gemiddelde is 22 m en geen 32 m. Dit houdt in dat de flat circa 10 m hoger wordt dan het beleid is. Ons voorstel is dat de gemeente uitgaat van een juiste interpretatie van haar eigen Hoogbouwvisie en dus uitgaat van de gemiddelde hoogte van de buurt. Een accent van 2x de gemiddelde hoogte van de buurt is daarmee 7 verdiepingen, geen 10.
- In de Hoogbouwvisie staat ook een voorstel om in bepaalde gebieden geen hoogbouw toe te staan vanuit cultuurhistorie ('No Go Areas for Highrise'). Een van deze gebieden is de Nieuw Hollandse Waterlinie, waartoe onder andere de lunetten in Lunetten behoren. De studentenflat is gepland op een afstand van 200 m van Lunet IV. Wij ontvang graag een toelichting waarom de gemeente afwijkt van de Hoogbouwvisie ten aanzien van de No Go Areas for Highrise.

Parkeren

- In het OWB wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,1 tot 0,3 parkeerplaats per bewoner. 20 parkeerplaatsen voor 200 studenten zit met een waarde van 0,1 aan de ondergrens van deze norm. Wat als het tegenvalt? Wij zijn bang dat de parkeerdruk op de Opaalweg en de Slotlaan wordt afgewenteld. In de huidige situatie is 's avonds de parkeerdruk al hoog; het aantal parkeerplaatsen voldoet net of net niet.
Tijdens een van de besprekingen met de klankbordgroep is gezegd dat er de mogelijkheid moet zijn om extra parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, mocht het aantal plaatsen dat initieel gerealiseerd wordt niet voldoen. Hiermee wordt voorkomen dat een eventueel parkeerprobleem op de woonwijk wordt afgewenteld. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt hier in het geheel niets

over gezegd. Wij verzoeken om expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat de parkeerdruk gemonitord wordt en dat bij een te grote parkeerdruk er extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Verkeer

- De geplande ontsluiting (volgens het OWB) van het plangebied naar de Opaalweg voor gemotoriseerd verkeer:
  1. gaat ten koste van het groen/bomen op de groenstrook tussen de Opaalweg en Amethistweg; terwijl deze groenstrook pas enkele jaren geleden is ingericht.
  2. levert in het donker lichthinder op (inschijnende koplampen) voor de woningen aan de Opaalweg.

  Een alternatieve ontsluiting, via de bestaande busbaan heeft deze nadelen niet. In het OWB wordt aangegeven dat de commissie BInG zich hiertegen heeft uitgesproken. Het is ons onduidelijk waarom de commissie zich daartegen heeft uitgesproken, omdat inhoudelijke argumenten ontbreken. Het is onduidelijk waarom er voor een gedeelte van de busbaan van minder dan 300 m geen uitzondering kan worden gemaakt. Het is bijvoorbeeld mogelijk om de autowerende voorzieningen van de busbaan te verplaatsen naar voorbij de inrit van de studentenflat en alleen de onderdoorgang van de Waterlinieweg feitelijk als busbaan aan te merken. Hiermee wordt dezelfde situatie gecreëerd als in Lunetten, waar de busbaan pas begint na de Wageningseberg. De verkeersintensiteit valt met 160 ritten per dag mee (blijkt uit het OWB). Bij de werkzaamheden aan de Lunettenbaan in 2016 is de Amethistweg /busbaan tijdelijke als alternatieve ontsluitingsweg voor Lunetten gebruikt. De verkeersintensiteit was toen veel groter dan 160 ritten per dag en dit gaf geen problemen (zoals opstoppingen) op de busbaan. Wij verwachten dus dat de ritten van en naar de studentenflat zonder hinder voor lijnbussen en hulpverleners over de busbaan afgewikkeld kunnen worden.

Geluid

- In het akoestisch onderzoek is berekend dat bij met een geluidsscherm van 5 meter hoog langs de Waterlinieweg het aantal woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde wordt gereduceerd met ca. 35%. Bovendien zorgt een scherm er ook voor dat de in de rest van de buurt de geluidbelasting lager wordt. Waarom wordt dit schermvoorstel van 5 meter niet overgenomen?
- Is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden met het feit dat de flat ook zorgt voor geluidsreflectie voor de huidige bewoners van de wijk? En als dit niet zo is, waarom zijn deze effecten niet inzichtelijk gemaakt? De realisatie van de flat zorgt voor direct omwonenden dat het geluid van de Waterlinieweg juist ook wordt weerkaatst in de wijk. Wij verzoeken om dit effect van geluidsreflectie naar de omgeving inzichtelijk te maken.

Overige zaken

- Voor de fundering van het gebouw dient een paaltype en aanbrengmethode gekozen te worden die geen schade aan de (op staal gefundeerde) woningen in de omgeving veroorzaakt en die tot de minste overlast bij aanbrengen leidt.
- Indien het plan tot uitvoering komt, verzoeken wij om een bouwkundige nulmeting voor onze woningen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Hoogachtend,

[redacted]

GEMEENTE UTRECHT

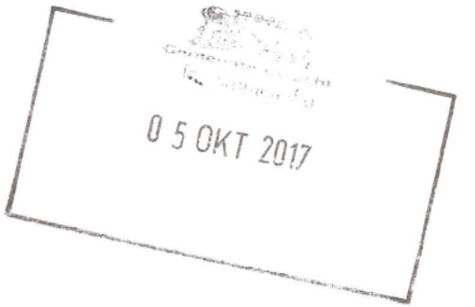
Gemeente Utrecht
Ingekomen d.d.
05 OKT 2017

Ontvangstbewijs afgifte document – balie post stadskantoor

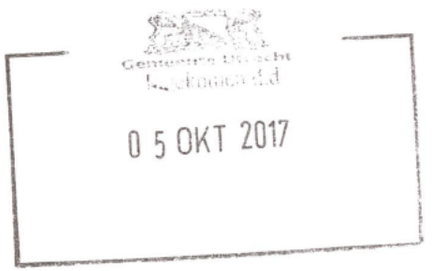
Korte beschrijving van het document:
Zienswijze bestemmingsplan (opaadweg)

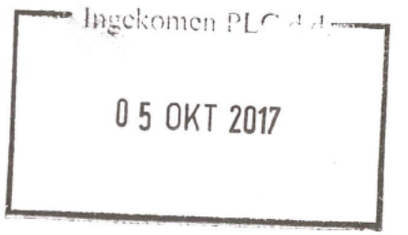
Datum van inleveren (stempel) Gemeente Utrecht Ingekomen d.d. 05 OKT 2017	Gemeente Utrecht Ingekomen d.d. 05 OKT 2017
Naam afdeling voor adressering B en W a.d. Omgevingsrecht	
Naam receptiemedewerker [redacted]	
Handtekening medewerker voor ontvangst [redacted]	Handtekening persoon voor het inleveren (eventueel) [redacted]

afz: [redacted]



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht





Gemeente Utrecht

Datum: 27 november 2017
Kenmerk: HW 1124

WET GELUIDHINDER

Onderwerp: Vaststelling hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN UTRECHT

Besluiten tot het vaststellen van hogere waarden ingevolge artikel 83 Wet geluidhinder voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten behoeve van het bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

1. Procedure

Op de voorbereiding van het besluit over de vaststelling van hogere waarden is overeenkomstig artikel 110c Wet geluidhinder, Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

2. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft van 25 augustus tot en met 5 oktober 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het ontwerpbesluit zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend. Zienswijzen betrekking hebbende op geluidaspecten in het algemeen alsmede het gemeentelijk standpunt daarover zijn opgenomen in het Vaststellingsrapport, behorende bij het vaststellingsbesluit.

3. Overwegingen

1. Voor het plangebied is een procedure gestart om te komen tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.
2. Bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor een plan dat in de zone van een weg (artikel 74 Wet geluidhinder) of in de zone van een spoorweg (artikel 4.1 Besluit geluidhinder) ligt mag de geluidsbelasting op woningen binnen de zone niet hoger zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde, in casu 48 dB (artikel 82 Wet geluidhinder) respectievelijk 55 dB (artikel 4.9 Besluit geluidhinder).
3. Het plangebied ligt in de geluidzone van de Waterlinieweg en de Amethistweg ("binnenstedelijk gebied", zie artikel 1 Wet geluidhinder, begripsbepaling) alsmede in de geluidzone van de sporenbundel Utrecht–Arnhem/Den Bosch.
4. De geluidsbelasting vanwege de Amethistweg en de sporenbundel Utrecht–Arnhem/Den Bosch is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde.
5. Artikel 83 tweede lid Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om in binnenstedelijk gebied woningen te bouwen met een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeer dan de voorkeurgrenswaarde tot maximaal 63 dB. De geluidsbelasting vanwege de Waterlinieweg gaat deze waarde niet te boven.
6. Burgemeester en wethouders van Utrecht maken gebruik van hun bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde (artikel 110a Wet geluidhinder), omdat verdere geluidsbeperkende

maatregelen zoals geluidsschermen niet doelmatig zijn. De Waterlinieweg is onlangs voorzien van een geluidarm wegdek.

Besluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders van Utrecht besloten de hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting in het kader van het bestemmingsplan Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg:

- maximaal 62 dB vanwege de Waterlinieweg voor maximaal 100 woningen
- maximaal 53 dB vanwege de Waterlinieweg voor maximaal 100 woningen

Voor de situering van de waarneempunten wordt verwezen naar het rapport "Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai bestemmingsplan Opaalweg te Utrecht" van adviesbureau KuiperCompagnons met kenmerk 617.144.40 editie 6 en datum 30 juni 2017.

De vastgestelde hogere waarde is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder. Zij heeft geen betrekking op andere toetsingskaders en afwegingen die in het kader van de ruimtelijke ordening (kunnen) worden gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

F.J. Middelbos - Kamstra
Gildemeester / manager Ruimtelijke Kwaliteit en Duurzaamheid

Gemeente Utrecht

Beroep

Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken na publicatie van dit besluit beroep aantekenen als er aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

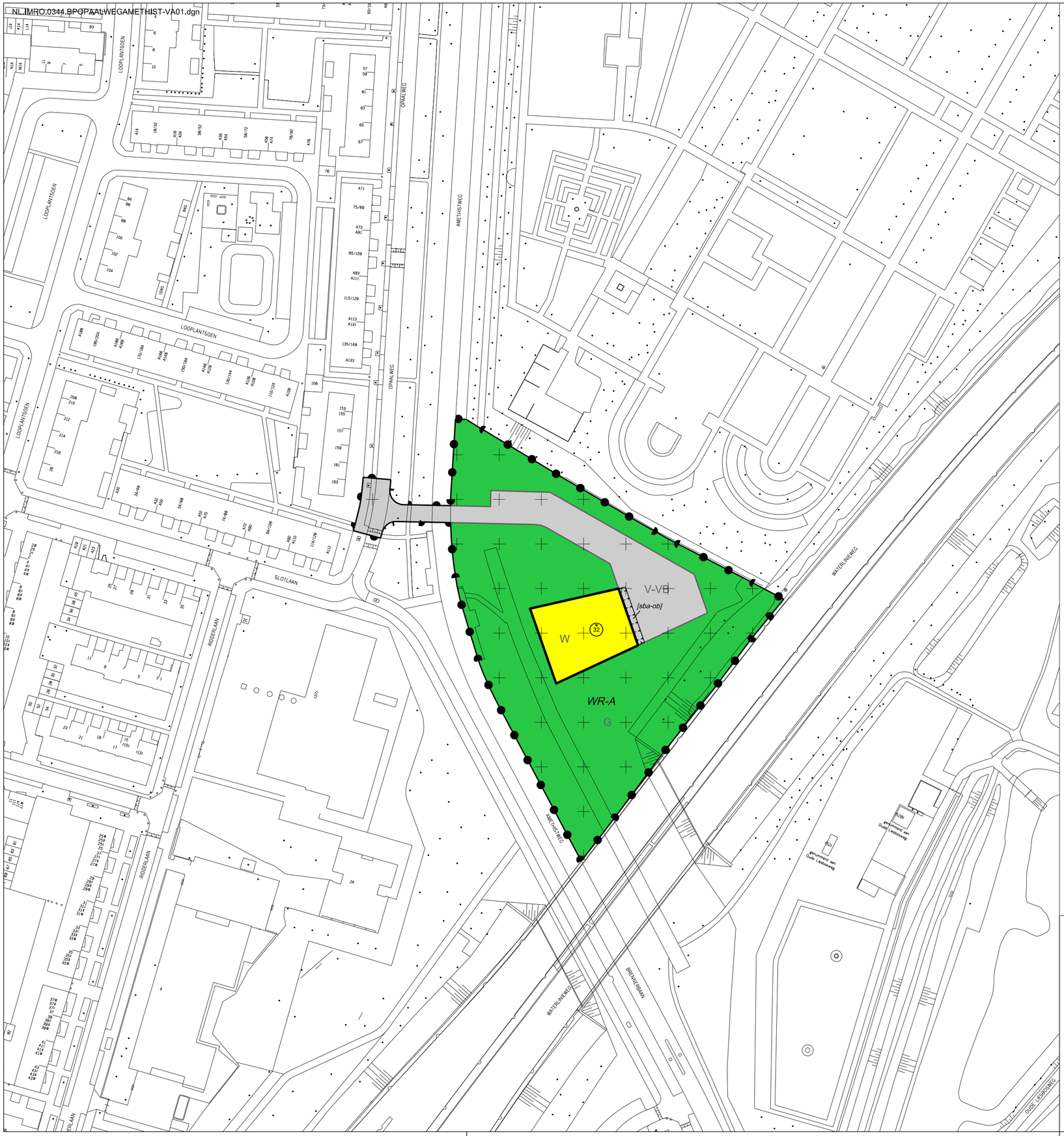
- *u heeft zienswijzen ingediend over het ontwerpbesluit*
- *u heeft zienswijzen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit*
- *u kunt aantonen dat u redelijkerwijs geen zienswijzen heeft kunnen indienen tegen het ontwerpbesluit en tevens belanghebbende bent.*

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij vóór deze datum beroep is ingesteld en een verzoek wordt gedaan om voorlopige voorziening. Het besluit wordt in dat geval niet van kracht, voordat op dat verzoek is beslist.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:
Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag
Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor het instellen van beroep of voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMETHIST-VA01.dgn



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

G — Groen

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologie

Bouwaanduidingen

[sba-ob] — specifieke bouwaanduiding - overbouwing

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

32 — maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan

Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

Verbeelding

BLAD 1

Hierbij horen de regels van Opaalweg, Amethistweg, Tolsteeg

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
kadernota / SPVE	fase 1		beroep	fase 5	
voorontwerp	fase 2		onherroepelijk	fase 6	
ontwerp	fase 3	25-08-2017	beheer / archief	fase 6	
vaststelling	fase 4				

Identificatie (ID) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPOPAALWEGAMETHIST-VAN01.dgn	
ordernummer	
wijk	07-Zuid
projektnaam(dir)	Opaalweg, Amethistw, T.
subdirectory	NL.IMRO.0344.
schaal	1: 1000
pentabel	
datum	25-08-2017
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling/ Stadsplateau 1/3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Utrechtse Vastgoed Organisatie Lamers, S.A.R. (Bas)
Kenmerk	4976490
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Onderwijs

Verlenen van extra krediet voor de realisatie van een Integraal Kindcentrum in Rijnvliet

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 Het verlenen van een extra krediet van € 1.146.975,- als voorfinanciering voor de realisatie van 650 extra m2 voor kinderopvang in Rijnvliet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De loco-burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen Mr. drs. V. Everhardt

Conclusie commissie

Bijlages
Voorstel: Voorstel_9335

Eerdere besluitvorming

Uitvoering

Gemeente Utrecht

Context

In de nieuwbouwwijk Rijnvliet in Leidsche Rijn is voorzien in de realisatie van nieuwbouw voor een basisschool met 16 lokalen, een gymzaal en ruimte voor Voorschoolse educatie. Voor dit laatste is in december 2016 een raadskrediet vrijgegeven.

De ontwikkeling van integrale kindcentra (IKC) is een thema binnen de Utrechtse Onderwijs Agenda, waarin schoolbesturen en gemeenten samenwerken. In dat kader is de gemeente is vlak voor de zomer 2017 benaderd door de Stichting openbaar Primair Onderwijs (SPO)en de kinderopvangorganisatie Kind & Co, met het verzoek een Integraal Kindcentrum te mogen (IKC)realiseren op de locatie van de school. De initiatiefnemers hebben hiervoor een businessplan gepresenteerd waarin ze zowel de pedagogische als de financiële en huisvestingskaders hebben uitgewerkt.

Het IKC Rijnvliet vraagt om 650 extra m2 voor opvang van 0-4 jarigen. De extra m2 vragen daarmee ook om een extra investering. Voor buitenschoolse opvang is geen extra ruimte nodig omdat dit gebeurt in dubbelgebruik in de schoollokalen.

In het verleden heeft de gemeente vaker voorinvesteringen gedaan in de 0-4 jarigen en buitenschoolse opvang, die door middel van huurbedragen terugvloeien naar de gemeente. Dit voorstel komt daarmee overeen.

Het verzoek voor voorfinanciering kwam te laat om op te kunnen nemen in de programmabegroting 2018. Vanwege de planning is het echter wel noodzakelijk om het extra krediet nu beschikbaar te stellen. Daarom is gekozen voor voorliggend separaat raadsvoorstel om autorisatie voor vrijgave te verkrijgen.

Beslispunt

1 Het verlenen van een extra krediet van € 1.146.975,- als voorfinanciering voor de realisatie van 650 extra m2 voor kinderopvang in Rijnvliet.

Argumenten

1.1 <u>De extra benodigde investering is gedekt door de huuropbrengst.</u>
In de business case is aangegeven dat de terugverdienperiode van de gehele investering 28 jaar is. De kinderopvangaanbieder zal daartoe een jaarlijkse huur, uitgaande van € 120 per m2 overdragen aan de SPO, die eigenaar wordt van het gebouw. SPO zal dit weer aan de gemeente doen toekomen. De voorgefinancierde investering zal in een periode van 28 jaar terugvloeien naar de gemeente. Ook daarna zullen er inkomsten uit verhuur blijven komen, maar na 28 jaar is de investering terugverdiend.

1.2 <u>Met deze kredietverlening wordt een Integraal Kindcentrum inhoudelijk én ruimtelijk mogelijk gemaakt.</u>
De ontwikkeling van integrale kindcentra (IKC) is een thema binnen de Utrechtse Onderwijs Agenda, waarin schoolbesturen en gemeenten samenwerken In Rijnvliet doet zich nu een grote kans voor om dit mogelijk te maken op deze locatie. Een Integraal Kindcentrum is een door ouders gewenste voorziening. Door deze constructie kan de wijk Rijnvliet nog aantrekkelijker worden voor gezinnen met kinderen. In het businessplan van het Integraal Kindcentrum Rijnvliet is uitdrukkelijk een verbinding gemaakt met de ambitie van de wijk en met de mogelijkheden van de directe omgeving.

1.3 <u>Het krediet moet nu beschikbaar komen om planning van de bouw van de school niet te vertragen.</u>
Er was oorspronkelijk een 'gewone' school voor primair onderwijs voorzien in Rijnvliet. Daarbij is in de loop van het proces de wens ontstaan om een Integraal Kindcentrum te realiseren. De uitwerking hiervan kon niet meer meegenomen worden in de reguliere

planning & control cyclus. De financiering in het volgende begrotingsjaar meenemen zou een te grote vertraging in de totstandkoming van de school tot gevolg hebben. In dat geval moet teruggevallen worden op het oorspronkelijke plan.

Kanttekeningen

1.1 Er kan leegstand ontstaan, waardoor er minder huurinkomsten zijn dan verwacht.
Huurinkomsten zijn nodig om de investering te kunnen dekken. Als er minder kinderen gebruik maken van het Integraal Kindcentrum dan voorzien kunnen de inkomsten voor de kinderopvang organisatie als huurder achterblijven. Dan ontstaat een risico dat deze mogelijk niet meer kan voldoen aan zijn verplichtingen. Echter, in de toekomstige wijk zullen naar verwachting veel kinderen wonen, waardoor we inschatten dat het risico op leegstand zeer beperkt is. Bovendien wordt er een langjarig huurcontract aangegaan om dit risico te beperken. Het schoolbestuur heeft daarnaast een inspanningsverplichting voor het zorgen van een huurder, mocht onverhoopt de huurovereenkomst eerder worden beëindigd. Er wordt tevens in het ontwerp rekening gehouden met eventueel splitsbare eenheden. De terugverdienperiode van de aanloopinvestering is bovendien vergeleken met die van andere steden en komt goeddeels overeen. De risico’s van de voorfinanciering van de extra ruimte zijn daarmee beperkt.

Raadsbesluit

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Utrechtse Vastgoed Organisatie Lamers, S.A.R. (Bas)
Kenmerk	4976490
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Onderwijs

Verlenen van extra krediet voor de realisatie van een Integraal Kindcentrum in Rijnvliet

besluit

1 Het verlenen van een extra krediet van € 1.146.975,- als voorfinanciering voor de realisatie van 650 extra m2 voor kinderopvang in Rijnvliet.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Verkerk, T. (Niels)
Kenmerk	5004170
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Milieu

Zienswijzemogelijkheid ontwerp tweede bestuursrapportage 2017 Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 Bijgevoegde reactiebrief aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht vast te stellen als zienswijze op de tweede bestuursrapportage 2017 van de RUD.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,	De loco-burgemeester,
Drs. G.G.H.M. Haanen	Mr. drs. V. Everhardt

Conclusie commissie

Bijlages
Voorstel: Voorstel_9367
Bijlage: Begeleidende brief zienswijze deelnemers tweede BERAP 2017 RUD Utrecht
Bijlage: Ontwerp Bestuursrapportage II 2017 RUD Utrecht dd 01-12-17
Bijlage: Brief zienswijze raad 2e berap RUD Utrecht 2017

Eerdere besluitvorming

Uitvoering

Gemeente Utrecht

Context

Op 1 december 2018 heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (hierna: "RUD") de ontwerp Tweede bestuursrapportage 2017 aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad wordt daarbij in de gelegenheid om voor 9 februari 2018 een zienswijze kenbaar te maken over de begrotingswijziging ten aanzien van de onttrekking aan de bestemmingsreserve en algemene reserve in de bestuursrapportage.

Beslispunt

1 Bijgevoegde reactiebrief aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht vast te stellen als zienswijze op de tweede bestuursrapportage 2017 van de RUD.

Argumenten

1.1 <u>De onttrekkingen aan de bestemmingsreserve en de algemene in de ontwerp Tweede bestuursrapportage hebben een meer technisch karakter en geen beleidsinhoudelijke wijziging tot gevolg.</u>
In de begrotingswijziging zijn twee onttrekkingen aan de reserves verwerkt.
Op basis van de gemeenschappelijke regeling RUD kunnen de deelnemende gemeenten een zienswijze indienen bij toevoegingen en onttrekkingen aan reserves.De onttrekking aan de reserve 'Transitiekosten outputfinanciering' ad. € 190.000,- past binnen de bestemming waar deze reserve voor is ingesteld. Het is een voor de hand liggende onttrekking, gezien het transitieproces waar de RUD zich in bevindt.
Uiteindelijk zal de begroting 2017 van de RUD na deze wijzigingen eindigen op een negatief saldo van € 123.000. De algemene reserve van de RUD Utrecht is voldoende van omvang om dit verlies op te vangen en dit zal dus niet leiden tot een verzoek voor aanvullende financiering van de deelnemers.

Raadsbesluit

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Vergunningen, Toezicht en Handhaving Verkerk, T. (Niels)
Kenmerk	5004170
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Milieu

Zienswijzemogelijkheid ontwerp tweede bestuursrapportage 2017 Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht

besluit

1 Bijgevoegde reactiebrief aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht vast te stellen als zienswijze op de tweede bestuursrapportage 2017 van de RUD.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen

Archimedeslaan 6
Postbus 85242
3508 AE Utrecht

Aan de deelnemers van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht
T.a.v. de griffie

Datum	30 november 2017	Contactpersoon	M. van Bockel / N. Witjes
Zaakkenmerk	Z/17/620715	Telefoonnummer	06 52 54 81 54 / 06 11 22 05 95
Briefnummer	643333	E-mailadres	m.vanbockel@rudutrecht.nl n.witjes@rudutrecht.nl
Uw nummer		Bijlage(n)	1
Onderwerp	Concept Tweede Bestuursrapportage 2017 RUD Utrecht	Pagina	1

Geachte griffiers,

Op 30 november jl. heeft het Algemeen Bestuur van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht) de concept Tweede Bestuursrapportage 2017 vastgesteld. Als deelnemer van de RUD Utrecht krijgt u hierbij op grond van artikel 59 van de Wet Gemeenschappelijke regeling deze concept Tweede Bestuursrapportage 2017 aangeboden en kunt u uw zienswijze, vanwege de onttrekkingen aan de bestemmingsreserves, binnen de wettelijke termijn van acht weken aan ons kenbaar maken. U treft de concept Tweede Bestuursrapportage 2017 als bijlage aan.

Vanwege het kerstreces, en in afwijking van de wettelijke termijn, ontvangen wij uw zienswijze graag uiterlijk vrijdag 9 februari 2018, waarna de concept Tweede Bestuursrapportage 2017, gelezen uw zienswijze, ter vaststelling wordt behandeld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van de RUD Utrecht van 29 maart 2018.

Aandachtspunt
Ik wil u er op attenderen dat u, conform de reguliere procedures rondom bekendmakingen, de bijgesloten concept Tweede Bestuursrapportage 2017 voor een ieder ter inzage dient te leggen en tegen betaling van kosten dient te verstrekken, voor zover daarom wordt gevraagd. Dat deze mogelijkheid bestaat dient u kenbaar te maken door middel van een openbare kennisgeving.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie met belangstelling uw zienswijze tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens het Dagelijks Bestuur RUD Utrecht

Mariëtte Pennarts-Pouw
voorzitter

Tweede Bestuursrapportage 2017

Ontwerp

Inhoud

1. Inleiding....3
2. Samenvatting....4
3. Programma's....6
3.1 Algemeen....6
3.2 Handhaving....9
3.3 Vergunningverlening....11
3.4 Bedrijfsvoering....12
4. Financiën....15
4.1 Balans per 31 augustus 2017....15
4.2 Toelichting op de balans per 31 augustus 2017....16
4.3 Staat van baten en lasten per 31 augustus 2017....17
4.4 Toelichting op de staat van baten en lasten per 31 augustus 2017....18
4.5 Meerjarig financieel perspectief....20
Bijlage 1: Begrotingswijziging....21

1. Inleiding

Voor u ligt de tweede Bestuursrapportage over 2017 van de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht. In deze Bestuursrapportage reflecteren wij wederom op onze uitvoering ten opzichte van de vastgestelde Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) en de bijgestelde begroting zoals vastgesteld middels de eerste Bestuursrapportage 2017. Voor voortgang op opdrachtgeversniveau zijn de Q-rapportages het geëigende middel.

De RUD Utrecht is op 1 juli 2014 gestart als zelfstandig vormgegeven samenwerkingsverband van en voor elf gemeenten en de provincie Utrecht. Het betreft de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Houten, Leusden, Lopik, Nieuwgein, Soest, Utrecht en Woudenberg. Het is een gemeenschappelijke regeling, er is dus sprake van verlengd openbaar bestuur. De gemeenten en provincie zijn samen eigenaar van de RUD Utrecht.

Gezien het jonge karakter van de organisatie is voorgaande jaren vooral aandacht besteed aan het inrichten van de organisatie en het op peil brengen van onze dienstverlening. Vanaf 2017 werken wij aan de verdere doorontwikkeling van de RUD Utrecht en stabilisering van onze organisatie. Dit doen we onder andere door ons voor te bereiden op outputfinanciering en aan te haken op nieuwe ontwikkelingen zoals de Omgevingswet en energiebesparingsalternatieven. Hierbij schenken wij aandacht aan de verdere uniformering van processen en passen wij onze systemen en rapportages aan om deze ontwikkelingen te faciliteren. In 2017 worden hiervoor belangrijke stappen gezet en streven wij naar rust, reinheid en regelmaat in onze organisatie en processen. De processen en werkzaamheden hieromtrent zijn op dit moment in volle gang, wij verwachten hiervoor ook nog het jaar 2018 nodig te hebben.

De Bestuursrapportage heeft vanaf 2017 een gewijzigde indeling, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de wensen van de opdrachtgevers en de eisen die het vernieuwde BBV stellen. Daarnaast sorteert deze voor op de nieuwe manier van verantwoorden vanaf 2018 onder de nieuwe financieringssystematiek ('outputfinanciering').

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 is de samenvatting van deze Bestuursrapportage opgenomen. In hoofdstuk 3 is de voortgang op de diverse programma's met bijbehorende KPI's beschreven. Onderdeel hiervan is tevens conform het vernieuwde BBV het programma Bedrijfsvoering (overhead). In hoofdstuk 4 wordt dan afgesloten met de financiën.

2. Samenvatting

Binnen de planning- en controlcyclus van de RUD Utrecht zijn er een tweetal momenten per jaar waarin wordt gereflecteerd op de financiën en de voortgang van de productie op totaalniveau. Bij deze twee momenten (de Bestuursrapportages), waarvan dit de tweede is voor 2017, doet de RUD Utrecht verslag van de financiële voortgang, waarbij indien gewenst begrotingswijzigingen worden voorgesteld en daarnaast wordt verslag gedaan over de voortgang van de productie op totaalniveau. De verantwoording van de voortgang van de productie naar individuele deelnemers wordt gedaan middels de Q-rapportages. In deze Bestuursrapportage hebben we het dus over de voortgang op totaalniveau ten opzichte van de KPI's, dit kan dus voor individuele opdrachtgevers licht afwijken.

Programma's en productie

De productie van de RUD Utrecht ligt over het algemeen op schema. Daar waar productie op deel-onderdelen achter blijft (dit zijn dan veelal vraag gestuurde producten), worden in overleg met de betreffende opdrachtgevers afspraken gemaakt hoe hiermee om te gaan. Wij verwachten derhalve per jaareinde de omvang van de afgesproken productie grotendeels te gaan behalen. Op opdrachtgeverniveau zullen er echter wel verschuivingen bestaan tussen de vooraf afgesproken productie en de werkelijk geleverde productie op productniveau. De programma's liggen over het algemeen op schema en de vastgestelde KPI's worden in de regel behaald, er zijn echter wel enkele aandachtspunten. De belangrijkste zijn:

- Vanwege de overgang van de financieringssystematiek zijn de daarbij behorende rapportages die zowel moeten voldoen voor verantwoording onder de huidige systematiek ('lump sum'), maar ook de opmaat zijn voor rapportage onder de nieuwe systematiek ('outputfinanciering') in ontwikkeling. Wij verwachten gedurende 2017 een rapportagestructuur te hebben opgetuigd die voldoet aan de wensen van de opdrachtgevers en die de gewenste informatie over voortgang en productie geeft. Bij de Q1-rapportage heeft dit bij sommige opdrachtgevers tot verminderde tevredenheid geleid, daar de gehanteerde rapportage nog volop in ontwikkeling is.
- In 2016 hebben wij de basis gelegd voor de standaardisering en uniformering van de werkprocessen in het zaaksysteem Squit. Aangezien dit een continu proces van verbeteren is gaan wij hier in 2017 actief mee verder. Daarbij is een extra complicerende factor dat wij ook bij sommige opdrachtgevers nog apart in het daar gehanteerde systeem moeten vastleggen. Dit beïnvloed de mogelijkheden tot standaardisering en uniformering.

Financiën

De RUD Utrecht heeft haar focus vanaf 2017 gelegd op verdere doorontwikkeling en stabilisering van haar organisatie. Zoals beschreven in de inleiding doen wij dit door ons voor te bereiden op outputfinanciering en aan te haken op nieuwe ontwikkelingen zoals de Omgevingswet en energiebesparingsalternatieven. Hierbij schenken wij aandacht aan de verdere uniformering van processen en passen wij onze systemen en rapportages aan om deze ontwikkelingen te faciliteren. Deze ontwikkelingen vragen veel van de organisatie, zowel in de belasting van haar medewerkers als in de belasting van de organisatie in zijn geheel. Voor directie en management ligt er een grote ontwikkelopgave waarin steeds op basis van (financiële) mogelijkheden keuzes moeten worden gemaakt en prioriteiten moeten worden gesteld.

Bovenstaande heeft ertoe geleid dat er ook meer middelen worden ingezet om deze ontwikkelopgave te volbrengen. Dit heeft er dan ook toe geleid dat het resultaat zich sinds de eerste Bestuursrapportage negatief heeft ontwikkeld. Voor een aanzienlijk gedeelte van deze kosten is echter een bestemmingsreserve beschikbaar, waarvoor bij deze bestuursrapportage dan ook wordt voorgesteld deze ter dekking van deze kosten in te zetten.

Als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen wordt in deze Bestuursrapportage verzocht een aantal begrotingswijzigingen goed te keuren. De belangrijkste zijn hieronder weergegeven:

- De aanvullende opdrachten (die niet structureel zijn) zijn ten opzichte van de eerste Bestuursrapportage 2017 met € 444.000 toegenomen. Tegenover deze extra opbrengsten staan ook aanvullende (personeels)kosten. Daarnaast zijn er binnen de programma's aanvullende kosten gemaakt voor de doorontwikkeling van de RUD Utrecht, zowel door de inzet van interne als externe deskundigen.
- Inzet van de stelpost Onvoorzien. Ten opzichte van de eerste Bestuursrapportage 2017 is het aantal langdurig zieken met twee toegenomen. Ter compensatie van de inhuurkosten die zijn gemaakt om de werkzaamheden van deze medewerkers uit te voeren, stellen wij voor het resterende budget van de post Onvoorzien (€ 68.000) te benutten.
- Inzet van de stelpost Loon- en prijscompensatie 2017. Zoals verwacht hebben de werkgevers en de werknemers met deze nieuwe cao ingestemd. In de tweede Bestuursrapportage 2017 heeft dit ertoe geleid dat de Stelpost loon- en prijscompensatie is toegewezen aan de betreffende kostenposten van de diverse programma's.
- Onttrekking aan de bestemmingsreserve transitiekosten outputfinanciering. Wij stellen voor om aanvullend € 190.000 te onttrekken aan de bestemmingsreserve transitiekosten outputfinanciering. Deze onttrekking wordt grotendeels gedaan ter compensatie van personeelslasten van medewerkers waar door de RUD Utrecht reeds afscheid van is genomen. Daarnaast wordt de onttrekking gedaan ter compensatie van de lasten van ontwikkelingstrajecten van diverse medewerkers.

Uiteindelijk zal de begroting na deze wijzigingen eindigen op een negatief saldo van € 123.000, na onttrekking van de bestemmingsreserves. De algemene reserve van de RUD Utrecht is voldoende in omvang om dit verlies op te vangen en dit zal dus niet leiden tot een verzoek voor aanvullende financiering van de deelnemers.

3. Programma's

In dit hoofdstuk rapporteren we op de indicatoren zoals vastgesteld in de Programmabegroting 2017. De rapportage heeft betrekking op de realisatie tot en met augustus 2017. Voor een snel inzicht in de status gebruiken we kleuren:

	Uitvoering verloopt zonder problemen
	Uitvoering vraagt extra aandacht
	Uitvoering stuit op problemen
	Geen gegevens beschikbaar

In de rechterkolom geven we een korte toelichting op de status.

3.1 Algemeen

Wat willen we bereiken en wat gaan we daarvoor doen?

De RUD Utrecht is een organisatie in ontwikkeling. Om deze ontwikkeling te stimuleren maar ook te kaderen zijn een zevental prestatie-indicatoren onderkend die in het algemeen belang van de RUD Utrecht zijn.

	Wat	Effect	Indicator	Status	Toelichting
Algemeen	Beoordeling door opdrachtgevers	Naast een goede uitvoering zijn voor opdrachtgevers van belang duidelijke rapportages en helder overleg over de uitgevoerde werkzaamheden en een goede communicatie met de accounthouder, over zowel het lopende jaar als het komende jaar.	De opdrachtgevers geven de RUD Utrecht minimaal het rapportcijfer 7 wat betreft de tevredenheid over de werkzaamheden. De feedback wordt verzameld met een jaarlijks klanttevredenheidsonderzoek.		De tevredenheid van de opdrachtgevers zal worden getoetst tijdens de herfsttour langs de opdrachtgevers. Daarnaast hebben we een nieuwe rapportagestructuur gerealiseerd. Deze zal de komende maanden verfijnd worden zodat deze steeds beter gaat voldoen aan wensen van de opdrachtgevers.
Algemeen	Uitvoeren jaarprogramma's 2017 van de partners conform de DVO's	Uitvoeren van de DVO vormt de basis voor onze missie: het leveren van een bijdrage aan een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving door de uitvoering van VTH-taken. Door in gesprek te blijven met onze opdrachtgevers houden we in de gaten of de gemaakte afspraken inderdaad ook tot het gewenste effect leiden.	De DVO's worden 100% gerealiseerd.		Wij verwachten dat wij de DVO-afspraken grotendeels zullen realiseren, voor de overige onderdelen worden aparte afspraken met de opdrachtgevers gemaakt over bijvoorbeeld de prioritering.

	Wat	Effect	Indicator	Status	Toelichting
Algemeen	Verbeteren professionaliteit medewerkers primair proces	Het professionaliseren van onze toezichthouders zorgt naast een kwaliteitsverbetering ook voor een hogere betrouwbaarheid: een bedrijf kan verwachten dat toezichthouder X in dezelfde situatie hetzelfde oordeelt als toezichthouder Y. Daarnaast stelt de Wet VTH eisen aan de omgevingsdiensten.	In 2017 zullen we voor 100% voldoen aan de kwaliteitscriteria/procescriteria 2.1.		Onze doelstelling was om in 2017 volledig te voldoen aan de procescriteria zoals genoemd in Kwaliteitscriteria 2.1. Op dit moment kan dit nog niet volledig worden gerealiseerd, doordat in navolging op het laatste ambtelijk IPO(-concept) is besloten om bottom-up met het voorstel aan de slag te gaan. Dit betekent dat het initiatief voor het vervolg van dit traject rust bij de gemeenten en de provincie. Daarnaast faciliteert de RUD Utrecht haar medewerkers middels cursussen in het actueel houden van hun vakkennis en middels trainingen in het creëren van consistentie in de besluitvorming.
Algemeen	Verstrekken integrale adviezen aan opdrachtgevers	De RUD Utrecht heeft de expertise om partners te adviseren over verbeteringen van beleid en uitvoering die leiden tot een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving.	Leveren van advies dat voldoet aan de afgesproken kwaliteit.		Wij streven er altijd naar dat onze adviezen voldoen aan de afgesproken kwaliteit. Hier blijven we samen met onze opdrachtgevers ook kritisch naar kijken. Vanwege de nieuwe ontwikkelingen vanuit het BOR, zoals onder andere asbest en wijziging van over te dragen inrichtingen, zullen wij meer aandacht moeten hebben voor vooral de beleidsmatige aspecten en integraliteit van onze adviezen. Hier hebben wij op dit moment extra aandacht voor.
Algemeen	Plezier in het werk en trotse medewerkers	Het neerzetten van een nieuwe organisatie vergt veel van onze medewerkers. Het is daarom van belang dat de onze medewerkers plezier hebben in hun werk en trots zijn op de RUD Utrecht.	De medewerkers hebben plezier in hun werk en voelen zich veilig en vrij om dit zo goed mogelijk uit te voeren.		Wij zetten vanuit het programmaplan “1 RUD” in op de talenten en kwaliteiten van medewerkers. Hierdoor ontstaat binnen de organisatie mobiliteit en komen medewerkers in hun kracht. Dit zal leiden tot een hogere mate van plezier in het werk en trots op het werk en dit zullen wij in het najaar van 2017 kwantificeren middels een medewerkers tevredenheidsonderzoek (mto). Wel signaleren wij dat door het inbrengen van nieuwe taken vanuit de wetswijziging BOR en door het ontwikkelen van de organisatie meer gevraagd wordt van medewerkers.
Algemeen	Standaardisering werkprocessen	Het standaardiseren/uniformeren van de werkprocessen legt een belangrijke basis voor een betrouwbare organisatie: vergelijkbare bedrijven in de regio krijgen een vergelijkbare behandeling.	In 2016 is de producten- en dienstencatalogus en de nieuwe bekostigingssystematiek voltooid. In 2017 zal, binnen de kaders van de meerjarenbegroting, met de producten- en dienstencatalogus gewerkt worden en zijn systemen hierop aangepast.		In 2016 hebben wij de basis gelegd voor de standaardisering en uniformering van de werkprocessen in het zaaksysteem Squit. Aangezien dit een continu proces van verbeteren is gaan wij hier in 2017 actief mee verder. De Producten- en Dienstencatalogus (PDC) inclusief de kentallen is op 5 oktober vastgesteld door het Algemeen Bestuur, zodat de opdrachtgevers vanaf 2018 op basis van de afgenomen producten een financiële bijdrage leveren.
Algemeen	Uniforme registratie & documentatie	RUD Utrecht is in feite een informatie-organisatie, waarbij veel documenten (o.a. brieven en beschikkingen) worden geproduceerd. Een uniforme registratie is hierbij van groot belang.	Het registreren en documenteren van VTH-zaken verloopt waar mogelijk in 100% van de gevallen op uniforme wijze.		Wij registreren al onze zaken in Decos en Squit. Uniformiteit van deze registraties wordt gewaarborgd middels invoerprotocollen en workflows binnen deze applicaties, maar dit is nog steeds een aandachtspunt aangezien wij registraties ook moeten vastleggen in het systeem van enkele opdrachtgevers. Andere aandachtspunten ten aanzien van uniforme registratie en documentatie blijken uit een nulmeting die is uitgevoerd door het onafhankelijke adviesbureau Doxis. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.4 Bedrijfsvoering, alinea ‘Het verbeteren van de ICT organisatie’.

Energie

In 2017 hebben wij het plan van aanpak “Energiebesparing Bedrijven”, zoals goedgekeurd door het Algemeen Bestuur, uitgevoerd. Deze uitvoering bestond uit een drietal sporen:

Spoor 1: Toezicht energiebesparing bedrijven (Wm)
Toezicht op de wettelijke energiebesparingsverplichtingen voor bedrijven, voornamelijk gereguleerd op basis van de Wet milieubeheer (Wm).
Spoor 2: Energie-audits bedrijven (EED)
Toezicht op de uitvoering van de Europese Energy efficiency directive (EED-richtlijn) die grote ondernemingen verplicht elke vier jaar een energie-audit uit te voeren.
Spoor 3: Aansluiten op lokale klimaatagenda met projecten
Het inventariseren van lopende lokale klimaatprojecten en zoeken van logische aansluitpunten hierbij vanuit het uit te voeren energietoezicht.

De RUD Utrecht heeft haar organisatie zodanig ingericht dat zij in staat is om de producten uit de PDC op het gebied van energie goed uit te voeren. In 2017 hebben wij spoor 1 en spoor 2 voor onze opdrachtgevers uitgevoerd. Daarnaast is er veel contact geweest met onze opdrachtgevers ten aanzien van spoor 3. Voor spoor 3 geldt dat de verschillen tussen opdrachtgevers groot zijn. Voor een aantal opdrachtgevers hebben wij extra opdrachten uitgevoerd om bij te dragen aan de lokale energieambitie (spoor 3). In 2017 en verder blijven wij met onze opdrachtgevers kijken hoe wij een bijdrage kunnen leveren aan de lokale ambitie op het gebied van energiebesparing.

3.2 Handhaving

Wat willen we bereiken en wat gaan we daarvoor doen?

Doel van het programma Handhaving is adequaat toezicht houden bij bedrijven, op locaties, in de afvalstofketen en in het vrije veld. Om te waarborgen dat dit doel wordt gerealiseerd, zijn de volgende prestatie-indicatoren voor Handhaving onderkend:

	Wat	Effect	Indicator	Status	Toelichting
Handhaving	Verbetering samenwerking	Een verbetering van de samenwerking met ketenpartners zorgt ervoor dat ons werk eenvoudiger en doelgerichter wordt. Door samen te werken zijn we immers beter in staat een inschatting te maken waar ons werk leidt tot het meest gewenste effect en ook wie dat werk het beste kan uitvoeren.	In 2017 maakt de RUD Utrecht verdere stappen met de uitrol van informatie gestuurde handhaving (IGH) en ketentoezicht. Waar mogelijk geven we met de partners en opdrachtgevers invulling aan integraal toezicht.		De afgelopen jaren is de RUD Utrecht aan de slag gegaan met IGH en ketentoezicht. Hierin zijn verschillende projecten gestart en afgerond. In het project VTH 3.0 krijgt IGH en ketentoezicht een belangrijke positie. In het vierde kwartaal 2017 en heel 2018 zullen er verschillende experimenten samen met onze opdrachtgevers worden uitgevoerd waarbij samenwerking essentieel is.
Handhaving	Handhavings-beschikkingen voldoen aan inhoudelijke en juridische kwaliteit	Een betrouwbare overheid is doelmatig binnen de kaders van de wet. Opdrachtgevers, burgers en bedrijven moeten er daarom op kunnen vertrouwen dat onze handhavingsbeschikkingen voldoen aan inhoudelijke en juridische kwaliteit.	We streven ernaar om bij 95 procent van alle handhavingsbeschikkingen geen inhoudelijke en/of juridische gebreken te hebben. Dit blijkt uit het feit dat bij bezwaar- en beroepsprocedures bij tenminste 80 procent van de gevallen geen inhoudelijke en/of juridische gebreken aan de beschikking zijn.		Tot en met het derde kwartaal van 2017 hebben de juristen van de RUD Utrecht 73 zaken behandeld ten aanzien van handhavingsbeschikkingen en vergunningen. Van deze zaken zijn er ondertussen 38 gesloten, waarvan er 31 ongegrond zijn verklaard, dan wel zijn ingetrokken. Tot op heden voldoet de RUD Utrecht dus aan de gestelde indicator.
Handhaving	Werken volgens Landelijke handhavings-strategie	Met onder andere 19 omgevingsdiensten en 23 waterschappen is er in Nederland een veelheid aan toezichthoudende instanties. Met zo veel verschillende instanties is voor ondernemers een level playing field bij het toezicht van groot belang. De RUD Utrecht heeft dan ook in 2015 de landelijke handhavingsstrategie geïmplementeerd.	Op het gebied van handhaving treden wij waar mogelijk in 100% van de gevallen op volgens de landelijke handhavingsstrategie.		Zoals afgesproken streven wij er in alle gevallen naar om te voldoen aan de landelijke handhavingsstrategie. Daar waar wij afwijken is dit naar aanleiding van een expliciet besluit van het bevoegde gezag.

Wat mag het kosten?

Voor het programma Handhaving is middels de eerste Bestuursrapportage een budget vastgesteld van € 4.415.000. De onderstaande tabel geeft de verwachte uitputting van het beschikbare budget weer. Voor een nadere analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Financiën.

	Realisatie t/m 31-08-2017	Begroting t/m 31-08-2017	Prognose t/m 31-12-2017	Begroting t/m 31-12-2017	2e begrotings-wijziging 2017	Begroting 2017 na wijziging
Lasten Handhaving	2.907.000	2.943.000	4.841.000	4.415.000	426.000	4.841.000

3.3 Vergunningverlening

Wat willen we bereiken en wat gaan we daarvoor doen?

Doel van het programma Vergunningverlening is een adequate vergunningverlening en afhandeling van meldingen bij bedrijven en locaties. Om te waarborgen dat dit doel wordt gerealiseerd, zijn de volgende prestatie-indicatoren voor Vergunningverlening onderkend:

	Wat	Effect	Indicator	Status	Toelichting
Vergunningverleni	Tijdige en geïntegreerde verlening van vergunningen binnen wettelijke termijn	Een betrouwbare overheid werkt binnen de kaders van de wet. Opdrachtgevers, burgers en bedrijven moeten er daarom op kunnen vertrouwen dat de RUD Utrecht zich houdt aan de gestelde wettelijke termijnen.	We streven ernaar dat 95 procent van de vergunningen binnen de termijn worden verleend, tenzij de opdrachtgever instemt met termijnoverschrijding, of tenzij dat in het belang van het product is.		In 2016 werd gemiddeld 80% van de vergunningen binnen de termijn verleend. Als daarbij onderscheid wordt gemaakt naar de verschillende vakgebieden varieert dit percentage van 70% tot 100%. Overschrijding van deze termijn vindt alleen plaats in overleg met de opdrachtgever en wordt veelal ingegeven door bestuurlijk gevoelige en/of complexe dossiers. De verwachting is dat het percentage voor 2017 in lijn ligt met 2016.
Vergunningverlening	Vergunningen voldoen aan inhoudelijke en juridische kwaliteit	Een betrouwbare overheid is doelmatig binnen de kaders van de wet. Opdrachtgevers, burgers en bedrijven moeten er daarom op kunnen vertrouwen dat de vergunningen van de RUD Utrecht voldoen aan inhoudelijke en juridische kwaliteit.	We streven ernaar om bij 95 procent van alle vergunningen geen inhoudelijke en/of juridische gebreken te hebben. Dit blijkt uit het feit dat bij bezwaar- en beroepsprocedures bij ten minste 80 procent van de gevallen geen inhoudelijke en/of juridische gebreken aan de beschikking zijn.		Tot en met het derde kwartaal van 2017 hebben de juristen van de RUD Utrecht 73 zaken behandeld ten aanzien van handhavingsbeschikkingen en vergunningen. Van deze zaken zijn er ondertussen 38 gesloten, waarvan er 31 ongegrond zijn verklaard, dan wel zijn ingetrokken. Tot op heden voldoet de RUD Utrecht dus aan de gestelde indicator.

Wat mag het kosten?

Voor het programma Vergunningverlening is middels de eerste Bestuursrapportage een budget vastgesteld van € 4.404.000. De onderstaande tabel geeft de verwachte uitputting van het beschikbare budget weer. Voor een nadere analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Financiën.

	Realisatie t/m 31-08-2017	Begroting t/m 31-08-2017	Prognose t/m 31-12-2017	Begroting t/m 31-12-2017	2e begrotings-wijziging 2017	Begroting 2017 na wijziging
Lasten Vergunningverlening	2.891.000	2.936.000	4.814.000	4.404.000	410.000	4.814.000

3.4 Bedrijfsvoering

Wat willen we bereiken en wat gaan we daarvoor doen?

Het team Bedrijfsvoering levert ondersteuning op het vlak van personeel, informatie, organisatie, financiën, automatisering, communicatie en huisvesting/facilitaire zaken. Dit team vervult tevens de (administratieve) midoffice rol voor het primair proces. Voor het team Bedrijfsvoering zijn via de Programmabegroting 2017 geen prestatie-indicatoren vastgesteld, echter zijn er wel enkele doelen geformuleerd. De doelen van het team Bedrijfsvoering zijn als volgt:

- het anticiperen op de Omgevingswet;
- het versterken van accountmanagement;
- het verankeren van uniforme producten (PDC) en processen;
- het verbeteren van de kwaliteit van informatie en data;
- het faciliteren van de transitie van lumpsum- naar outputfinanciering;
- het doorontwikkelen van HRM en SPP (Strategisch PersoneelsPlan);
- het optimaliseren van de communicatie (met opdrachtgevers).

Reflectie ten aanzien van bovenstaande doelen vindt enkel plaats indien in de periode tot en met augustus 2017 een noemenswaardige ontwikkeling heeft plaatsgevonden.

<u>Het anticiperen op de Omgevingswet</u>

In de lenteperiode is met alle opdrachtgevers van de RUD Utrecht een inventarisatie gemaakt om inzicht te verkrijgen in het ambitieniveau, de aanpak en de relevante ontwikkelingen bij onze deelnemers bij de aanpak van de Omgevingswet. Daarnaast is geïnventariseerd wat de behoefte is aan inter-organisatorische samenwerking en wat de wensen en verwachtingen bij de deelnemers zijn over de rol van de RUD Utrecht. De belangrijke uitkomst van deze inventarisatie is dat de opdrachtgevers de RUD Utrecht zien als verlengde lokale afdeling.

Verder kwamen uit de inventarisatie drie ontwikkelopgaven, te weten:

1. Het proactief ondersteunen van de RUD-opdrachtgevers: het initiatief hiervan ligt bij opdrachtgevers;
2. Het anticiperen op de gevolgen voor VTH van veranderingen in bevoegdheden, de Omgevingswet en aanpalende wetten. In het algemeen (gezamenlijk uitvoeringsbeleid, wet VTH in Omgevingswet) en sec inhoudelijk (initiatieven bij deelnemers, provincie en de twee uitvoeringsdiensten), waarbij wordt aangesloten bij de ontwikkelingen; en
3. Het door ontwikkelen van de organisatie en de mensen van de RUD Utrecht. Aandachtsgebieden hierbij zijn:
    - Beter presteren: van het bieden van vakkennis naar de kerncompetentie ‘ontwikkelend adviseren’;
    - Eigentijdse samenwerking met deelnemers en sleutelpartners: ‘kantelen’ van de Big-8; en
    - Op orde brengen randvoorwaarden: bijvoorbeeld strategische personeelsplanning en financieringssystematiek.

Deze doorontwikkeling willen wij samen met AT Osborne doen met gebruikmaking van hun ervaringen bij onder andere de Milieudienst Noord Zeekanaal gebied. Waarschijnlijk zal dit in 2018 zal gezamenlijk met ons programma 1 RUD worden opgepakt.

<u>Het versterken van accountmanagement</u>

De ervaring van de afgelopen twee jaar leert dat een verdere professionalisering van het accounthouder- en regievoerderschap nodig is om de belangrijke opgaven waarvoor RUD Utrecht zich gesteld ziet staan, uit te kunnen voeren. Uit het onderzoek van Martijn Merks (Samen Regisseren, van 31 maart 2016) was één van de aanbevelingen om twee aparte accounthouders aan te stellen om meer tijd te kunnen investeren in de relatie met de opdrachtgevers/ eigenaren. Op 23 juni 2016 is het Algemeen Bestuur akkoord gegaan met dit voorstel.

Inmiddels hebben we een ander inzicht ontwikkeld en is in de vergadering van het Algemeen Bestuur op 18 mei 2017 het voorstel gedaan om het besluit uit 2016 nog een jaar aan te houden en hier tot nader order geen uitvoering aan te geven en om akkoord te gaan met een pilotjaar, waarin de teamleiders uit het primaire proces de rol van accounthouder behouden en worden ondersteund door vier interne medewerkers (adviseur accountmanagers). Met dit voorstel is tijdens de vergadering ingestemd en de functie van adviseur accountmanager is ondertussen intern ingevuld.

De pilot is reeds enige maanden onderweg en begin 2018 zal hier een evaluatie over plaatsvinden.

Het faciliteren van de transitie van lumpsum- naar outputfinanciering
Het traject rondom de overgang naar de nieuwe financieringssystematiek is op 5 oktober met het vaststellen van de PDC met bijbehorende kentallen volledig afgerond. Daarnaast zijn wij op dit moment nog steeds bezig met de doorontwikkeling van de (management)rapportages zodat deze ondersteunen bij de sturing en verantwoording onder de nieuwe financieringssystematiek. Deze doorontwikkeling moet ook volledig tot uitdrukking komen in onder meer de Q-rapportages voor de opdrachtgevers. De DVO 2018-2021 en het uitvoeringsprogramma 2018 zijn tevens van essentieel belang om volgend jaar op een goede manier te kunnen verantwoorden. De trajecten hieromtrent lopen op dit moment en naderen afronding.

Het doorontwikkelen van HRM en SPP
Het Strategisch Personeelsplan (SPP) vormt, samen met het programmaplan 1 RUD, voor de komende twee jaar een belangrijke basis voor het HR beleid van de organisatie. Het SPP is inmiddels vastgesteld in het MT en zal aan de Ondernemingsraad worden aangeboden voor advies. In het SPP wordt geconstateerd dat de gemiddelde leeftijd van de medewerkers bij de RUD Utrecht relatief hoog is. Dit geeft op verschillende gebieden een uitdagingen, zoals:

1. De duurzame inzetbaarheid van medewerkers;
2. Het zorgen voor kennisbehoud en kennisontwikkeling, aangezien de RUD Utrecht een kennisorganisatie bij uitstek is;
3. Het opleiden en ontwikkelen van medewerkers met het oog op het blijvend kunnen voldoen aan de kwaliteitscriteria;
4. Aandacht voor instroom van jonge medewerkers en “employer branding”

De komende twee jaar zullen diverse acties hierop volgen, zoals het actief invulling geven aan ons stagebeleid en het afsluiten van een Generatiepact met het Georganiseerd Overleg.

Het verbeteren van de ICT organisatie
De afgelopen zes maanden is de meeste aandacht gegaan naar het inzichtelijk maken van de activiteiten die noodzakelijk zijn om in control te komen, anders gezegd de IenA Beheersorganisatie neer te zetten. Vanuit het oogpunt van databeheer (immers, dit is de kern van informatievoorziening als kritische succesfactor) is door een extern bureau een nulmeting uitgevoerd om goed te kunnen duiden op met name welke vlakken van rechtmatigheid de RUD een inhaalslag te maken heeft. Met de uitkomsten van de nulmeting en de maatregelen die daaruit voortvloeien is een roadmap opgesteld van activiteiten die nodig zijn.

Deze roadmap is verdeeld is een drietal sporen:
- data op orde: activiteiten die benodigd zijn om enerzijds vervuiling van data te voorkomen anderzijds een deel van de vervuiling op te heffen;
- rechtmatigheid: activiteiten die nodig zijn om aan te sluiten bij wet- en regelgeving;
- stip op de horizon: activiteiten die nodig zijn om beleid te bepalen en hiervan afgeleid de vertaling naar operationele inrichting van processen, systemen en organisatie.

Met de nulmeting en de roadmap sluiten we aan bij de eerder genoemde koers om alleen die activiteiten uit te voeren die nodig zijn om de IenA Beheersorganisatie goed in te richten en in control te komen op het vlak van databeheer. De activiteiten die onderdeel uitmaken van de roadmap zijn vertaald in kosten en investeringen. Hierbij is er van uit gegaan dat alleen die activiteiten ontplooid worden die aansluiten op de stip op de horizon (2020). Hierbij is rekening gehouden met de DSO en de komst van de Omgevingswet, in die zin dat, alhoewel voor beide aspecten nog weinig concrete invulling kan worden gedefinieerd op landelijk niveau, er maximaal wordt voorgesorteerd op digitalisering.

Bij de ontwikkelingen en het formuleren van de stip op de horizon wordt tevens rekening gehouden met verdere samenwerking met de OdrU. In eerste instantie wordt hierbij de aandacht gericht op het gemeenschappelijk afnemen van een IT infrastructuur met een bijbehorend kern applicatielandschap. Nog dit jaar zal een businesscase in dit kader worden opgeleverd.

Wat mag het kosten?

Voor het programma Bedrijfsvoering is middels de eerste Bestuursrapportage een budget vastgesteld van € 2.850.000. De onderstaande tabel geeft de verwachte uitputting van het beschikbare budget weer. Voor een nadere analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Financiën.

	Realisatie t/m 31-08-2017	Begroting t/m 31-08-2017	Prognose t/m 31-12-2017	Begroting t/m 31-12-2017	1e begrotings-wijziging 2017	Begroting 2017 na wijziging
Lasten Bedrijfsvoering	1.774.000	1.900.000	3.054.000	2.850.000	204.000	3.054.000

4. Financiën

Dit hoofdstuk bevat een analyse van de balans per 31 augustus 2017 en de staat van baten en lasten tot en met augustus 2017. Tevens wordt de voorgestelde begrotingswijziging toegelicht.

4.1 Balans per 31 augustus 2017

ACTIVA		31 augustus 2017		31 december 2016
Vaste activa				
- Investeringen met een economisch nut	646.000		592.000	
Materiële vaste activa		*646.000*		*592.000*
Totaal vaste activa		**646.000**		**592.000**
Vlottende activa				
- Vorderingen op openbare lichamen	89.000		432.000	
- Uitzettingen in 's Rijks schatkist	2.332.000		1.940.000	
Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar		*2.421.000*		*2.372.000*
- Nog te ontvangen bedragen	-		93.000	
- Vooruitbetaalde bedragen	101.000		112.000	
Overlopende activa		*101.000*		*205.000*
- Banksaldi	250.000		250.000	
Liquide middelen		*250.000*		*250.000*
Totaal vlottende activa		**2.772.000**		**2.827.000**
Totaal generaal		**3.418.000**		**3.419.000**

PASSIVA		31 augustus 2017		31 december 2016
Vaste passiva				
- Algemene reserve	573.000		545.000	
- Bestemmingsreserves	584.000		868.000	
- Gerealiseerd resultaat	299.000		306.000	
Eigen vermogen		*1.456.000*		*1.719.000*
Totaal vaste passiva		**1.456.000**		**1.719.000**
Vlottende passiva				
- Overige schulden	430.000		427.000	
Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar		*430.000*		*427.000*
- Vooruit ontvangen van deelnemers/ Te verrekenen met deelnemers	901.000		552.000	
- Nog te betalen bedragen	631.000		721.000	
Overlopende passiva		*1.532.000*		*1.273.000*
Totaal vlottende passiva		**1.962.000**		**1.700.000**
Totaal generaal		**3.418.000**		**3.419.000**

4.2 Toelichting op de balans per 31 augustus 2017

De analyse van de balans per 31 augustus 2017 is gemaakt ten opzichte van de balans per 31 december 2016. Wij hebben ervoor gekozen om de balans per 31 december 2016 als vergelijkende cijfers op te nemen, omdat de rapportageperiode van de tweede Bestuursrapportage over 2016 niet aansluit met de rapportageperiode van deze Bestuursrapportage.

De analyse van de balans toont een aantal ontwikkelingen. Deze zullen wij hieronder nader toelichting.

Vorderingen op openbare lichamen

De vorderingen op openbare lichamen zijn ten opzichte van 31 december 2016 gedaald van € 432.000 naar € 89.000.

Zoals bekend wordt de bijdrage van de deelnemers in de maand voorafgaand aan het nieuwe kwartaal gefactureerd. In december 2016 is de bijdrage voor het eerste kwartaal van 2017 vooruit gefactureerd. Een deel van deze bijdragen was nog niet ontvangen en stond derhalve open als vordering. Aangezien de vorderingen met betrekking tot het derde kwartaal van 2017 per 31 augustus 2017 ontvangen zijn (de vervaldatum van deze facturen was 30 juni 2017), zijn de vorderingen op openbare aanzienlijk lager.

De vorderingen die per 31 augustus 2017 open staan hebben betrekking op de facturatie van aanvullende opdrachten.

Vooruit ontvangen van deelnemers/Te verrekenen met deelnemers

De post vooruit ontvangen van deelnemers/te verrekenen met deelnemers is ten opzichte van 31 december 2016 gestegen van € 552.000 naar € 901.000. Deze stijging wordt veroorzaakt door de transitorische toerekening van de bijdrage voor het derde kwartaal aan de betreffende maanden. De totale bijdrage voor het derde kwartaal bedraagt € 3.250.000 waarvan € 1.083.000 betrekking heeft op de maand september en dus vooruit ontvangen is. Het verschil wordt veroorzaakt door nog in rekeningen te brengen bedragen die hiermee gesaldeerd zijn.

Uitzettingen in 's Rijks schatkist

De uitzettingen in 's Rijks schatkist zijn met € 392.000 gestegen naar € 2.332.000. Deze stijging hangt sterk samen met de ontwikkeling van de andere balansposten, zoals de vorderingen op openbare lichamen en vooruit ontvangen van deelnemers/te verrekenen met deelnemers. Beide balansposten hebben zoals zojuist benoemd een positieve cashflow ontwikkeling, als gevolg waarvan het saldo van de uitzettingen in 's Rijks schatkist zijn gestegen.

4.3 Staat van baten en lasten per 31 augustus 2017

	Realisatie t/m 31-08-2017	Begroting t/m 31-08-2017	Prognose t/m 31-12-2017	Begroting t/m 31-12-2017	2e begrotings-wijziging 2017	Begroting 2017 na wijziging
Programma's						
1 Handhaving	2.907.000	2.943.000	4.841.000	4.415.000	426.000	4.841.000
2 Vergunningverlening	2.891.000	2.936.000	4.814.000	4.404.000	410.000	4.814.000
3 Bedrijfsvoering	1.774.000	1.900.000	3.054.000	2.850.000	204.000	3.054.000
Totaal programma's	***7.572.000***	***7.779.000***	***12.709.000***	***11.669.000***	***1.040.000***	***12.709.000***
Ontwikkelkosten	28.000	33.000	50.000	50.000	-	50.000
Onvoorzien	-	46.000	-	68.000	- 68.000	-
Stelpost loon- en prijscompensatie 2017	-	70.000	-	105.000	- 105.000	-
Totaal lasten	**7.600.000**	**7.928.000**	**12.759.000**	**11.892.000**	**867.000**	**12.759.000**
Overzicht algemene dekkingsmiddelen:						
Bijdrage t.b.v. uitvoering DVO's	7.257.000	7.364.000	11.045.000	11.045.000	-	11.045.000
Materiele budgetten Provincie Utrecht	30.000	20.000	30.000	30.000	-	30.000
Aanvullende opdrachten	328.000	427.000	1.085.000	641.000	444.000	1.085.000
PUEV	95.000	123.000	184.100	184.100	-	184.100
-/- Verrekening PUEV	- 95.000	- 123.000	- 184.000	- 184.100	-	- 184.000
Totaal baten	**7.615.000**	**7.811.000**	**12.160.000**	**11.716.000**	**444.000**	**12.160.000**
Saldo voor reservemutaties	**15.000**	**- 117.000**	**- 599.000**	**- 176.000**	**- 423.000**	**- 599.000**
Onttrekking uit bestemmingsreserves:						
Verlofuren	26.000	26.000	39.000	39.000	-	39.000
Informatie gestuurd handhaven	47.000	47.000	70.000	70.000	-	70.000
Transitiekosten outputfinanciering	211.000	118.000	367.000	177.000	190.000	367.000
Resultaat	**299.000**	**74.000**	**- 123.000**	**110.000**	**- 233.000**	**- 123.000**

4.4 Toelichting op de staat van baten en lasten per 31 augustus 2017

De analyse van de staat van baten en lasten tot en met 31 augustus 2017 is gemaakt ten opzichte van de bijgestelde begroting 2017 zoals deze was opgenomen in de eerste Bestuursrapportage 2017. Wij hebben ervoor gekozen om geen vergelijkende cijfers te presenteren aangezien de rapportageperiode van de tweede Bestuursrapportage over 2016 niet aansluit met de periode van deze Bestuursrapportage.

Algemeen

De RUD Utrecht levert in de laatste vier maanden van het jaar meer productie (vooral door gebruik te maken van inhuur) dan gemiddeld over de eerste acht maanden van het jaar. Dit is al het geval sinds de oprichting van de RUD Utrecht. Bij het opstellen van de prognose is hier reeds rekening mee gehouden. Er zijn dan ook al een aantal inhuuropdrachten verstrekt. De lumpsum opbrengsten zijn echter gelijkmatig over het jaar verdeeld in de rapportage, vandaar dat de kosten sneller toenemen dan de baten. Als gevolg hiervan is het geprognosticeerde resultaat met € 233.000 gedaald.

Voorgestelde begrotingswijziging in deze tweede Bestuursrapportage

In de periode tot en met augustus 2017 zijn er aanvullende opdrachten verstrekt en hebben wij diverse ontwikkelingen doorgemaakt op bijvoorbeeld het gebied van outputfinanciering. Derhalve zijn een aantal begrotingswijzigingen voorgesteld welke hieronder kort worden toegelicht.

Programma's

De mutaties binnen de primaire programma's betreffen aanvullende personele kosten die een direct verband houden met de aanvullende opdrachten. Daarnaast zijn er verschuivingen binnen de begroting (inzet van de algemene stelposten en de bestemmingsreserves). Ook zijn er binnen de programma's aanvullende kosten gemaakt voor de doorontwikkeling van de RUD Utrecht, zowel door de inzet van interne als externe deskundigen, waarvoor geen aanvullende inkomsten beschikbaar zijn.

Overige lasten

Ontwikkelkosten

In de Programmabegroting 2017 is voorgesteld om jaarlijks een structureel ontwikkelbudget vast te stellen, zodat de RUD Utrecht kan waarborgen dat zij meebeweegt in een steeds sneller veranderende samenleving. Op deze wijze wordt de meerwaarde van de RUD Utrecht verhoogd. In de eerste Bestuursrapportage 2017 hebben wij toegelicht dat dit budget onder andere wordt aangewend voor de ontwikkeling van het strategisch personeelsplan en de uitvoering van een onderzoek naar onze klachtenafhandeling.

Aanvullend zijn reeds een onderzoek naar de klanttevredenheid en een onderzoek naar de rechtmatigheid van de inhuur van derden gestart. Met dit laatste onderzoek geven wij opvolging aan het accountantsverslag en hiermee hebben wij vastgesteld dat wij de relevante regelgeving en jurisprudentie met betrekking tot aanbestedingen hebben nageleefd. Tevens is hiermee geborgd dat onze overwegingen in de toekomst beter worden gedocumenteerd. Met bovenstaande ontwikkeltrajecten is het ontwikkelbudget dat beschikbaar is voor 2017 volledig benut.

Onvoorzien

Door middel van de eerste Bestuursrapportage 2017 hebben wij onttrekkingen gedaan aan de post onvoorzien ter compensatie van de kosten van drie langdurig zieken en de verlenging van het sociaal statuut tot en met 30 juni 2017.

Sindsdien zijn er echter nog twee langdurig zieken bij gekomen. De verwachting is dat zij hun werk in 2017 niet meer zullen hervatten. Omdat wij verwachten dat wij onze flexibele schil (het inhuurbudget) in 2017 volledig nodig zullen hebben en deze langdurig zieken het verwachte ziekteverzuim overschrijden, willen wij voorstellen om voor de vervanging van deze langdurig zieken een beroep te doen op de post Onvoorzien. Voorgesteld wordt om hiervoor een bedrag van € 68.000 te onttrekken. Als gevolg hiervan is de post Onvoorzien voor 2017 volledig benut.

Stelpost loon- en prijscompensatie 2017

In de eerste Bestuursrapportage 2017 hebben wij toegelicht dat op dat moment een onderhandelaarsakkoord was bereikt over een nieuwe cao voor de provincies. Zoals verwacht hebben de werkgevers en de werknemers met deze nieuwe cao ingestemd. In de tweede Bestuursrapportage 2017 heeft dit ertoe geleid dat de Stelpost loon- en prijscompensatie is toegewezen aan de betreffende kostenposten van de diverse programma's. Als gevolg hiervan is de Stelpost loon- en prijscompensatie 2017 volledig benut.

Algemene dekkingsmiddelen

Aanvullende opdrachten

Het totaal van de aanvullende opdrachten is ten opzichte van de eerste Bestuursrapportage 2017 gestegen van € 641.000 naar € 1.085.000. Dit is een stijging van € 444.000.

Het totaalsaldo is als volgt opgebouwd:

Opdrachtgever / omschrijving opdracht	Omvang aanvullende opdracht
Amersfoort – Energiediensten, aanpak op maat; ondersteuning VV en HH milieu en bodem + diverse opdrachten < € 25.000	245.000
Baarn – diverse opdrachten < € 25.000	1.000
Bunschoten – diverse opdrachten < € 25.000	3.000
Houten – overschrijding DVO	61.000
Leusden – diverse opdrachten < 25.000	11.000
Nieuwegein – diverse opdrachten < € 25.000	19.000
Soest – diverse opdrachten < € 25.000	5.000
Utrecht – diverse opdrachten < € 25.000	33.000
Woudenberg – diverse opdrachten < € 25.000	18.000
Provincie Utrecht – Groene boa's; Energie, kosten kwartiermaker; Wet Lokaal Spoor; Acacialaan; Nedereindseplas + diverse opdrachten < € 25.000	643.000
Omgevingsdienst NL – subsidie t.b.v. extra toezicht op energiebesparing	46.000
Totaal:	**1.085.000**

Vanwege het feit dat deze opdrachten incidenteel zijn, waren deze niet eerder opgenomen in de begroting.

Onttrekking uit bestemmingsreserves

Wij willen de volgende onttrekking aan de reserve transitie en outputfinanciering voorstellen:

Nr.	Transitiekosten outputfinanciering	31-12-2016	Mutatie gedurende 2017	31-12-2017
1	Aanpassingen financiële administratie/inhuur	35.000	35.000	-
2	Managementinformatie/rapportages	45.000	45.000	-
3	Strategische personeelsplanning/mobiliteit	350.000	190.000	160.000
4	Projectleider outputfinanciering	7.000	7.000	-
5	ICT-adviseur	10.000	10.000	-
6	Overige inhuur/deskundigheid	80.000	80.000	-
	Totaal	**527.000**	**367.000**	**160.000**

In de eerste Bestuursrapportage 2017 hebben wij aangegeven dat wij nog kosten verwachtten te realiseren in het kader van de strategische personeelsplanning, maar dat wij de kosten op dat moment nog niet betrouwbaar konden inschatten. De omvang van deze kosten is inmiddels duidelijk geworden en op basis hiervan stellen wij voor om € 190.000 te onttrekken in het kader van strategische personeelsplanning/mobiliteit.

De onttrekking wordt grotendeels gedaan ter compensatie van personeelslasten van medewerkers waar door de RUD Utrecht reeds afscheid van is genomen. Dit omdat zij onvoldoende aansloten op de toekomstvisie en de ontwikkeling die de organisatie doormaakt. Daarnaast wordt de onttrekking gedaan ter compensatie van de lasten van ontwikkelingstrajecten van diverse medewerkers. Beide onttrekkingen zijn hiermee in overeenstemming met de doelstelling van de reserve transitie en outputfinanciering.

4.5 Meerjarig financieel perspectief

Ter kennisname presenteren wij hierbij de meerjarenraming voor 2018 – 2021.

Omschrijving	Begroting 2018			Begroting 2019			Begroting 2020			Begroting 2021		
Programma:	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Handhaving	**4.151.000**	**4.203.000**	**-52.000**	**4.113.000**	**4.045.000**	**68.000**	**4.086.000**	**4.018.000**	**68.000**	**4.086.000**	**4.018.000**	**68.000**
- Directe variabele kosten handhaving	3.398.000	3.330.000	68.000	3.398.000	3.330.000	68.000	3.398.000	3.330.000	68.000	3.398.000	3.330.000	68.000
- Directe vaste kosten handhaving	753.000	753.000	-	715.000	715.000	-	688.000	688.000	-	688.000	688.000	-
- IGH	-	120.000	-120.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vergunningverlening	**4.187.000**	**4.245.000**	**-58.000**	**4.149.000**	**4.207.000**	**-58.000**	**3.938.000**	**3.996.000**	**-58.000**	**3.938.000**	**3.996.000**	**-58.000**
- Directe variabele kosten vergunningverlening	3.254.000	3.312.000	-58.000	3.254.000	3.312.000	-58.000	3.254.000	3.312.000	-58.000	3.254.000	3.312.000	-58.000
- Directe vaste kosten vergunningverlening	749.000	749.000	-	711.000	711.000	-	684.000	684.000	-	684.000	684.000	-
- PUEV	184.000	184.000	-	184.000	184.000	-	-	-	-	-	-	-
Bedrijfsvoering (overhead)	**2.657.000**	**2.657.000**	**-**	**2.675.000**	**2.675.000**	**-**	**2.675.000**	**2.675.000**	**-**	**2.675.000**	**2.675.000**	**-**
Totaal programma's	**10.995.000**	**11.105.000**	**-110.000**	**10.937.000**	**10.927.000**	**10.000**	**10.699.000**	**10.689.000**	**10.000**	**10.699.000**	**10.689.000**	**10.000**
Loon- en prijscompensatie	241.000	241.000	-	240.000	240.000	-	236.000	236.000	-	236.000	236.000	-
Onvoorzien	204.000	204.000	-	204.000	204.000	-	204.000	204.000	-	204.000	204.000	-
Totaal saldo van baten en lasten	**11.440.000**	**11.550.000**	**-110.000**	**11.381.000**	**11.371.000**	**10.000**	**11.139.000**	**11.129.000**	**10.000**	**11.139.000**	**11.129.000**	**10.000**
Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves												
- Reserve Verlofuren	39.000	-	39.000	39.000	-	39.000	-	-	-	-	-	-
- Reserve Informatie gestuurde handhaving	120.000	-	120.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Het gerealiseerde resultaat	**11.599.000**	**11.550.000**	**49.000**	**11.420.000**	**11.371.000**	**49.000**	**11.139.000**	**11.129.000**	**10.000**	**11.139.000**	**11.129.000**	**10.000**

Als gevolg van de gewijzigde financieringssystematiek sluit de indeling van bovenstaand meerjarig financieel perspectief niet aan op de indeling van de staat van baten en lasten tot en met 31 augustus 2017 zoals opgenomen in paragraaf 4.3. Zoals bekend worden de belangrijkste verschuivingen veroorzaakt doordat de lump sum bijdrage wordt gezien als een bijdrage in algemene dekkingsmiddelen, terwijl in de nieuwe systematiek alle opbrengsten kunnen en moeten worden toegerekend aan de drie programma's. Aangezien de gewijzigde indeling het beste aansluit bij de wijze van financiering en verantwoording zoals deze in de toekomst gaat plaatsvinden, hebben wij besloten om enkel deze nog te presenteren. Daarnaast is met het besluit van 5 oktober jongstleden ook definitief de overgang naar de nieuwe financieringssystematiek bekrachtigd.

Bijlage 1: Begrotingswijziging

	2017		2018		2019		2020		2021	
Omschrijving	**Lasten**	**Baten**	**Lasten**	**Baten**	**Lasten**	**Baten**	**Lasten**	**Baten**	**Lasten**	**Baten**
Programma										
Handhaving	426.000		-		-		-		-	
Vergunningverlening	410.000		-		-		-		-	
Bedrijfsvoering	204.000		-		-		-		-	
Overig										
Onvoorzien	- 105.000		-		-		-		-	
Loon-/prijscompensatie	- 68.000		41.000		40.000		36.000		36.000	
Baten										
Bijdrage opdrachtgevers		-		41.000		40.000		36.000		36.000
Incidentele baten		444.000		-		-		-		-
PUEV		-		-		-		-		-
-/- Verrekening PUEV		-		-		-		-		-
Reserves										
Storting reserves	-		-		-		-		-	
Onttrekking reserves		190.000		-		-		-		-
Mutatie resultaat		233.000		-		-		-		-
	867.000	**867.000**	**41.000**	**41.000**	**40.000**	**40.000**	**36.000**	**36.000**	**36.000**	**36.000**

Gemeenteraad
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 - 286 10 69
www.utrecht.nl/gemeenteraad

VERSIE VOOR BESLUITVORMING

Dagelijks bestuur RUD Utrecht
T.a.v. mevrouw M. Pennarts-Pouw
Archimedeslaan 6
3508 AE UTRECHT
3508AE6

Behandeld door	J. van Rooijen	**Datum**	<datum>
Doorkiesnummer	030 - 28 64661	**Ons kenmerk**	5004170
E-mail	j.van.rooijen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Zienswijzemogelijkheid ontwerp Tweede bestuursrapportage 2017
Bijlage(n)	Geen		
Uw kenmerk	643333	**Verzonden**	
Uw brief van	1 december 2017	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte mevrouw Pennarts-Pouw,

Op 1 december 2017 heeft u de ontwerp Tweede bestuursrapportage 2017 aangeboden om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om voor 9 februari 2018 een zienswijze op de bestuursrapportage kenbaar te maken. Van deze gelegenheid maken wij graag gebruik.

Voor ons zijn met name de onttrekkingen aan de bestemmingsreserve en de algemene reserve relevant.
De onttrekking aande reserve 'Transitiekosten outputfinanciering' ad. € 190.000,- past binnen de bestemming waar deze reserve voor is ingesteld. Het is een voor de hand liggende onttrekking, gezien het transitieproces waar de RUD zich in bevindt.
Het verwachte negatieve saldo van de begroting 2017 van €123.000,00 brengt u ten laste van de algemene reserve. De algemene reserve van de RUD Utrecht is voldoende van omvang om dit verlies op te vangen en we gaan er van uit dat dit dus niet zal leiden tot een verzoek voor aanvullende financiering van de deelnemers.

Wij kunnen instemmen met beide onttrekkingen

Hoogachtend,

Gemeenteraad van Utrecht,

de griffier,

mr. M. van Hall

de voorzitter,

mr. J.H.C. van Zanen