Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Omloop, Laan van Chartroise

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Omloop, Laan van Chartroise

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 13
2.3 Gemeentelijk beleid 15
2.4 Conclusie 27

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 29

3.1 Inleiding 29
3.2 Beschrijving van het plangebied 29
3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 32
3.4 Verkeer en parkeren 33
3.5 Openbare ruimte 34
3.6 Conclusie 34

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 35

4.1 Projectbeschrijving 35
4.2 Verkeer en openbare ruimte 38

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 41

5.1 Inleiding 41
5.2 Milieueffectrapportage 41
5.3 Bedrijven en milieuzonering 41
5.4 Geluidhinder 42
5.5 Externe veiligheid 43
5.6 Explosieven 44
5.7 Luchtkwaliteit 44
5.8 Bodem 44
5.9 Natuurbescherming 46
5.10 Bomen 49
5.11 Water 53
5.12 Archeologie 55
5.13 Kabels en leidingen 57
5.14 Kwaliteit van de leefomgeving 57
5.15 Gezondheid 57
5.16 Toegankelijkheid 58
5.17 Duurzaamheid 59
5.18 Conclusie 60

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 61

6.1 Economische uitvoerbaarheid 61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 63

7.1 Inleiding 63
7.2 Opbouw regels 63
7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken 63
7.4 Systematiek van de bestemming Wonen 63
7.5 Artikelsgewijze toelichting 63
7.6 Lijst van Bedrijven functiemenging 66
7.7 Handhaving 68

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningen aan de Omloop, Laan van Chartroise, Vijgeboomstraat en een paar woningen aan de Anton Geesinkstraat zijn gedateerd en uit onderzoek blijkt dat renovatie niet de gewenste woonkwaliteit oplevert. Daarom wil Woningcorporatie Mitros een deel van haar woningen op deze locaties slopen en vervangen door nieuwbouw. Mitros wil op deze locatie verder verdichten en woningen aan de eigen portefeuille toevoegen. Het bestaande aantal woningen op deze locatie is 168 en met dit bestemmingsplan worden op de locatie maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt.



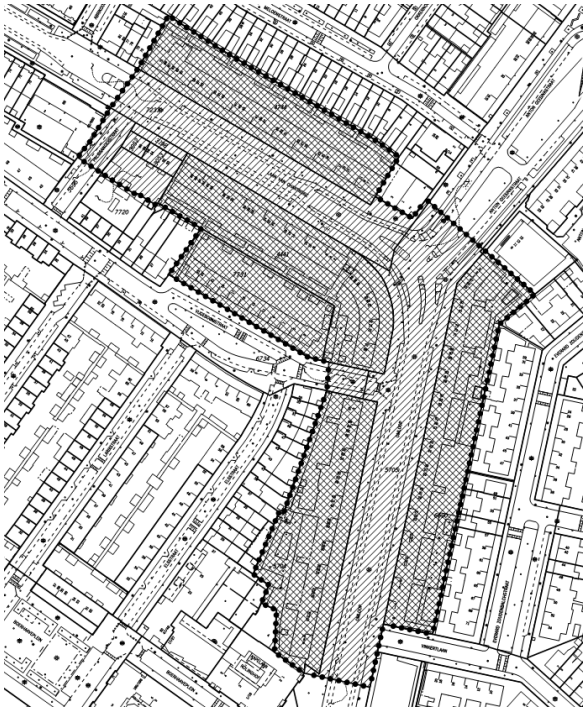
De bouwblokken waar sloop-nieuwbouw gaat plaatsvinden

1.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkeling van maximaal 285 woningen planologisch-juridisch mogelijk maken.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Ondiep. Het project ligt aan de Omloop, de Laan van Chartroise, de Vijgeboomstraat en de Anton Geesinkstraat. Het plangebied is omsloten door de woonbuurten 'Fruitbuurt' (noord), Nijenoord (oost), Ahornstraat (zuid) en de Bomenbuurt (west).



Begrenzing plangebied

1.4 Geldende plannen

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

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Ondiep	4 oktober 2007	25 maart 2009

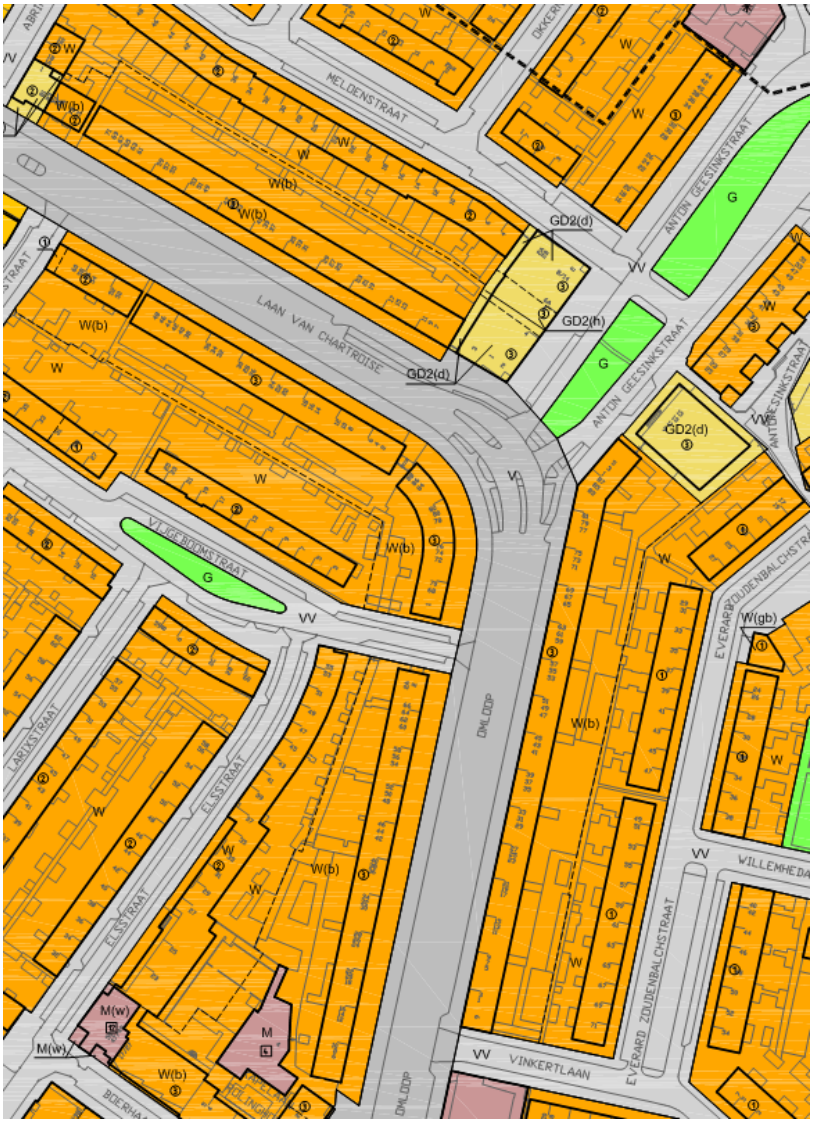
Met uitzondering van de woningen gelegen aan de Vijgeboomstraat hebben de percelen de bestemming 'Woondoeleinden (b)' (artikel 3 van de bestemmingsplanregels), waar drie bouwlagen zijn toegestaan. De aanduiding (b) betekent dat er bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke voorzieningen en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan op de begane grond. Hierbij geldt als voorwaarde dat het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf of voorziening ten hoogste 150 m^2 mag bedragen en de totale oppervlakte van de dienstverlening binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Woondoeleinden 1' samen ten hoogste 1.500 m^2 mag bedragen.

In de bouwregels is onder andere bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd mogen worden, dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven en dat de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, gehandhaafd moet worden.

De percelen gelegen aan de Vijgeboomstraat hebben de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 3 van de bestemmingsplanregels) en hier zijn twee bouwlagen toegestaan. Voor deze percelen is in de bouwregels ook onder meer vastgelegd dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd mogen worden, dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven en dat de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, gehandhaafd moet worden.

Voor het plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' (artikel 21 van de bestemmingsplanregels).

Omdat de nieuwbouw niet geheel binnen de huidige bouwvlakken past en het aantal bouwlagen toeneemt, is voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan nodig.



Uitsnede van de verbeelding van het plangebied van bestemmingsplan 'Ondiep'

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. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van bijlagen.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie (2020)

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

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

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

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

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

Omgevingsinclusieve benadering
Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt in werking per 1 juli 2022) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

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

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

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

Plangebied
Een opgave in de NOVI is om aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse meer woningen te realiseren.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

Het kabinet heeft vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Plangebied
Het Barro vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.1.3 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 wordt voortgezet met de NOVI) 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 of kaartbeeld vastgelegd, waaronder de provincie Utrecht.

Plangebied
Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening). Utrecht groeit binnen enkele decennia naar 410.000 inwoners in 2030. Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei en kiest voor inbreiding. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. De nieuwbouw leidt tot een optimale benutting van de huidige onbebouwde ruimte in bestaand stedelijk gebied.

Met dit bestemmingsplan worden op de locatie 285 huurwoningen mogelijk gemaakt, waarvan 77,5% sociale huur en 22,5% middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur). In de bestaande situatie bevinden zich 168 woningen in het plangebied. Er is veel vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. De behoefte aan 117 extra huurwoningen is dan ook groot. In de gemeentelijke woonvisie uit 2015 is het tekort aan sociale huurwoningen berekend op bijna 4.000 woningen. Daarnaast streven we er naar om in 2040 een woningvoorraad te hebben die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en 25% woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) (Woonvisie 2019, Utrecht beter in balans). Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in de subwijk Ondiep in Utrecht Noordwest. In Noordwest is het aandeel van sociale huur (39%) iets hoger dan voor Utrecht in zijn geheel (35%). Het aandeel middenhuur is met 13% iets hoger dan in Utrecht gemiddeld (12%). In Ondiep is er 40% aan sociale huur, 16% aan middenhuur, 4% aan goedkope koop (WOZ <€225.270) en 20% aan betaalbare koop (WOZ €225.270-€315.392) (Monitor Wonen, 2021).

De appartementen aan de Omloop en Laan van Chartroise worden voorzien van liften. Woningen met liften komen in de buurt weinig voor. Hierdoor is de verwachting dat de senioren uit de eengezinswoningen doorstromen naar de nieuwbouwappartementen, waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen.

Er is sprake van een grote behoefte aan woonruimte voor de beoogde doelgroepen. Daarnaast worden de woningen kwalitatief goed en duurzaam gebouwd.

De gemeente Utrecht heeft de Woondeal regio Utrecht op 24 juni 2019 ondertekend samen met minister Ollogren (BZK), de provincie Utrecht en 15 andere gemeenten. Hierin wordt ook belang gehecht aan het vergroten van het aanbod van sociale en middeldure huur in de regio.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening (2021)

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vorm gegeven worden. De Omgevingsverordening zal rond de zomer van 2021 ter inzage liggen en eind 2021 vastgesteld worden.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Interim Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich mee brengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

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

- Extra woningen die gebouwd moeten worden;
- Toename van werkgelegenheid;

- Toename van verkeer;
- Energietransitie;
- Klimaatverandering;
- Verandering in de landbouw;
- Versterking van natuur en recreatief groen.

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

Uitwerking beleid in 7 thema's

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied
Dit bestemmingsplan maakt een toename van het aantal woningen binnenstedelijk mogelijk. Dit sluit aan bij een belangrijke beleidsopgave. De locatie is daarnaast goed bereikbaar met de bus en de fiets. Station Zuilen en Centraal Station bevinden zich op fietsafstand van het plangebied.

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 om bij te dragen aan het wegwerken van het woningtekort, terwijl het bij werken en winkelen vooral gaat om transformeren, revitaliseren en herstructureren. Uitvoering vindt enerzijds plaats door 'verbinding in gebieden' en anderzijds door 'verbinding op thema'.

Plangebied
Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van extra woningen, waarmee het bijdraagt aan het wegwerken van het woningtekort in de sociale (midden)huursector. Daarnaast voorziet dit plan in het realiseren van een prettig en nieuw woonmilieu, waarbij een juiste balans ontstaat tussen verdichting, voldoende verblijfskwaliteit en groenvoorzieningen. De woningen worden duurzaam gebouwd waarmee een toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit wordt gecreëerd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

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

- Plaats voor iedereen

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

- Gezonde groei voor iedereen

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

- De kracht van iedereen

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

Om te komen tot gezonde groei voor iedereen worden onder andere de volgende maatregelen

genomen:

- samen met marktpartijen maken we vanaf het begin van deze collegeperiode afspraken over het verhogen van het tempo in gebiedsontwikkelingen in alle woningcategorieën;
- we streven er naar dat in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie;
- bij nieuwe ontwikkelingen zijn groen, een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte en circulaire bouw belangrijk. We bevorderen klimaatadaptatie bijvoorbeeld via verticale bossen (hoogbouw), groene gevels en het voorkomen van verstening;
- één van de manieren om ruimte te maken voor een goede openbare ruimte is meer focussen op hoogbouw;
- dierenwelzijn heeft onze zorg. Bij bouwen houden we rekening met stadsvogels en vleermuizen. Daarnaast hebben we oog voor het beschermen van inheemse soorten.

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hierbij is het belangrijk om de groei van de stad en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkelingen te koppelen aan de energietransitie en daarvoor worden onder meer de volgende stappen genomen:

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- alle nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en minimaal energieneutraal. We nemen duidelijke duurzaamheidseisen op in tenders voor gebiedsontwikkelingen en stimuleren circulaire bouw;
- (kleinschalige) initiatieven op het gebied van warmte-koudeopslag worden aangemoedigd.

Plangebied
Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan een toename van de sociale woningvoorraad en de middencategorie. Van de te bouwen woningen gaat 77,5% behoren tot de sociale voorraad en 22,5% tot de middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur).

De herontwikkeling van de Omloop/Laan van Chartroise maakt onderdeel uit van een pilot, waarmee de markt wordt uitgedaagd om met innovatieve, betaalbare en circulaire oplossingen te komen. De pilot is er op gericht om zowel de sloop als bouw zo circulair mogelijk te doen en om te onderzoeken hoe deze twee processen aan elkaar gekoppeld kunnen worden. BAM heeft de aanbesteding gewonnen en de circulaire visie van BAM wordt in de plannen uitgewerkt. Er worden bijvoorbeeld oude bakstenen en dakpannen hergebruikt in schanskorven voor erfafscheidingen, er wordt een demontabele galerij geplaatst en de achtergevel wordt bekleed met het natuurlijke materiaal Resysta. Daarnaast komen er zonnepanelen op de daken van de woningen.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

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

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via:

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

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

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040, 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 juli 2022 in werking treedt (en die op grond van het overgangsrecht nu al geldt als Omgevingsvisie). Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 juli 2022 in het Omgevingsplan Utrecht zullen worden vastgelegd.

De RSU 2040 bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

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

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

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar de komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt.

Plangebied
De aantrekkingskracht van Utrecht is groot en dit leidt tot een grote druk op de woningmarkt en stijgende prijzen. Dit heeft als ongewenst effect dat groepen die niet zo'n sterke positie op de woningmarkt hebben geen toegang hebben tot een aantal wijken in de stad. In de RSU wordt dan ook aangegeven dat verschillen tussen wijken en differentiatie van woonmilieus er niet toe mogen leiden dat mensen die zijn aangewezen op de sociale woningvoorraad, alleen terecht kunnen in een beperkt aantal wijken. Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in de subwijk Ondiep in Utrecht Noordwest. In Noordwest is het aandeel van sociale huur (39%) iets hoger dan voor Utrecht in zijn geheel (35%). In de wijk Ondiep ligt het aandeel aan sociale huur met 40% nog iets hoger. Het aandeel middenhuur is in Noordwest met 13% iets hoger dan voor Utrecht gemiddeld (12%). Het aandeel middenhuur ligt in Ondiep met 16% hoger (Monitor Wonen, 2021). Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de verdichtingsopgave en aan een toename van woningen in de segmenten sociale huur en middenhuur. Bovendien worden er appartementen met lift toegevoegd. In Ondiep bestaat het Mitros bezit voor 73% uit eengezinswoningen en voor 10% uit appartementen zonder lift. Slechts 3% bedraagt nu appartementen met lift. Er wordt hier bewust gebouwd voor doorstroming. Met de nieuwbouw wordt geprobeerd om de ouderen uit de eengezinswoningen te laten verhuizen. Ieder deelgebied in het project heeft zijn eigen binnentuin met een thema: een klimaattuin, een ecologische tuin of een voedseltuin. Het plan zet in op (grotere) collectieve binnentuinen en kleinere privétuinen, zodat het groen in de collectieve tuinen geborgd kan worden door Mitros.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans

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

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
  We benutten de groei van onze stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar streefpercentages voor de lange termijn.
- Meer gemengde wijken;
  De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming;
  Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
  We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alles (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
  We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Plangebied

Met deze ontwikkeling worden alleen woningen toegevoegd binnen de woningcategorieën sociale huur (77,5%) en middenhuur (22,5%, hiervan is 12,3% sociale middenhuur), waarmee Utrecht ook voor deze bewonersgroepen bereikbaar blijft. De appartementen worden voorzien van liften, waardoor de verwachting is dat senioren uit eengezinswoningen doorstromen naar nieuwbouwappartementen, waardoor eengezinswoningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen. Er worden daarnaast duurzame en toekomstbestendige woningen in het plangebied gebouwd.

Huisvestingsbeleid, woningvormingen omzetting

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

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

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

Plangebied

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen over woningvorming en omzetting. Dit is alleen onder voorwaarden en via een binnenplanse afwijking mogelijk.

Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur (2018)

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen

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

Plangebied
Het bestemmingsplan maakt short stay niet direct juridisch-planologisch mogelijk.

2.3.2.2.2 Natuur

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied
De Laan van Chartorise en Omloop zijn (net als de rest van de stemvork) aangewezen als '(wenselijke) verbindingen 2007' in de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030, dit is vanwege de bomenrij. De (brede) middenberm gelegen aan de Anton Geesinkstraat (deze maakt deels onderdeel uit van het plangebied) wordt gezien als 'uitbreiding op de groenstructuur van 2007'. Dit betekent dat de kwaliteit van dit groen behouden, dan wel verder ontwikkeld moet worden. Dit wordt in paragraaf 5.9 nader besproken.

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.

Plangebied
In het plangebied staan 118 bomen. Doordat de binnenterreinen opnieuw worden ingericht als collectieve tuinen, de grotere footprint van de nieuwe gebouwen en de werkzaamheden kunnen niet alle bomen behouden blijven. Van belang is dat de bomen aan de Laan van Chartroise en Omloop onderdeel uitmaken van de stedelijke groenstructuur (dit zijn belangrijke stadslanen). Hieronder wordt het profiel 'Stadslaan' nader omschreven. In paragraaf 5.10 wordt nader op het aspect bomen ingegaan.



Profiel Stadslaan uit Bomenbeleid Utrecht september 2018

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

Plangebied
Bij het ecologisch onderzoek is de Utrechtse soortenlijst betrokken. Hier wordt in paragraaf 5.9 nader op ingegaan.

2.3.2.2.3 Bouwen

Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)
De doelstelling van de hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

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

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

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

Plangebied
Het plangebied valt in het gebied 'de binnentuinen'. Alleen de bebouwing in de hoek van de Omloop-Laan van Chartroise met een maximale bouwhoogte van 16 meter overschrijdt de basis hoogte van 15 meter. Een incidenteel accent is in principe mogelijk tot het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte en hier wordt aan voldaan.

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

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

Plangebied
Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open' en de delen gelegen aan de Omloop en Laan van Chartroise met 'stimulans'.



Het plangebied met de bijbehorende niveaus uit de welstandsnota

Open
Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- er is ruimte voor vernieuwing;
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Stimulans
De Berlagiaanse as als basisstructuur van de wijk, moet wat architectuur en uniciteit betreft gerespecteerd worden dan wel extra aandacht te krijgen.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening opgesteld 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 is verwezen naar de verordening en is een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden ook zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel is 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.

Plangebied

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. In paragraaf 5.12 van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

Nota Stallen en Parkeren (2013) en Addendum Nota parkeernormen fiets en auto

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. 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.

Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad het addendum Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. Het addendum bevat een aantal algemene wijzigingen en wijzigingen voor bepaalde gebieden, de maatwerklocaties. De algemene wijzigingen hebben betrekking op de parkeernorm voor sociale- en middenhuurwoningen en juridische en technische wijzigingen.

Het addendum geeft alle locaties aan waar maatwerk voor geldt en geeft een nadere invulling aan mogelijke maatwerkoplossingen. Bij verschillende ontwikkelingen is het noodzakelijk om uit te gaan van een kleiner aantal parkeerplaatsen in het gebied dan op grond van de bijlage Nota Parkeernormen fiets en auto van de Nota Stallen en Parkeren mogelijk is. Op de lange termijn zal de Nota Parkeernormen hierop aangepast worden. Voor de korte termijn is het addendum op de Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. De locaties voor maatwerk zijn het centrumgebied (binnenstad en stationsgebied) en de grote werkgebieden buiten de binnenstad, te weten Papendorp, Oudenrijn, Rijnsweerd, Leidsche Rijn Centrum en de Uithof. Daarnaast zijn er acht binnenstedelijke ontwikkelgebieden aangewezen als maatwerklocatie: belastingkantoor, Kruisvaartkwartier, Merwedekanaalzone, Rotsoord, Tweede Daalsedijk, Veemarkt, Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier.

Plangebied

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

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.

Plangebied
In het mobiliteitsplan zijn de Omloop, Laan van Chartroise en Anton Geesinkstraat aangewezen als hoofdfietsroutes. Daarnaast is de Omloop en Laan van Chartroise aangewezen als verbindende OV-as vanuit Utrecht Centraal. De Omloop, Laan van Chartroise en Anton Geesinkstraat zijn aangewezen als wijkontsluitingsweg en maken geen onderdeel uit van de hoofdstructuur auto.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – VolksgezondheidsbeleidUtrecht 2019-2022
Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Gezondheid voor iedereen-Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022 vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. De speerpunten voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpen te realiseren zijn: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen, gezond werkgeverschap, psychische gezondheid en gezond ouder worden.

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

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

overbruggingsperiode gestreefd. In een verdichtende stad zijn stille plekken schaars, wij beschermen daarom deze plekken. Ook staan we geen horecavoorzieningen toe in stille hofjes en rustige woonstraten om zo geluidsoverlast te beperken.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Daarnaast worden er passende maatregelen genomen om de gevolgen van klimaatverandering zoals hittestress te beperken door bijvoorbeeld groene daken en gevels te realiseren en door bij de ruimtelijke inrichting voor meer plekken voor verkoeling te zorgen. Wij hanteren hierbij voor de openbare ruimte het principe 'groen tenzij'. Daarnaast is er ook ruimte voor biodiversiteit, dit versterkt de natuurbeleving en daarmee indirect de gezondheid.

Plangebied
Verouderde tochtige en vochtige woningen maken plaats voor nieuwe energiezuinige woningen en dit is positief voor de gezondheid van de bewoners. Mensen voelen zich prettig in een rustige en groene omgeving. Het toevoegen van bomen en groen aan de Omloop en in de binnentuinen is dan ook gewenst, net als het terugbrengen van de maximale snelheid aan de Omloop naar 30 km/uur. In paragraaf 5.15 wordt het aspect gezondheid in het plangebied meer uitgebreid beschreven.

2.3.2.2.7 Bodem, ondergrond en water

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)
In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2012–2022 is met de voorliggende Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt aangevoerd. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

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

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

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;
- lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;
- lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;
- lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;
- een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar

een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel);
- regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;
- tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).
- Verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.

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

Plangebied
Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem op de locatie licht tot matig verontreinigd is. In paragraaf 5.8 wordt dieper ingegaan op de verontreinigingen. Het aspect bodem vormt vooralsnog geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.3.2.2.8 Energie

Utrecht: energiek middelpuntvan het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 - 2019
De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en hierbij stond de volgende vraag centraal: realiseer een klimaatneutraal Utrecht. Aan de hand van de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening in Utrecht zijn, om dit te bereiken, te nemen maatregelen geformuleerd. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk en de gemeente heeft een grote en pro-actieve rol bij de overgang naar duurzame energie.

In het najaar van 2015 zijn de Utrechtse Energieagenda's verschenen, welke een vervolg zijn op het Energieplan en de duiding daarop van het college. Hierin worden de concrete gemeentelijke werkzaamheden gepresenteerd en de inzet van middelen welke leiden tot een klimaatneutraal Utrecht richting 2030. Om deze ambitie te bereiken zijn de volgende ambitieuze doelstellingen voor 2020 geformuleerd:

- 20% CO_2-reductie ten opzichte van 2010;
- 20% van het totale energieverbruik wordt duurzaam opgewekt;
- 10% van de daken zijn voorzien van zonnepanelen.

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

- de gemeentelijke energie-inkoop is in 2020 volledig verduurzaamd;
- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- in 2030 is het Utrechtse systeem van stadsverwarming verduurzaamd;
- in 2030 zijn minimaal 40.000 bestaande woningen van het gas af;
- het gemeentelijke vastgoed is in 2040 volledig verduurzaamd.

Plangebied
Er worden woningen gebouwd met een hoge mate van isolatie. De daken van de woningen worden voorzien van zonnepanelen.

Visie op de warmtevoorziening (2017)
Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO_2-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht in 2030 klimaatneutraal te zijn, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. Met het nieuwe coalitieakkoord is de doelstelling opgenomen om zo snel mogelijk klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energieinfrastructuur en door nog meer gebruik te maken van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd. Gemeenten moeten voor eind 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale

Energiestrategie (RES) opstellen. In de Transitievisie Warmte staat hoe de gemeente een aardgasvrije stad gaat maken en welke planning daarvoor wordt gehanteerd. In de TVW staat wanneer we in welke buurt starten met het aardgasvrij maken van gebouwen en het aanpassen van de energie-infrastructuur. In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen. In de RES staat hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt. Ook staat er in de RES welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd. De landelijke wet- en regelgeving wordt hiervoor de komende tijd aangepast.

Plangebied
Doordat de verouderde woningen worden gesloopt en dit bestemmingsplan nieuwbouw mogelijk maakt, ontstaat er een natuurlijk moment om op de locatie te investeren in een duurzamere warmtevoorziening. De woningen worden goed geïsoleerd, verwarmd via elektrische radiatoren en een doorstroomapparaat. Voor warm water wordt een doorstroomboiler per appartement geplaatst. Ook komen er zonnepanelen op de daken.

2.3.2.3 Bouwenvelop Omloop, Laan van Chartroise

Op 24 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de bouwenvelop Omloop, Laan van Chartroise vastgesteld. De bouwenvelop beschrijft onder andere de uitgangspunten van de ontwikkeling, het beleidskader en de haalbaarheid van het plan en vormt de basis voor het bestemmingsplan.



Het plangebied en de omgeving van bovenaf

2.3.3 Overig gemeentelijk beleid

Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)
De Geluidnota Utrecht 2014-2018 is op 11 februari 2014 vastgesteld (en blijft gelden tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. 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.

Plangebied
Er is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van wegverkeer. Vanwege een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van 30 km/uur wegen en het stemgeluid van een kinderdagverblijf. Geluid vormt geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen. Wel is er een hogere waarde besluit benodigd. In paragraaf 5.4 wordt het thema geluid uitgebreid behandeld.

Nota externe veiligheid (2007)
De Nota externe veiligheid, welke in 2007 is vastgesteld, gaat in op het beleid van de gemeente

Utrecht voor de beheersing van risico's als gevolg van het werken met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijf, productielocatie of kantoor) en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De genoemde risico's zijn veiligheidsrisico's voor mensen die zich in de buurt van de inrichting of het transport bevinden.

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

Plangebied
Het spoortraject dat is opgenomen in het Basisnet Spoor is de enige risicobron in de omgeving voor een gedeelte van het plangebied. Een nadere beschrijving van het thema externe veiligheid is te vinden in paragraaf 5.5.

2.4 Conclusie

Het plan past binnen de uitgangspunten van het rijks- en provinciale beleid en de gemeentelijke omgevingsvisie. Het bestemmingsplan is ook in lijn met sectorale gemeentelijke nota's die van belang zijn voor dit gebied op het vlak van wonen, verkeer, parkeren, natuur, groen, water en duurzaamheid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

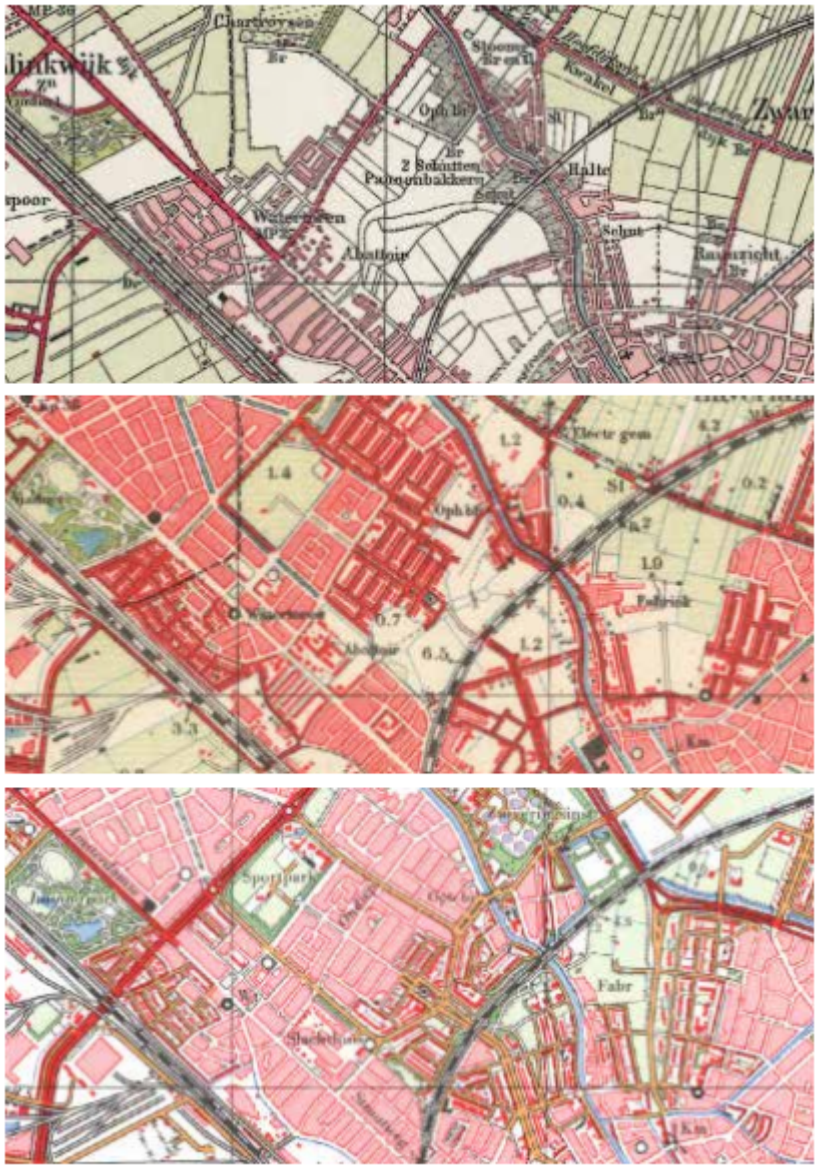
3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert de wijk en het gebied in ruimtelijk en functioneel opzicht.

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

De wijk Ondiep maakt, samen met de wijken Zuilen en Pijlsweerd, deel uit van Utrecht Noordwest. In zijn algemeenheid geldt het karakter van de wijk Ondiep als "dorp in de stad". Ondiep laat zich echter ook onderscheiden als een wijk met meerdere identiteiten en sferen. Dit onderscheid wordt gevormd door de situering, de omgevingskenmerken, de bebouwingsstructuur en het gebruik. Zo heeft iedere buurt zijn eigen identiteit, sfeer en ontwikkelingskarakteristiek.



Serie historische kaarten waarin zichtbaar wordt hoe lintbebouwing is getransformeerd naar stedelijk gebied

Anno 1903 waren voornamelijk de straten Amsterdamsestraatweg en de Vecht reden voor stedelijke ontwikkeling. Hier is dan ook de oudere bebouwing van de wijk te vinden. De dominante lijn van de spoorweg is omstreeks 1873 ontstaan.

Door de groei van de industrie ("Demka" en "Werkspoor") aan het Amsterdam-Rijnkanaal (toen nog het Merwedekanaal) en langs het spoor Utrecht-Amsterdam werd de vraag naar woningen in de omgeving groter. De gemeente Utrecht heeft naar aanleiding van haar "1.000-woningen plan", van omstreeks 1915, in een tiental fases 1.251 woningen gebouwd rond het Ondiep. Het huidige Ondiep is daardoor nooit "gegroeid", maar planmatig ontwikkeld vanuit het centrum van Utrecht. Dat heeft tot grote ruimtelijke verschillen geleid tussen de verschillende buurtjes die Ondiep kent. De wijk is ontwikkeld naar een ontwerp van Berlage. Dit ontwerp omvatte twee al bestaande buurtjes: Het Witte Wijk en Het Kleine Wijk. Deze buurtjes nam Berlage op in het nieuwe ontwerp. Verder bevatte het plan de Stemvork, de sportvelden en bijzondere bebouwing zoals de Rietendakschool aan de Laan van Chartroise. Er is dan ook sprake van één samenhangende stedenbouwkundige opzet. Hierbij is bijvoorbeeld de bijzondere bebouwing aan de as (Stemvork) geplaatst en beïnvloeden de sportvelden (inclusief de waterloop en groensingels) de architectuur. Vanwege de groene omgeving aan de Laan van Chartroise is hier gekozen voor de landelijke variant van de Amsterdamse School-stijl.

In het voorjaar van 2004 zijn het College en de Raad akkoord gegaan met de 'Wijkvisie Ondiep; dorp in de stad'. De visie is opgesteld door de gemeente Utrecht en Mitros, waarbij ook de wijkbewoners nauw zijn betrokken. De visie bevat voorstellen om de wijk te vernieuwen zoals het slopen van circa 1.200 woningen en vervangende nieuwbouw, renovatie, verstedelijking rondom doorgaande wegen, verbetering van sportpark Thorbecke en ook sociale projecten gericht op werkgelegenheid en bestrijding van sociale achterstanden.

De eerder gerealiseerde nieuwbouw van Mitros aan de Laan van Chartroise, tussen de Omloop en de Abrikoosstraat c.q. Palissanderstraat, is geslaagd vanuit het oogpunt van de openbare ruimte, met een groener straatprofiel en een fraaie architectonische detaillering. Minder geslaagd is echter de parkeeroplossing op de binnenterreinen van deze bouwblokken met een diepte van slechts 20 tot 25 meter. De situering van dubbelzijdig haaksparkeren (16 meter breed) plus bergingen creëert hier bijna totaal verharde binnenterreinen met een geringe ruimtelijke kwaliteit. Dit aspect verdient meer aandacht en een betere oplossing in de nieuwe plangebieden.

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in het gebied. De sloop/nieuwbouw van de woningen aan de Omloop en Laan van Chartroise is de afronding van deze wijkvisie.



Sloop/nieuwbouw en renovatieprojecten van Mitros

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

De ruimtelijke structuur van de gehele Omloop maakt deel uit van de stedenbouwkundige opzet zoals ontworpen door Berlage/ Holsboer in 1920-1924. Zij ontwierpen een uitvalsweg vanaf het Vredenburg via de Oudenoord naar Zuilen. De Stemvork die gevormd wordt door zowel de Omloop-Laan van Chartroise als de Ahornstraat–Royaards van den Hamkade maakt hier nadrukkelijk deel van uit en heeft dan ook als stedenbouwkundige structuur hoge cultuurhistorische waarde. Eén van de belangrijke kenmerken van de Stemvork zijn de afgeronde hoeken op de overgang Omloop-Laan van Chartroise en (aan de andere zijde) Ahornstraat-Royaards van den Hamkade.

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten. Aan het einde van de Laan van Chartroise –op de hoek met de Marnixlaan- staan restanten van het voormalige Kartuizerklooster, wat aangewezen is als Rijksmonument. Het gaat om het poortgebouw en een deel van het kloosterterrein. Het monument bevindt zich voor een deel ook ondergronds in de vorm van archeologische restanten. Ook de structuur van de sportvelden gelegen aan de Thorbeckelaan 16 en de Rietendakschool gelegen aan de Laan van Chartroise 160 behoren tot de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van dit deel van de stemvork.



Luchtfoto met daarop aangegeven het Rijksmonument (1), de Rietendakschool (2) en de sportvelden (3)

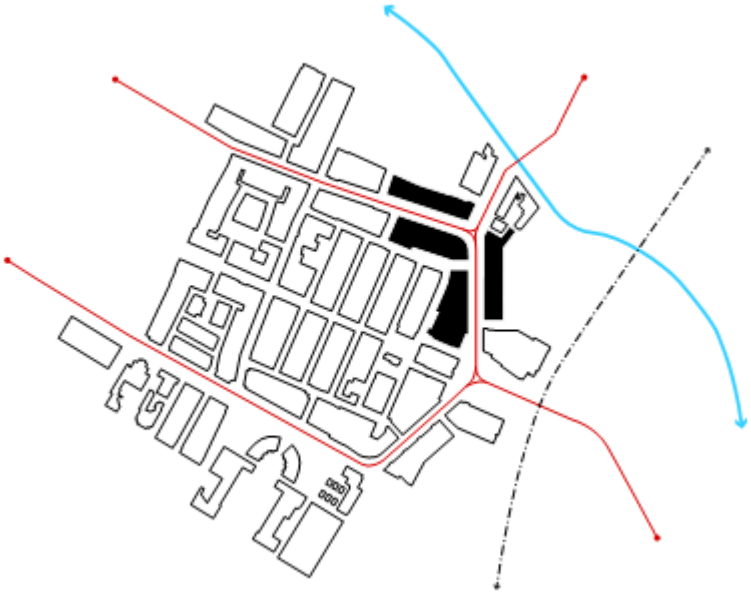
3.2.3 Structuurbepalende elementen

Een opvallend structuurbepalend element dat voor een duidelijke zonering in de wijk zorgt, is de zogenaamde "Stemvork" die een voortzetting is van de zogenaamde "As van Berlage". De Laan van Chartroise en de Omloop maken onderdeel uit van de Stemvork aan de ene zijde, de Royaards van Den Hamkade en de Ahornstraat aan de andere zijde. De centrale as begint in het centrum van Utrecht en ontsluit een groot deel van de wijk, de as van de Oudenoord.

De stedenbouwkundigen Berlage en Holsboer ontwikkelden deze verkeersstructuur als onderdeel van een grotere stedelijke verkeersstructuur in de uitbreidingsplannen voor Utrecht van 1924. Hierbij gingen zij nog uit van de stad als organisch geheel met een duidelijke hoofdverkeersstructuur. De Stemvork werd destijds aangelegd in grotendeels onbebouwd gebied. De Stemvork is een uitvalsweg en de verbinding van het centrum en de wijk Zuilen.

De Laan van Chartroise heeft een karakteristiek profiel met aan weerszijden volgroeide linden. Deze as is voor de stedelijke structuur ten Noordwesten van de binnenstad belangrijk voor de hoofdgroenstructuur van bomen. In de woonstraten achter de stemvork, in de buurtjes achter de Omloop en Laan van Chartroise zijn de straten veelal smal en wordt er aan weerszijden geparkeerd. Er is relatief veel particulier groen in de vorm van tuinen, maar weinig openbaar groen. De straten worden gedomineerd door geparkeerde auto's. De Anton Geesinkstraat en de Vijgeboomstraat hebben ter plaatse van het plangebied een groene middenberm.

De as van de Laan van Chartoise en de Omloop worden ook gebruikt als verbinding van het openbaar vervoer. De bus heeft hier een belangrijke functie; het verbinden van de bewoners zonder auto met de omgeving. Het parkeren zal in de trend van de autoluwe stad verder worden ontwikkeld; de parkeerplaatsen van de ontwikkelingen aan de stemvork moeten op de binnenterreinen ontworpen worden.



Structuurbepalende elementen binnen Ondiep en de Laan van Chartroise en Omloop als onderdelen van de stemvork (rood)

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het bestaande aantal woningen binnen het plangebied is 168. Hiervan zijn 156 beneden-bovenwoningen en 12 eengezinswoningen. De eengezinswoningen bevinden zich aan de Vijgeboomstraat 2 t/m 25.

3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Laan van Chartroise, Omloop, Anton Geesinkstraat en de Vijgeboomstraat. De Laan van Chartroise en de Omloop zijn onderdeel van de Stemvork en hier is de maximale toegestane snelheid 50 km/uur. De Stemvork is in het mobiliteitsbeleid "Slimme routes, slim regelen, slim bestemmen" aangewezen als wijkontsluitingsweg en maakt dus geen deel uit van de hoofdstructuur auto. Hoewel de Anton Geesinkstraat niet specifiek is benoemd in het mobiliteitsbeleid maakt wel een bus gebruik van deze route en is deze onlangs heringericht als 50 km/uur weg. De Vijgeboomstraat is erftoegangsweg en daarom 30 km/uur gebied.

Aan weerszijde van de wegen Laan van Chartroise en Omloop zijn parkeerstroken en fietssuggestiestroken aangelegd. Aan de Anton Geesinkstraat bevinden zich aan weerszijden tot aan de Rode Brug van de rijwegen afgescheiden fietspaden. Tussen de fietspaden en de Anton Geesinkstraat bevinden zich op een aantal locaties parkeerstroken. Voor de woningen gelegen aan de Vijgeboomstraat bevinden zich ook parkeerstroken.

De kruising aan de Omloop-Laan van Chartroise-Anton Geesinkstraat is verkeerskundig gezien niet optimaal ingericht. Verschillende gebruikers kruizen elkaar: voetgangers, fietsers, autoverkeer en busverkeer van verschillende buslijnen die gebruik maken van dezelfde rijbaan. Vanuit verkeerskundig perspectief zijn de opstelplekken van de fietsers krap of niet aanwezig waardoor, indien fietsers moeten wachten om over te steken, er geen ruimte is voor doorgaand verkeer. Dezelfde optimalisatie van de kruising is nodig voor het gemotoriseerde verkeer. Ook hier staat afslaand verkeer op de rijbaan, zodat hinder ontstaat voor de doorstroming. De Rode Brug verbindt de Anton Geesinkstraat met de Loevenhoutsedijk en op de brug is een "om-en-om regeling" van toepassing. Op drukke momenten ontstaat er oponthoud op de Anton Geesinkstraat.

Voor de fietser zijn aan beide kanten van de wegen Omloop en Laan van Chartroise fietsstroken aangegeven tussen de autorijbaan en het parkeren. Als een auto gaat parkeren moet hij over de fietsstrook, waardoor fietsers en auto's elkaar in de weg zitten. Op het doorgaande profiel van de Omloop fietsen de fietsers op de rijweg (fietssuggestiestrook). De maximum toegestane snelheid voor gemotoriseerd verkeer is hier 50 km/uur. Vanuit verkeersveiligheid is het snelheidsverschil tussen het gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer dat op fietsstroken rijdt onwenselijk.

De bewoners parkeren op de parkeerstroken gelegen langs de Omloop, Laan van Chartroise, Anton Geesinkstraat en Vijgeboomstraat. Dit zijn in de huidige situatie 82 parkeerplaatsen.



Luchtfoto uit 2019 met daarop o.a. de kruising aan de Omloop-Laan van Chartroise-Anton Geesinkstraat

3.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte in Ondiep aan de Omloop en Laan van Chartroise wordt gedomineerd door het wegverkeer. De Laan van Chartroise heeft een karakteristiek profiel met aan weerszijden voortuinen en volgroeide Lindes. Het profiel aan de Omloop is niet symmetrisch. Aan de westkant van het profiel zijn voortuinen, een brede stoep en bomen gesitueerd. Aan de oostkant ontbreken de voortuinen en de bomen en is het straatbeeld stenig en hard.

3.6 Conclusie

Het is wenselijk om de gedateerde woningen in het gebied te vervangen voor kwalitatieve en duurzame woningen en om hierbij bij te dragen aan de verdichtsopgave door het toevoegen van woningen. Hierbij blijft de bestaande stedelijke structuur behouden en wordt de vernieuwing van de wijk in lijn met de 'Wijkvisie Ondiep' afgerond. Binnen het plangebied is het wenselijk om een aantal verbeteringen door te voeren, namelijk het symmetrisch maken van het profiel van de Omloop (door het toevoegen van voortuinen en bomen). Op termijn is het gewenst dat de maximale snelheid van de Omloop-Laan van Chartroise wordt teruggebracht naar 30 km/uur. Een aandachtspunt is dat het parkeren op de binnenterreinen beter wordt ingepast dan bij de eerdere projecten die in de buurt al zijn uitgevoerd.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

Met dit plan worden maximaal 285 woningen mogelijk gemaakt. Van de te bouwen woningen gaat 77,5% behoren tot de sociale voorraad en 22,5% tot de middenhuur (hiervan is 12,3% sociale middenhuur). De woninggroottes zullen variëren. Gedacht wordt aan < 55 m^2, 60 m^2, 70 m^2, 85 m^2 en 105 m^2 gebruiksoppervlak (GBO).

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

De Laan van Chartroise en Omloop zijn onderdeel van één van de hoofdroutes door Ondiep. Een hogere stedelijke bebouwing met stadswoningen en appartementen ligt hier het meest voor de hand.

De stedenbouwkundige uitgangspunten die passen bij de stemvork, namelijk hogere bebouwing dan in de woonbuurten (een of twee verdiepingen met een kap) en de hoogteaccenten bij de kruisingen zijn al geformuleerd door Berlage. Deze zijn daarna opgepakt in de uitwerking door Roeleveld-Sikkes in het 'Beeldkwaliteitsplan Laan van Chartroise' uit 2009. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het initiatief zijn grotendeels gebaseerd op dit beeldkwaliteitsplan. De nieuwe bouwblokken volgen de contouren van de bestaande bouwblokken.

De bestaande blokken van drie bouwlagen met een kap, maken plaats voor vier bouwlagen met een plat dak voor gestapelde woningbouw. In de bocht Omloop-Laan van Chartroise is een terugliggende vijfde bouwlaag toegestaan. Voor de eengezinswoningen aan de Vijgeboomstraat geldt een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met kap (net zoals in de bestaande situatie het geval is).



Impressie van het project bekeken vanaf de Laan van Chartroise

De Laan van Chartroise en Omloop maken deel uit van de zogenaamde Stemvork uit het uitbreidingsplan van Berlage en zijn stedenbouwkundig gezien van een hogere orde dan de omliggende woonstraten. Hier is sprake van een rooilijn op vrijwel dezelfde plaats als in de huidige situatie. Het profiel van deze straten is gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan. Om de diepte van de woningen te vergroten en daardoor te verbeteren zal de (voorgevel)rooilijn van het blok aan de westzijde van de Omloop (deelgebied 1) wel naar voren worden gelegd. Door ook het profiel van de

Omloop aan te passen zal er weer een symmetrisch profiel met bomen ontstaan.

Het idee is om de lange blokken voor de niet grondgebonden woningen op te delen in kleinere eenheden met korte galerijen. Bij circa zeven à acht woningen per galerij ken je je buren en weet je wie er bij je op de galerij woont. In het beeldkwaliteitsplan is de lengte van de blokken vastgelegd vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Mitros stelt voor om de lengte van de blokken qua ontsluiting op te knippen in kleinere eenheden, door het toevoegen van extra stijgpunten/liften. Dit om de gewenste sociale cohesie te stimuleren. Hiermee worden ook lange galerijen voorkomen.

De architectuurkeuze moet passen bij het stedenbouwkundig karakter en de sfeer van de buurt, met onder andere het gebruik van metselwerk en rode dakpannen in het geval van kappen (bij de eengezinswoningen). De kopgevels moeten bijzondere aandacht krijgen, zodanig dat de gevel aan de kopse kant niet blind is en uitstraalt welke functie er achter zit (dit vanwege prettig zicht en sociale controle/veiligheid). In het algemeen geldt dat de al eerder gerealiseerde nieuwbouw van Mitros aan de Laan van Chartroise hier gecontinueerd kan worden. De nieuwe bouwvolumes bestaan uit (begane grond) woningen met voordeuren aan de straatzijde. Voor de eengezinswoningen in de Vijgeboomstraat is dit een gangbaar principe. Voor gestapelde woningbouw aan de Laan van Chartroise en de Omloop is het uitgangspunt een ontsluiting vanaf de straat in de vorm van begane grond woningen en maisonnettes. De bovenste twee (soms drie) lagen worden ontsloten via korte galerijen aan de kant van het binnengebied. Om een levendig straatbeeld te kunnen waarborgen, moeten de ruimten op het begane grondniveau voldoende maat hebben voor een verblijfsfunctie (geen slaapkamers) en indien mogelijk ook op de eerste verdieping.



Impressie project

Het uitgangspunt is dat de extra te realiseren parkeerplaatsen voor auto’s en fietsen op eigen terrein komen. In principe moet de inpassing van dubbelzijdig haaksparkeren op de binnenterreinen vermeden worden. Mocht een dergelijke parkeerinpassing onontkoombaar zijn, dan moet deze ruimtelijk goed ingepast worden. Een goede en zeer makkelijk toegankelijke voorziening voor het fietsparkeren is noodzakelijk, zodat het fietsparkeren in de openbare ruimte zo min mogelijk nodig is. Er is veel aandacht nodig voor de uitwerking van de entrees en erfafscheidingen. Uitgangspunt is groen, tenzij groen niet mogelijk is bijvoorbeeld vanuit onderhoud, bezonning stedenbouwkundig of technische redenen. Terrassen/tuintjes die grenzen aan het collectieve groen moeten meeontworpen worden met de bebouwing. Denk daarbij aan de erfafscheiding tussen de woningen. De grondgebonden woningen hebben aan de achterzijde een privétuin of privéterras, grenzend aan collectief groen waar ook de bovenwoningen gebruik van kunnen maken. Het plan zet in op grotere collectieve binnentuinen en kleinere privétuinen, zodat het groen in de collectieve tuin geborgd kan worden door Mitros. Ieder deelgebied in het project heeft zijn eigen binnentuin met een thema: een klimaattuin, een ecologische tuin of een voedseltuin. Ook worden in de gemeenschappelijke binnentuinen wadi's aangelegd, waardoor het regenwater langzaam infiltreert in de bodem en uitdroging wordt voorkomen. Planten, gras, struiken en bomen zorgen voor een vermindering van hittestress en zijn een habitat voor insecten en vogels in de gemeenschappelijke tuinen.



Impressie van de galerijen en het binnengebied

Dit plan zorgt voor een uitbreiding van het aantal woningen met maximaal 117. Ondanks deze uitbreiding is er een balans gevonden met groen in de collectieve binnentuinen en voortuinen, parkeren op eigen terrein en de inpassing van de bouwvolumes in het stedenbouwkundig weefsel, hierbij rekening houdend met de privacy en schaduwwerking. Het plan omvat kwalitatieve en duurzame woningen die voor de toekomst worden gebouwd. De nieuwbouw zal gefaseerd worden uitgevoerd.



De deelgebieden 1 tot en met 4 weergegeven op een luchtfoto

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Openbare ruimte en groen

Met de ontwikkeling worden de bomen en groenstructuur in de wijk verbeterd door het toevoegen van voortuinen aan de oostkant van de Omloop en bomen aan de Omloop. De bomen worden toegevoegd om de ecologische verbinding van de stedelijke groenstructuur te verbeteren en om een betere verblijfskwaliteit te creëren. Het profiel van de Laan van Chartroise (met voortuinen, brede stoepen en Lindebomen in het groen) wordt zo veel mogelijk op dezelfde manier doorgetrokken. Het doortrekken van het profiel van de Laan van Chartroise op de Omloop zorgt voor een kwaliteitsverbetering en voor meer privacy in de woningen op de begane grond. Er moet hierbij veel aandacht worden besteed aan de overgang openbaar–privé. Ook voor de kopse zijden van de blokken, die de overgang van het kleinschalige tuindorp naar de grotere schaal van de Stemvork markeren, is een kwalitatief hoogwaardige uitwerking van de overgang openbaar-privé belangrijk. Dit kan bij voorkeur worden opgelost met een combinatie van groen en een erfafscheiding. Uitgangspunt is om op termijn de maximale snelheid aan de Omloop en Laan van Chartroise terug te brengen naar 30 km/uur, wat een positief effect op de verkeersveiligheid heeft (en op het geluidniveau van de woningen aan de Omloop en Laan van Chartroise). Als er ook andere gemeentelijke disciplines investeren kan er ook een nieuw hemelwaterriool worden aangebracht, waardoor de gehele verharde openbare ruimte kan worden afgekoppeld van het huidige riool.

4.2.2 Verkeer

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

Plangebied
In het mobiliteitsplan 'Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen' zijn de Omloop en Laan van Chartroise niet als stedelijke verbindingswegen aangegeven. Dit houdt in dat de wegen niet de functie hebben voor het afwikkelen van verkeer, maar gericht zijn op de verbinding naar woningen of andere bestemmingen. De verkeersgeneratie per woning is 4 á 5 verkeersbewegingen per etmaal. De wegen in de omgeving van het plan kunnen de extra verkeersstromen, vanwege de toename van het aantal woningen, aan. Als de Omloop een 30 km/uur weg wordt, kan de toename van het verkeer dat het extra aantal woningen met zich meebrengt ook opgevangen worden. Binnen het plangebied bevinden zich bushaltes, waardoor de woningen goed bereikbaar zijn met de bus. In en om het plangebied bevinden zich fietsstroken en voetpaden, waardoor fietsers en voetgangers het plangebied ook goed kunnen bereiken. De Laan van Chartroise is in 2019 heringericht en het heeft de voorkeur om deze inrichting door te zetten aan de Omloop. De Laan van Chartroise en Omloop zijn beide geen onderdeel van doorvoerroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Om de inritten van deelgebieden mogelijk te maken moeten de voet- en fietspaden en de parkeervakken worden aangepast. Dit moet in de volgende fase worden uitgewerkt in een definitief maaiveldontwerp.

Conclusie
Vanuit verkeersoogpunt bestaan er voor de ontwikkeling geen belemmeringen.

4.2.3 Parkeren

Kader
Elke bouwontwikkeling kent een bepaalde parkeerbehoefte die berekend moet worden. Daarbij is de Nota Stallen en Parkeren, vastgesteld op 22 maart 2013 door de gemeenteraad, inclusief het addendum Nota parkeernota fiets en auto dat door de gemeenteraad op 28 maart 2019 is vastgesteld leidend. Voor deze ontwikkeling wordt getoetst aan de Nota Stallen en Parkeren uit 2013, inclusief de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en Parkeren). Dit betekent dat de Parkeervisie 2021 inclusief de bijbehorende Parkeernormen fiets en auto niet van toepassing zijn op dit project, omdat dit een bestaand bouwinitiatief is met een vastgestelde bouwenvelop waarin de parkeernormen uit 2019 leidend zijn. De ontwikkellocatie valt in parkeerzone B2, stedelijk zonder betaald parkeren. Vanaf 1 november 2021 wordt ter plaatse van deelgebied 1, in de bocht van deelgebied 2A en in deelgebied 4 betaald parkeren ingevoerd. Deze deelgebieden vallen daarmee in parkeerzone B1, stedelijk met betaald parkeren.

Plangebied

Autoparkeren
In de nota staat over sloop/nieuwbouw aangegeven, dat maatwerkafspraken gemaakt kunnen worden, daar waar dat wenselijk is. In dat geval zal het rechtens verkregen niveau van het te slopen gebouw als uitgangspunt meegenomen worden. Dat betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functies wordt bepaald volgens de maximale parkeernorm. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe situatie volgens de minimumnorm, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd. Onderstaande berekening laat zien wat het rechtens verkregen niveau is van het plangebied. De conclusie is dat van de nieuwe parkeereis, na afronding 235 parkeerplaatsen afgetrokken mogen worden.

		I	II	III	IV	Totaal
sloop	80-130	-33	-54	-33	-48	-168
rechtens verkregen niveau	1,4	-46,2	-75,6	-46,2	-67,2	-235,2

Berekening rechtens verkregen niveau autoparkeren

Aan de ontwikkelende partij is het verzoek gedaan om, in afstemming met de gemeente, een onderzoek naar de huidige parkeerdruk uit te voeren. Naar aanleiding daarvan is een parkeerbalans opgesteld door de ontwikkelaar en worden maatwerkafspraken gemaakt over het aantal te realiseren parkeerplekken. Een parkeerdrukmeting, die is uitgevoerd door Goudappel Coffeng (d.d.

10 oktober 2019, zie bijlage 1), laat zien dat de parkeerdruk op de drukste momenten 91% bedraagt. Als de parkeerdruk lager is dan 80% mag er gerekend worden met restcapaciteit in de buurt. Voor de Omloop / Laan van Chartroise geldt dat er geen sprake is van restcapaciteit in de buurt en het parkeren moet dus op eigen terrein, binnen het plangebied, worden opgelost. In onderstaande tabellen is de parkeerbalans weergegeven.

Woningen bvo-categorie Nieuwbouw

Aantal van Deelgebied	Deelgebied I	Deelgebied IIa	Deelgebied IIa	Deelgebied IIb	Deelgebied III	Deelgebied IV	Eindtotaal
Rijlabels	B1	B1	B2	B2	B2	B1	
55-80 m²	28	4	2			22	56
80-130 m²	33	24	52		52	56	217
>130 m²				12			12
Eindtotaal	61	28	54	12	52	78	285

Parkeernormen

	minimale norm B1	minimale norm B2	maximale norm B1/B2
< 55 m²	0,43	0,5	0,8
55-80 m²	0,94	1,1	1,2
80-130 m²	1,02	1,2	1,4
> 130 m²	1,11	1,3	1,5

Parkeerbehoefte nieuwbouw

	Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4		Totaal	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
< 55 m²										
55-80 m²	26,32	33,6	5,96	7,2	0	0	20,68	26,4	52,96	67,2
80-130 m²	33,66	46,2	86,88	106,4	62,4	72,8	57,12	78,4	240,06	303,8
> 130 m²	0	0	15,6	18	0	0	0	0	15,6	18
	59,98	79,8	108,44	131,6	62,4	72,8	77,8	104,8	308,62	389
Aftrek 25% ivm sociale/middenhuur woningbouw	14,995	19,95	27,11	32,9	15,6	18,2	19,45	26,2	77,155	97,25
Aftrek bestaan van rechtens verkregen niveau	46,2	46,2	75,6	75,6	46,2	46,2	67,2	67,2	235,2	235,2
Te vervallen bestaande pp ivm inritten	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-8	-8
Te vervallen bestaande pp ivm bomen wegprofiel	-1	-1	-1	-1	0	0	-3	-3	-5	-5
Toe te voegen parkeerplaatsen	1,785	16,65	8,73	26,1	2,6	10,4	-3,85	16,4	9,265	69,55

De parkeerbalans houdt zowel rekening met het aantal bestaande parkeerplaatsen op basis van het zogenaamde rechtens verkregen niveau als ook de 25% aftrek omdat het woningen betreft voor sociale huur en middenhuur (deze aftrek geldt bij woningen vanaf 55 m² BVO). Daarbij wordt ook de bandbreedte binnen de parkeernormen (minimale norm en maximale norm) inzichtelijk gemaakt. Volgens de parkeerbalans moeten er minimaal 9 parkeerplaatsen en maximaal 70 parkeerplaatsen worden toegevoegd. De extra parkeerplaatsen komen in de binnenterreinen, aan de achterkant van de woningen.

Het uiteindelijk te realiseren aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zal een integrale afweging zijn tussen:

- de kwaliteit van de openbare ruimte,
- de kwaliteit van de nieuwbouw (met name de binnentuin),
- parkeersituatie op straat (parkeerdruk).

Dit wordt getoetst bij de vergunningaanvraag.

Fietsparkeren

Voor de woningen moeten afsluitbare bergruimten gerealiseerd worden. Hiervoor gelden de regels uit het Bouwbesluit. Het is belangrijk dat de bergruimten makkelijk te bereiken zijn, waardoor bewoners op eenvoudige wijze hun fiets kunnen pakken en opbergen.

Conclusie

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling voor zowel auto's als fietsen kan binnen het plangebied worden opgelost.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieueffectrapportage

Kader
Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te 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.

Plangebied
De in het plan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen. Het plan blijft onder deze drempelwaarde en overschrijdt deze niet. Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet echter ook in 'overige gevallen' bekeken worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling neemt de gemeente een besluit om voor het project wel of geen mer-procedure te volgen voor het project voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is de conclusie dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er daarom geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op 26 april 2021 besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 2. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 3.

Conclusie
De ontwikkeling veroorzaakt geen belangrijke nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader
Vanwege een goede ruimtelijke ordening wordt gekeken naar de milieu-invloed van bedrijven en andere functies op het plangebied. Daarbij gaat het om geur, geluid, stofhinder en gevaar.

Plangebied
Voor de beoordeling van bedrijven en milieuzonering en geluidniveaus bij het project De Omloop zijn door Tauw de onderzoeksrapporten 'Milieuzonering Omloop Utrecht' van 23 maart 2021 en 'Akoestisch onderzoek De Omloop te Utrecht – Mitros' van 19 januari 2021 (zie bijlage 4 en 5) opgesteld. Daarin wordt ook ingegaan op het geluid van een nabijgelegen kinderdagverblijf. Op de galerijgevel van deelgebied 1 is sprake van een geluidsniveau door stemgeluid tijdens het buitenspelen bij dit kinderdagverblijf dat verschilt per woning van 46–57 dB(A), terwijl de

richtwaarde voor overdag 45 dB(A) is. Het kinderdagverblijf is alleen overdag open. Bij de woningen waar de richtwaarde wordt overschreden liggen aan die zijde alleen slaapkamers, die tijdens de gebruikstijd van het kinderdagverblijf dus niet relevant zijn voor de beoordeling van het woonklimaat. Alleen appartementen op de begane grond hebben een doorzonwoonkamer waarvan de woonkamer doorloopt tot aan de achterzijde. Bij deze woningen is het geluidniveau van het kinderdagverblijf echter laag genoeg. Vanuit het aspect woon- en leefklimaat is sprake van een voldoende goede ruimtelijke inpasbaarheid.

Conclusie
De milieucategorieën van de bedrijven en instellingen vormen geen belemmering voor de te realiseren woningen in het plangebied op basis van de VNG-handreiking 'Staat Bedrijfsactiviteiten Functiemenging' en de richtafstand milieuzonering voor de RWZI. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is wat betreft milieuzonering.

5.4 Geluidhinder

Kader
Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die van belang zijn 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 geluidsbelaste object – hiervoor kent de wet "geluidsgevoelige bestemmingen" zoals woningen en scholen.

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

1. bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
2. bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt);
3. reconstructie van wegen;
4. 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, 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 te 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 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;
- indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

Plangebied
Voor de beoogde ontwikkelingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om het plan te toetsen aan de wettelijke eisen van de Wet geluidhinder, het lokale geluidbeleid en om te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit akoestisch onderzoek is toegevoegd in bijlage 5. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste resultaten.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Ahornstraat–Omloop-Laan van Chartroise, Anton Geesinkstraat, Nijenoord–Oudenoord en het spoortraject tussen Utrecht en Bilthoven. In het kader van de Wet geluidhinder wordt de geluidbelasting ten gevolge van deze geluidbronnen onderzocht. Verder liggen in de buurt van het plangebied de volgende 30 km/uur wegen: Pallisanderstraat, Vijgeboomstraat en Vinkertlaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidbelasting door deze geluidbronnen onderzocht en getoetst aan het gemeentelijk beleid.

Hoewel beoordeling van stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een kinderdagverblijf tijdens de openingstijden in het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt uitgezonderd van een beoordeling, is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing wel een beoordeling hiervan uitgevoerd. Dit betreft het stemgeluid op het speelplein achter het kinderdagverblijf 'Sprookjesrijk' aan de Omloop 4 te Utrecht.

Onderzoeksresultaten
Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise en de Anton Geesinkstraat de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Er wordt overal voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

De geluidbelasting door het stemgeluid is op een deel van het plan (westelijke gevel deelgebied 1) hoger dan de richtwaarde van 45 dB(A) die volgens het gemeentelijk beleid wordt aangehouden. Maatregelen aan de bron of in de overdracht van het stemgeluid zijn in de praktijk niet mogelijk of handhaafbaar. Uitsluitend maatregelen bij de ontvanger zijn mogelijk. Door middel van eventuele extra geluidwerende maatregelen (verhogen kierdichting, zwaarder glas) aan deze gevels zal het in de praktijk goed haalbaar zijn om te voldoen aan de binnenwaarde van 35 dB(A).

Voor dit plan moeten voor de volgende twee bronnen ontheffingen ('hogere waarden') worden verleend: Ahornstraat-Omloop-Laan van Chartroise en de Anton Geesinkstraat. Via een planregel wordt geborgd dat hier bij de uitwerking aan wordt voldaan en dat ook de aanvullende randvoorwaarden zoals luwe gevels en luwe buitenruimten in acht worden genomen. Gezien de voorziene locatie van de buitenruimte aan de straatzijde is hier bij de verdere uitwerking nog extra aandacht benodigd. Uitgangspunt is om de maximum snelheid aan de Omloop te verlagen naar 30 km/uur en dit kan hierbij uitkomst bieden.

Conclusie
Er zijn vanuit het aspect geluid bezien geen belemmeringen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Voor dit plan wordt parallel aan de ruimtelijke procedure een hogere waarde procedure voor de hierboven genoemde geluidbronnen doorlopen.

5.5 Externe veiligheid

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

De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over wegen, spoorwegen en vaarwegen). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens een extra afstandsbepaling, het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied. Voor bebouwing binnen deze zone gelden extra bouwkundige eisen.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is wanneer een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met 10^{-6}) voor nieuwe situaties als acceptabel. In de wetgeving is dit risico vertaald naar een afstandsnormering (PR=10-6 contour). Voor de afstand tussen de risicoveroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan op het overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit. Het Bevt verplicht ertoe dat bij bestemmingsplannen, waarbij nieuwe bestemmingen worden toegelaten, het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen.

Plangebied
Het plan beschrijft de realisatie van 285 woningen. Woningen zijn in de wetgeving gedefinieerd als kwetsbare objecten. Er is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd waarin de risicobronnen in de omgeving zijn geïnventariseerd (zie bijlage 6). Daarnaast zijn de risico's getoetst aan de norm- en

richtwaarden. Uit deze quickscan blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor het plangebied. Op grotere afstand (ruim 850 meter) is de spoorlijn richting Breukelen gelegen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van dit transport wordt bepaald door giftige stoffen en kan tot 4 kilometer reiken. De afstand van het plangebied tot het spoor is groter dan 200 meter, waardoor aanvullend onderzoek of een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico gezien de grote afstand tot het spoor niet nodig is.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de beoogde ontwikkelingen.

5.6 Explosieven

Kader
In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarom moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven (CE) worden uitgevoerd.

Plangebied
Voor het plangebied is een vooronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). In de voor dit vooronderzoek geraadpleegde literatuur- en archiefgegevens, zijn geen feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van conventionele explosieven binnen het plangebied aangetroffen. Op basis van de resultaten van dit vooronderziek en de conclusies is het onderzoeksgebied onverdacht verklaard op het kunnen aantreffen van conventionele explosieven. De voorgenomen werkzaamheden kunnen dan ook regulier worden uitgevoerd.

Conclusie
Conventionele explosieven vormen dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Kader
Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van deze wet, opgenomen in artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer, moet het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Plangebied
Om te bepalen wat het effect is van de nieuwe woningen op de luchtkwaliteit is een 'niet in betekenende mate' toets in het kader van de Wet luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit het onderzoek (zie bijlage 8) blijkt dat het effect van het project minder dan 1,2 µg/m^3 bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM10. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit wordt daarmee beschouwd als 'niet in betekende mate' en vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit wettelijk inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1onder c van de Wet milieubeheer. Op basis van de NSL-monitoringstool is daarnaast de conclusie dat aan de grenswaarden vanuit de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan. Aan de WHO-advieswaarden wordt nog niet voldaan in 2020, zowel net voor PM_{10} als voor $PM_{2,5}$. In 2030 wordt wel voldaan aan de WHO-advieswaarde voor PM_{10} maar nog net niet aan de WHO-advieswaarde $PM_{2,5}$. De maatregelen in het “Uitvoeringsprogramma Utrecht kiest voor gezonde lucht” zijn er op gericht om ook voor $PM_{2,5}$ in 2030 aan de WHO-advieswaarde te voldoen.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek is de conclusie dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a en onder c, van de Wet milieubeheer wordt voldaan. Hiermee zijn er geen belemmeringen vanuit luchtkwaliteit om het bestemmingsplan vast te stellen.

5.8 Bodem

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

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

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Na de eventuele sloop van bestaande opstallen moet ter plaatse van de gesloopte opstallen een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is. Als voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen.

Plangebied
De locatie ligt in de wijk Ondiep. De wijk Ondiep is rond 1920 ontstaan in een voormalig weidegebied. Ter plaatse zijn gedempte watergangen en verschillende bedrijfjes aanwezig (geweest). Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd. Bij het onderzoek is geen specifieke aandacht besteed aan de gedempte sloten. Uit het onderzoek (TAUW, 8 januari 2020, R004-1270787FTO-V01-agv-NL: AA034408855, zie bijlage 9) blijkt het volgende:

- De bodem bestaat uit zand en klei, plaatselijk is in de ondergrond veen aangetroffen.
- In de grond zijn bijmengingen met baksteen en plastic aanwezig. Asbestverdacht materiaal is niet waargenomen.
- De grond is voornamelijk licht verontreinigd met zware metalen, PAK, olie en PCB.
- Plaatselijk zijn matig tot sterk verhoogde gehalten gemeten aan zink en koper. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging (minder dan 25 m^3 grond met gehaltes boven de interventiewaarde).
- Deze verontreinigingen hangen samen met de stedelijke ophooglaag die in dit gebied aanwezig is en waarin, ook in de omgeving, een heterogeen verdeelde verontreiniging is aangetoond.
- Nader onderzoek voor het vaststellen van ernst en omvang is niet noodzakelijk.
- Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met zware metalen, benzeen en minerale olie.

Op basis van dit onderzoek is de conclusie dat de locatie hoogstwaarschijnlijk geschikt is voor het gebruik.

Na sloop van opstallen zal aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden ter plaatse van de gesloopte opstallen. Hierbij moet ook aandacht besteed worden aan de gedempte watergangen. Mocht uit de bovenstaande aanvullende onderzoeken blijken dat wél sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan is het volgende van toepassing: Indien gegraven wordt in een sterk verontreinigde bodem is sprake van een “sanerende handeling”. Voor het verrichten van “sanerende handelingen” moet een melding in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) worden verricht (BUS-melding of saneringsplan).

Op basis van de Nota bodembeheer 2017-2027 moet bij grondverzet rekening gehouden worden met de toepassingseis woonkwaliteit. Het gebied is minder gevoelig voor zetting.

Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Dit betekent dat bij bouwbemalingen, grondwateronttrekkingen en voor de aanpak of verplaatsing van grondwaterverontreiniging de gebiedsgerichte aanpak van toepassing is en dat aansluiting gezocht kan worden bij het Gebiedsplan. Binnen de dynamische zone geldt een dieptebeperking voor het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 50 meter. Bodemenergiesystemen mogen alleen aangelegd worden in het eerste watervoerend pakket.

De ondergrond biedt kansen voor duurzame energie (bodemenergie), waterberging (klimaatadaptatie), ruimte voor groen en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, parkeerkelders). Bij plannen voor benutting van de ondergrond wordt geadviseerd het ondergronds

ruimtegebruik mee te nemen in het planontwerp, zodat meervoudig ondergronds gebruik geen belemmering of nadelige beïnvloeding op elkaar heeft.

Conclusie
Op basis van de beschikbare bodemonderzoeksgegevens blijkt dat de bodem op de locatie licht tot matig verontreinigd is. Na sloop van de opstallen moet een aanvullend onderzoek worden gedaan ter plaatse van de gesloopte opstallen en ter plaatse van de gedempte watergangen. Vooralsnog bestaat ten aanzien van de bodemkwaliteit geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

5.9 Natuurbescherming

Kader
Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

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.

Nota Utrechtse soortenlijst
In de voormalige Flora- en faunawet werden soorten beschermd die niet meer beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Hieronder vallen diverse kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn. Deze soorten zijn in de Utrechtse soortenlijst genoemd.

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

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

De Utrechtse Soortenlijst en overige informatie is te vinden op de gemeentelijke website onder Groenbeleid.
https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/groen/2018-Nota-Utrechtse-Soortenlijst.pdf

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 (artikel 7.2a Wet milieubeheer (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 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd

waar (afwijkingen van) bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Plangebied
Beschermde dier- en plantsoorten
Er is een nader onderzoek (dd. 6 november 2017) uitgevoerd voor het plangebied (deelgebieden 1 t/m 4) (zie hiervoor bijlage 10). Voor de aangetroffen beschermde verblijfplaatsen is een ontheffing Wet natuurbescherming verleend voor de deelgebieden 1, 2 en 3 voor het uitvoeren van de werkzaamheden. De looptijd van de ontheffing is echter niet toereikend voor het gehele proces. Voor een (nieuwe) ontheffing is het onderzoek uit 2017 te oud. Daarom is er een nader onderzoek uitgevoerd (dd. 21 september 2021, zie bijlage 23) voor de deelgebieden 2, 3 en 4. Uit de onderzoeken komt het volgende met betrekking tot beschermde planten en dieren naar voren:

Planten
Er zijn geen groeiplaatsen van wettelijk beschermde planten in het plangebied aangetroffen. Wel is het mogelijk dat de beschermde gele helmbloem wordt aangetroffen in het gebied.

Vogels
In 2017 zijn er 13 territoria (nesten) van de huismus in deelgebied 2 en 4 aangetroffen. De nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. In 2021 zijn er 35 territoria (nesten) van de huismus in de projectwoningen in de deelgebieden 2, 3 en 4 vastgesteld. Deze toename kan veroorzaakt zijn door de transitie van de gebouwen aan de Nijenoord (meer ruigte en open zand). Ook de verandering van reguliere huur naar tijdelijke bewoning in combinatie met een lager onderhoudsniveau van de gebouwen kan hier een rol in spelen. Doordat vegetatie zich kan uitbreiden en tuinen 'verwilderen' krijgen huismussen meer leefgebied.

In het plangebied van de Omloop, Laan van Chartroise zelf zijn geen nesten van de gierzwaluw aangetroffen. Nesten van de gierzwaluwen zijn ook jaarrond beschermd. Hoog boven het onderzoeksgebied foerageerden wel tot 50 gierzwaluwen. Laagvliegende gierzwaluwen waren zeldzaam in het plangebied. De waarnemingen uit 2021 komen overeen met het onderzoek uit 2021.

Daarnaast is van belang dat er afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd rekening gehouden wordt met broedende vogels (met name de merel, spreeuw, mezen en kauw). Tijdens het onderzoek in 2021 zijn onder andere kauwen, eksters en houtduiven aangetroffen. Er mogen geen verstorende werkzaamheden uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen (indicatief van half maart tot half augustus). Nestplaatsen moeten vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt zijn.

Vleermuizen
Tijdens het onderzoek in 2017 zijn in de ruime omgeving van het onderzoeksgebied de volgende vleermuissoorten vastgesteld: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. In 2021 zijn tijdens het onderzoek in de ruime omgeving van het studiegebied de volgende vleermuissoorten vastgesteld: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger.

In het plangebied zijn in 2017 twee zomerverblijfplaatsen (één in deelgebied 2 en één in deelgebied 1) en één mogelijke zomerverblijfplaatsen (in deelgebied 2) van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. In 2021 is één mogelijke zomerverblijfplaats in deelgebied 2 en zijn vijf paarterritoria van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in de deelgebieden 2, 3 en 4. Vergeleken met de waarnemingen die in 2017 zijn gedaan, zijn de paarterritoria grotendeels op dezelfde plekken aangetroffen. Alleen aan de noordzijde van de Laan van Chartroise zijn nu twee paarterritoria aangetroffen, waar in 2017 geen activiteit was. Omdat sinds het onderzoek in 2017 er al werkzaamheden hebben plaatsgevonden aan de woningen van deelgebied 1 en er verspreid over de omgeving tijdelijke mitigatie (muurschalen) zijn aangebracht, is het niet verwonderlijk dat er verblijfplaatsen verschoven zijn.

Voor de overige vleermuizen die in het onderzoeksgebied zijn waargenomen geldt dat verblijfplaatsen binnen het plangebied/de woningen zijn uitgesloten of niet zijn vastgesteld.

Grondgebonden zoogdieren
Er zijn tijdens het onderzoek in 2017 en 2021 geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied aangetroffen.

Voor algemene grondgebonden zoogdieren geldt dat er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden maatregelen genomen moeten worden om het doden van de dieren zo veel mogelijk te voorkomen (zorgplicht). Een voorbeeld hiervan is het hanteren van één vaste werkrichting bij het verwijderen van de vegetatie, waardoor de dieren de kans krijgen voor de werkzaamheden uit te vluchten.

Soortenontheffing
Op 25 januari 2019 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming afgegeven (zie bijlage 11). De verleende ontheffing heeft betrekking

op de gierzwaluw, huismus en de gewone dwergvleermuis. De ontheffing heeft een looptijd t/m 31 december 2021 en heeft betrekking op de deelgebieden 1, 2 en 3. Voor deelgebied 3 is waarschijnlijk een nieuwe ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming voor de huismus en gewone dwergvleermuis, omdat de ontheffing die loopt tot en met 31 december 2021 waarschijnlijk niet toereikend is. Voor deelgebied 4 is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig voor de huismus en gewone dwergvleermuis. Het is aannemelijk dat deze ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend kan worden door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht.

Utrechtse soortenlijst
Daarnaast is er een quickscan (dd. 1 maart 2021) uitgevoerd waarin de Utrechtse soorten in het plangebied beschreven zijn (zie bijlage 12). De volgende soorten van de Utrechtse soortenlijst zijn in of nabij het studiegebied bekend: merel, egel, kleine water salamander en gele helmbloem. Tijdens het onderzoek uit 2021 is op een stenen muurtje op de erfafscheiding van de Vijgeboomstraat 3 de tongvaren aangetroffen. De werkzaamheden kunnen niet op een andere manier worden uitgevoerd om nadelige gevolgen te voorkomen of te minimaliseren. Daarom wordt het leefgebied gecompenseerd door in de nieuw te ontwikkelen groene ruimte rond het gebied een geschikte muur op een schaduwrijke, vochtige plek te maken. Er wordt gedacht aan een muur van minimaal 3 meter breed en minimaal 50 cm hoog. De muur wordt gevoegd met kalkrijke (zachte) mortel. De huidige groeiplaats wordt veilig gesteld door stukken muur uit te nemen en die bij de adviserende ecologen onder te brengen, zodat de tongvaren in de nieuw situatie herplaatst kan worden.

Voor de Utrechtse soorten wordt invulling gegeven aan de zorgplicht door:

- de verblijfplaatsen ongeschikt te maken in de minst kritische periode (half augustus tot half oktober);
- voorafgaande aan de sloop en het verwijderen van het huidige groen wordt een schouw uitgevoerd door een ecoloog, die de werkzaamheden begeleid waar nodig.

Daarnaast voorziet het nieuwbouwplan in een aantal specifieke maatregelen voor de Utrechtse soorten. In plaats van enkel kleine postzegeltuintjes worden grotere aaneengesloten tuinen gemaakt die aansluiten op privé tuintjes van de bewoners op de begane grond. Het gaat hierbij om thematuinen zoals een voedseltuin, ecologische tuin en een klimaattuin. Door de grotere eenheden collectieve binnentuinen zijn er straks zowel bomen en kleine bosschages als ruigte en bloemrijk kort gras in het gebied aanwezig. Hiermee worden de nu aangetroffen soorten van de Utrechtse soortenlijst gefaciliteerd. Elementen die hierbij gebruikt worden zijn:

- gemengde hagen (van onder andere 1,5 meter hoog) voor de egel, kleine watersalamander en vogels;
- een wadi met Utrechtse plantensoorten zoals grote kattenstaart;
- aanplant van enkele geschikte bomen voor vogels, zoals de lijsterbes en meidoorn;
- pergola's met verschillende klimplanten voor vogels;
- een robuuste, dekking biedende takkenril voor soorten zoals de kleine watersalamander en egel;
- aanbrengen borders met nectarplanten (zoals campanula's) voor diverse insecten, die weer voedsel vormen voor o.a. vogels en soorten van de Utrechtse soortenlijst;
- een deel van het geplande groen komt in plaats van verharding (bijvoorbeeld een wadi in deelgebied 1).

Diervriendelijk bouwen
Er komen grotere collectieve binnentuinen (elk deelgebied krijgt een ecologische-, voedsel- of klimaattuin) en kleinere privétuinen, zodat het groen in de collectieve tuinen geborgd kan worden door Mitros. In de collectieve tuinen worden bomen, planten, grassen en struiken geplant die een habitat vormen voor dieren, insecten en vogels. In de nieuwbouw worden voorzieningen getroffen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. In de nieuwbouw komt daarnaast een galerij waarbij delen begroeid worden met klimplanten.

Beschermde gebieden
Er is getoetst in hoeverre de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen beschermde gebieden beïnvloedt of daar negatieve effecten op heeft.

Natura 2000
Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Oostelijke Vechtplassen, dat op 4 kilometer afstand van het plangebied ligt. Uit een berekening met de AERIUS tool blijkt dat de stikstofbijdrage voor de gebruiksfase 0,0 mol/hectare/jaar is. Voor de aanlegfase volgt uit de AERIUS berekening een maximale depositie van 0,01 mol/hectare/jaar op het nabijgelegen Natura-gebied, voor het maatgevende jaar (2023) met gebruik van STAGE klasse-IV-werktuigen (zie bijlage 13). Mobiele werktuigen en ander materiaal die tijdelijk stikstofemissie veroorzaken worden verspreid over Nederland, telkens opnieuw ingezet voor

verschillende projecten. Het zijn bestaande bronnen die al sinds de aanwijzing van de Natura 2000-gebieden onderdeel uitmaken van de achtergrondpositie (de emissie veroorzaakt door dit materieel is bovendien gedurende de jaren steeds lager geworden als gevolg van het steeds schoner worden van motoren).

Het inzetten van dit materieel op een nieuwe locatie in Nederland kan op zichtzelf tot een minieme lokale tijdelijke depositieverhoging leiden. Een beperkte tijdelijke toename van 0,01 mol/hectare/jaar, kan echter nooit van invloed zijn op de omvang en ruimtelijke verdeling van depositiedeken als gevolg van de jaarlijkse inzet van al het zich in Nederland bevindende materieel. Het kan daarmee geen negatieve gevolgen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Bovendien hebben Rijk en provincies in 2020 een beleidslijn afgesproken dat projecten met tijdelijke stikstofdeposities van transport en mobiele werktuigen in de aanlegfase kleiner of gelijk aan 0,05 mol/hectare/jaar gedurende maximaal 2 jaar niet vergunningplichting zijn voor de Wet natuurbescherming wanneer in de gebruiksfase de depositie < 0,00 mol/hectare/jaar is.

Per 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-sloop en eenmalige aanlegactiviteiten. Hierdoor speelt in het vergunningstraject voor het aspect stikstof alleen nog de depositie in de gebruiksfase een rol. Hierbij is wel van belang dat zo schoon mogelijk materieel wordt toegepast.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Directe effecten of het NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing.

Stedelijke groenstructuur
De Laan van Chartroise en Omloop zijn (net als de rest van de stemvork) aangewezen als '(wenselijke) verbindingen 2007' in de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030. Dit is vanwege de bomenrij die onderdeel uitmaakt van "de Stemvork" een herkenbare verbinding tussen de As van Berlage in Zuilen en de binnenstad. De bomen zijn hier een belangrijk onderdeel van het wegenpatroon en zorgen voor eenheid en continuïteit van de 2 km lange as naar het centrum toe. De bomen zorgen voor eenheid in de gehele as, terwijl de achterliggende bouwblokken divers zijn. Dit betekent dat bij ontwikkelingen of veranderingen extra aandacht voor het behoud van de continuïteit en verbetering van de staat van deze bomenrij nodig is. Hierbij wordt verwezen naar de bomenparagraaf in 5.8. De (brede) middenberm gelegen aan de Anton Geesinkstraat (deze maakt deels onderdeel uit van het plangebied) wordt gezien als 'uitbreiding op de groenstructuur van 2007'. Dit betekent dat de kwaliteit van dit groen behouden, dan wel verder ontwikkeld moet worden. Deze middenberm blijft onaangetast.



Het plangebied in de Groenstructuurvisie

Conclusie
Natuurbescherming vormt geen belemmering om dit bestemmingsplan vast te stellen.

5.10 Bomen

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

Plangebied

Er is een bomeninventarisatie (zie bijlage 14) uitgevoerd van de bomen die in het plangebied aanwezig zijn. Het doel van deze inventarisatie is het in beeld brengen of de aanwezige bomen kunnen worden ingepast in de herontwikkeling. Ook geeft de inventarisatie inzicht over de noodzaak van een eventuele omgevingsvergunning.

Langs de Laan van Chartroise en de Omloop staan bomen in boomspiegels langs de rijbaan. Deze bomenrijen maken onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur. Ook in de tuinen achter de woningen staan bomen. Hier bevinden zich met name 'zaailingen', niet geplant groen dat uiteindelijk een grote boom is geworden. In totaal staan er 118 bomen in het plangebied. Naast de locatiegegevens zijn gegevens over de omvang van de stam en de conditie van de bomen verzameld. Bijna alle bomen waren tijdens het veldbezoek in goede conditie. De meeste bomen hadden over het algemeen een goed ontwikkelde kroon, een goede groei en geen ziektes of aantastingen. Er zijn vier bomen met scheuren in de stam geconstateerd. Verder zijn bij twee bomen zwammen in de stam vastgesteld. Bij deze bomen is de conditie als matig beoordeeld.



Alle bomen in het plangebied

Vervolgens is er een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 15). Dit was een bovengronds onderzoek. Wanneer een boom niet verplantbaar is, dan komt dat door één van onderstaande oorzaken:

- soortspecifieke eigenschappen: dit betekent dat de boom naar zijn aard niet verplantbaar is;
- inspectieresultaten: dit houdt in dat uit het onderzoek naar voren is gekomen dat de boom niet verplantbaar is vanwege de conditie van de boom;
- standplaats: in dit geval is de boom niet verplantbaar vanwege de vergroeiingen van de wortels van de boom in putten, schuren etc. of dat de boom dusdanig onhandig boven kabels en leidingen staat, dat het deugdelijk weghalen van deze boom met overlevingskans niet mogelijk

is.
Het groen (behalve de bomen) dat niet behouden kan blijven wordt beschikbaar gesteld aan buurtbewoners.

Van de 118 bomen die zich in het plangebied bevinden zijn er 79 omgevingsvergunningplichtig. Van deze 79 bomen zijn er 37 in eigendom bij de gemeente en 42 zijn van Mitros. Omdat 39 bomen een dwarsdoorsnede van de stam van minder dan 15 cm hebben op 1,3 meter boven het maaiveld, zijn deze niet omgevingsvergunningplichtig. De omvang van de omgevingsvergunningplichtige bomen is als volgt:

- 26 bomen hebben een stamdikte op borsthoogte van tussen de 15-20 cm;
- 24 bomen hebben een stamdikte op borsthoogte van tussen de 21-30 cm;
- 23 bomen hebben een stamdikte op borsthoogte van tussen de 31-40 cm;
- 5 bomen hebben een stamdikte op borsthoogte van tussen de 41-50 cm;
- 1 boom heeft een stamdikte van 60 cm.



Omgevingsvergunningplichtige bomen (groene bolletjes) binnen de deelgebieden

Deelgebied 1
In deelgebied 1 staan op het binnenterrein (van Mitros: boomnummers 64 t/m 69 en 101, 103 en 104) en aan de voorzijde (van gemeente: boomnummers 21 en 28, die onderdeel uitmaken van de

stedelijke groenstructuur en van Mitros boomnummers 23 en 31) bomen die niet behouden kunnen blijven. De bomen die in het binnenterrein staan kunnen niet blijven staan vanwege de footprint van het nieuwe gebouw en vanwege de herinrichting van de binnentuin. De bomen aan de voorzijde van deelgebied 1 kunnen niet op de huidige locatie blijven staan vanwege de sloopwerkzaamheden en de footprint van het nieuwe gebouw. Van de 13 bomen die niet behouden kunnen blijven, zijn 4 bomen verplantbaar. Gezien de gefaseerde bouw kunnen de 4 verplantbare bomen uit deelgebied 1 waarschijnlijk niet binnen het plangebied geplant worden. In de nieuwe situatie komen er ten opzichte van omgevingsvergunningplichte bomen 2 extra bomen terug binnen deelgebied 1 (in het binnengebied). De twee bomen aan de voorzijde die onderdeel uitmaken van de stedelijke groenstructuur worden vervangen voor een boom op dezelfde locatie. De collectieve tuin wordt als klimaattuin ingericht.

Deelgebied 2
Op het binnenterrein kunnen bij deelgebied 2 de bomen met boomnummers 57, 59, 61, 76, 77, 78, 80, 84, 86 en 87 niet behouden blijven, vanwege de herinrichting hiervan als collectieve tuin. Doordat de footprint van het bouwblok groter wordt kunnen de bomen met boomnummers 56, 63, 89 en 97 niet op de huidige plek blijven staan. Van de 14 bomen die niet op de huidige plek kunnen blijven staan, kan 1 boom verplant worden. Op dit moment is nog niet duidelijk waar deze boom in het plangebied terecht komt (dit hangt af van waar er ruimte is van tijde van de verwijdering van deze boom). In de nieuwe situatie zullen er 8 bomen herplant worden in het binnenterrein. De collectieve tuin wordt als klimaattuin ingericht. Daarnaast worden er voor de eengezinswoningen 3 bomen geplant.
Doordat er vanuit de binnentuin gesloopt en gebouwd wordt, kunnen alle bomen aan de voorzijde behouden blijven.

Deelgebied 3
De bomen met de boomnummers 53, 54, 112 t/m 115, 117 en 118 die op het binnenterrein van deelgebied 3 staan kunnen niet behouden blijven vanwege de herinrichting van het binnenterrein als collectieve tuin en de gewijzigde footprint van het nieuwe gebouw. Deze bomen zijn niet verplantbaar. Er komen in het binnenterrein in de nieuwe situatie 6 bomen terug. De collectieve tuin wordt ingericht als een ecologische tuin. Aan de voorzijde staan bomen die in eigendom zijn van de gemeente Utrecht. Dit is een rij van 12 bomen, waarvan 11 bomen omgevingsvergunningplichtig zijn. Deze bomen kunnen niet blijven staan, omdat de bouwwerkzaamheden bij deelgebied 3 vanaf de voorzijde van het bouwblok plaats moeten vinden. Omdat het bouwblok zo strak in de wijk ligt is het niet mogelijk om de sloop- en bouwwerkzaamheden vanaf de achterzijde te laten plaatsvinden. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid van dit bouwblok een slager en bakker, dat publiek aantrekt. De bomen aan de voorzijde kunnen tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden niet blijven staan vanwege de veiligheid van de bouwvakkers en het publiek (door de bomen kunnen zij in een dode hoek belanden) en de inrichting van het bouwterrein. Het verplanten van deze bomen lijkt een goede optie. Doordat de bomen slechts één keer verplant kunnen worden, is het niet mogelijk om de Hollandse Lindes nadat de werkzaamheden voltooid zijn weer terug te planten op dezelfde locatie. Daarom zullen er aan de voorzijde nieuwe bomen geplant worden, waardoor de bomenrij die onderdeel uitmaakt van de stedelijke groenstructuur weer terugkomt. De 12 Hollandse Lindes worden -indien mogelijk- binnen het plangebied verplant. Of dit mogelijk is hangt onder andere af van of de wortels niet volledig begroeid zijn met kabels en leidingen.

Deelgebied 4
Bij deelgebied 4 kunnen de bomen met boomnummers 13 t/m 19, 70 en 73 niet op de huidige locatie behouden blijven, vanwege de herinrichting van het binnenterrein dat ingericht wordt als collectieve voedseltuin en vanwege de nieuwe footprint van het gebouw. Van deze 9 bomen is er geen één verplantbaar. Er komen in de nieuwe situatie 12 bomen terug in het binnenterrein.

Herprofilering Omloop
In de bestaande situatie zijn bij de woningen aan de oostkant van de Omloop geen voortuinen aanwezig. Ook staat hier geen bomenrij in de stoep. Op termijn vindt er een herprofilering van de Omloop plaats. Er worden dan voortuinen aan de Omloop aan de oostzijde toegevoegd en een bomenrij van circa 13 bomen. Hierdoor wordt de stedelijke groenstructuur van de Omloop gecontinueerd en verbeterd.

Conclusie
In het plangebied staan 118 bomen. Hiervan zijn er 79 vergunningplichtig. Van de 79 vergunningplichtige bomen kunnen 55 bomen niet op de huidige locatie behouden blijven. Dit zijn 42 bomen die in eigendom zijn bij Mitros en 13 gemeentelijke bomen. Van deze 55 bomen zijn er waarschijnlijk 16 verplantbaar. Deze 16 bomen worden zoveel mogelijk binnen het plangebied verplant. In de nieuwe situatie worden er minimaal 55 bomen binnen het plangebied teruggeplant met een stammaat van circa 10-15 cm diameter. Na de herprofilering van de Omloop worden er aan de Omloop nog circa 13 bomen extra toegevoegd.

5.11 Water

Kader

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

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

Door afstemming met de waterbeheerder 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.

Plangebied

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde water is de Vecht. Deze loopt ten noordoosten van het plangebied. Het plangebied ligt in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, maar de Vecht maakt onderdeel uit van het beheergebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Grondwater

Met behulp van gegevens uit het Dinoloket is gekeken naar de grondwaterstanden in het plangebied. Aan de Laan van Chartroise, ten oosten van het plangebied zijn peilbuisgegevens bekend van de periode 1963 – 2011. Het grondwater ligt -op basis van deze peilbuis- ongeveer 1,25 tot 2,25 m onder het maaiveld1. De bodem bestaat uit een kleiige toplaag van 2 tot 3 m dikte op een zandpakket2. De bovenste laag is veelal (grof) zand. De dikte van deze laag varieert tussen grofweg 0,5 en 1,5 m. Het gemiddelde maaiveld is volgens de AHN2 1,71 m t.o.v. NAP

De regionale geohydrologische gegevens zijn als volgt:

4. droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = 2,13- m t.o.v. maaiveld;
5. gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = 1,67- m t.o.v. maaiveld;
6. natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = 1,47- m t.o.v. maaiveld.

(De gegevens afkomstig van Nederlands Hydrologisch Instrumentarium over de periode 1998-2006)

Riolering

In de huidige situatie wordt het afvalwater en het hemelwater vanuit de gebouwen geloosd op het aanwezige gemengde riool. Dit wordt afgevoerd naar de aan de overkant van de Vecht gelegen rioolwaterzuivering van Utrecht.

In de toekomstige situatie blijft het afvalwater geloosd worden op het aanwezige gemengde riool. Het hemelwater wordt in de plansituatie grotendeels op eigen terrein verwerkt. Binnen het plan worden verschillende opties gezocht om het hemelwater vast te houden en te laten infiltreren.

In Deelgebied II is een groene gemeenschappelijke binnentuin aanwezig waarin een wadi wordt gerealiseerd. Deze wadi krijgt een oppervlak van minimaal 150 m^2 en een waterdiepte van 30 cm. De wadi zal een overloop hebben om overtollig hemelwater af te voeren. Wanneer er een hemelwaterriool aanwezig is, kan het water hiernaar toe afgevoerd worden. Zolang deze nog niet is aangelegd in De Omloop zal het afgevoerd moeten worden naar het bestaande gemengde stelsel.

Naast de wadi zijn er mogelijkheden voor het toepassen van infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen. Voor de verschillende deelgebieden bekent dit, uitgaande van het volledig inzetten van het oppervlak van de parkeerplaatsen, het volgende:

- Deelgebied I 151 m^2 parkeren 68 m^3 berging
- Deelgebied II 131 m^2 parkeren 59 m^3 berging
- Deelgebied III 130 m^2 parkeren 59 m^3 berging

• Deelgebied IV 143 m^2 parkeren 64 m^3 berging

Voor het totale plangebied geldt dan dat er 24 mm waterberging wordt gerealiseerd voor de totale verharding in het plangebied.

Klimaatadaptatie
Naast buien van 80 mm in één uur zijn de toenemende droogte en hitte en mogelijke overstromingen vanuit de Lek potentiële gevolgen van klimaatverandering. Om te voorkomen dat er schade aan gebouwen ontstaat bij hevige neerslag wordt er gebruik gemaakt van de waterbergingsvoorzieningen die hiervoor zijn besproken. Daarnaast geldt hier dat er een goede inrichting gekozen moet worden waarbij in beeld gebracht moet worden wat er gebeurt bij een bui van 80 mm in een uur. Te denken valt aan het realiseren van voldoende drempelhoogte bij de woningen en het inrichten van de openbare ruimte met hoogteverschil zodat tijdelijk water geborgen kan worden op bijvoorbeeld de parkeerplaatsen. Tijdelijke berging voorkomt schade aan gebouwen. Dit wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Compensatiemaatregelen
In het ontwerp is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Per oppervlak is bepaald of deze verhard is. Een overzicht van de afvoerende oppervlakken in de huidige en toekomstige situatie wordt weergegeven in onderstaande tabel.

	Deelgebied I	Deelgebied II	Deelgebied III	Deelgebied IV	Totale plangebied
Huidig					
Bebouwing	1.152	2.095	1.325	1.545	6.117
Openbare verharding	65	53	29	20	167
Verharding	475	457	233	759	1.924
Groen	74	36	0	413	523
Achtertuin[4] (60% verhard)	635	1.708	742	973	4.058
Voortuin[4] (60% verhard)	689	1.040	458	0	2.187
Totaal verhard	2.486	4.254	2.307	2.908	11.955
Toekomstig					
Bebouwing	1.426	2.796	1.435	2.042	7.699
Balkon	91	0	62	59	212
Openbare verharding	100	402	102	47	651
Verharding	276	125	158	123	682
Halfverharding[3]	218	423	12	121	774
Parkeren	151	131	130	143	555
Groen	519	899	510	722	2.650
Achtertuin[4] (60% verhard)	201	293	97	210	801
Voortuin[4] (60% verhard)	111	318	282	246	957
Totaal verhard	2.173	4.119	1.968	2.686	10.946

Oppervlak in bestaande en toekomstige situatie

Uit het overzicht blijkt dat er in het plangebied sprake is van een afname van het verharde oppervlak. Over het totale plangebied is er sprake van een afname van het verharde oppervlak met 1.009 m^2. Het oppervlak bebouwing en verharding in de openbare ruimte neemt toe. Het oppervlak tuinen (60% verhard) neemt sterk af en daarvoor in de plaats komt gemeenschappelijk groen. In het totale plaatje is hiermee een afname van de verharding in het plangebied.

Conclusie
De voorgenomen toekomstige ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishouding. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de voorgenomen infiltratie voorzieningen te realiseren. Met deze voorzieningen zal het plan voldoen aan de nieuwe normstelling, minimaal 90% neerslag vasthouden binnen het eigen plangebied.

5.12 Archeologie

Kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. 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.

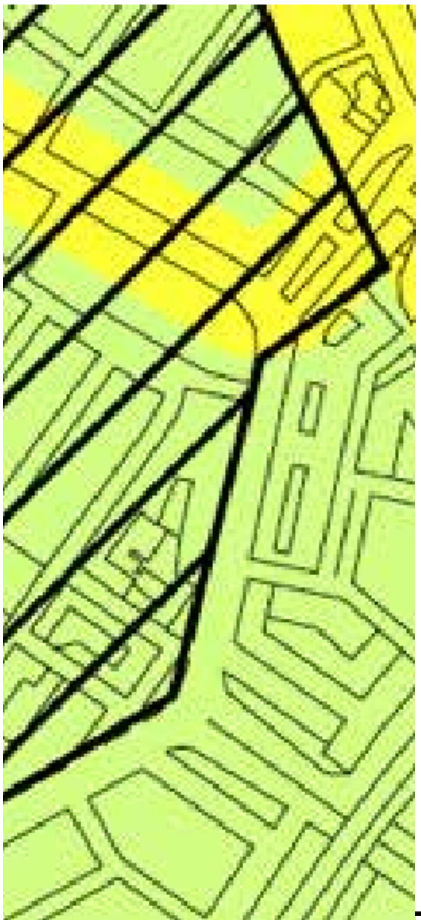
Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische 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 1.000 m^2 en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Plangebied
Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart deels in een gebied met een archeologische verwachting (groen) en deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting (geel). Voor het gebied met de archeologische verwachting geldt, dat bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 50 cm (en in het gearceerde deel 30 cm) archeologievergunningplichting zijn. Voor het gebied met hoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 50 cm (en in het gearceerde deel 30 cm) archeologievergunningplichtig zijn.

In 2019 is een bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied een archeologische verwachting heeft op de aanwezigheid van nederzettingsresten uit de periode Bronstijd-Late Middeleeuwen. Deze verwachting hangt samen met de aanwezigheid van oever- en beddingafzettingen van de Oud-Aa stroomrug, die als rivier sinds de Bronstijd tot in de Romeinse tijd actief is geweest. Ook is op basis van historisch kaartmateriaal mogelijk in het zuiden van het plangebied een oude restgeul van de rivier te verwachten. In de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd is op basis van historisch kaartmateriaal naar verwachting het plangebied niet bebouwd geweest. Er geldt zodoende een lage archeologische verwachting op de aanwezigheid van nederzettingsresten in het plangebied. Wel ligt de Laan van Chartroise ter plaatse van een oude weg of kade, die mogelijk al in de 14e eeuw is aangelegd. Deze leidde naar het Klooster Nieuwlicht ten westen van het plangebied. Tot slot bestaat op basis van het milieukundig onderzoek het vermoeden dat in de ondergrond van het uiterst noordelijk deel van het plangebied geen rivierbeddingzand, maar dekzand aanwezig is. Dit bevindt zich op een diepte van circa 3,0-3,2 m -Mv. De top van het dekzand vormt theoretisch gezien een archeologisch relevant niveau voor resten uit de periode Paleolithicum-Neolithicum.



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

Het plangebied op de archeologische waardenkaart

Conclusie
Het bureauonderzoek heeft de hoge archeologische verwachting en de archeologische verwachting bevestigd en de vergunningsplicht blijft hierdoor gehandhaafd.

5.13 Kabels en leidingen

Kader
De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding.

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

Conclusie
Er liggen geen hoofdkabels of leidingen in het gebied die moeten worden beschermd via een regeling in het bestemmingsplan.

5.14 Kwaliteit van de leefomgeving

Kader
In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen in belangrijke mate steeds meer aandacht gevraagd voor de aspecten zon en schaduw, sociale veiligheid en windhinder omdat dit aspecten zijn die de kwaliteit van de openbare ruimte beïnvloeden.

Plangebied
Bezonning
De bezonningsstudies (zie bijlagen 17,18, 19 en 20) laten zien dat er geen onevenredige nadelige verslechtering optreedt van de bezonning voor de bestaande woningen. Dit komt door de geringe toevoeging van de hoogte: van drie bouwlagen met een kap naar vier volledige bouwlagen. Op de hoek waar een terugliggende vijfde bouwlaag is toegestaan komt de schaduw hoofdzakelijk binnen het eigen binnenterrein of op het openbaar gebied terecht. Hierbij is ook van belang dat we als stad Utrecht een verdichtingsopgave hebben, die we zoveel mogelijk binnenstedelijk willen invullen.

Sociale veiligheid
Het beeldkwaliteitsplan wat van toepassing is op dit project gaat stedenbouwkundig uit van lange blokken. Om verbondenheid met de plek te stimuleren worden de lange blokken opgeknipt in kleinere eenheden. Dit wordt gedaan door slim om te gaan met de positionering van de liften waardoor er korte galerijen ontstaat (circa 7-8 woningen per galerij). Dit heeft als doel dat men zijn buren kent en weet wie er op de galerij woont. Dit komt de sociale veiligheid ten goede. Daarnaast is het uitgangspunt dat de begane grond woningen worden ontsloten vanaf de straat en de woningen op de verdieping met een galerij vanaf de achterkant. Hierdoor ontstaat zowel levendigheid en ogen op straat aan de voorkant, als ook op de binnentuin. Voor de binnengebieden aan de achterkanten van de gebouwen wordt daarnaast ingezet op 'grotere' algemene collectieve binnentuinen voor de huurders en kleinere privétuinen. De erfafscheidingen worden meeontworpen en Mitros zorgt voor de instandhouding hiervan. Hierdoor komt er openheid in het gebied wat de sociale veiligheid ten goede komt.

Windhinder
Het aspect windhinder speelt bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter en is daarom voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie
De aspecten bezonning, sociale veiligheid en windhinder staan een goede ruimtelijke ordening niet in de weg.

5.15 Gezondheid

Kader
In de nota Volksgezondheid; Gezondheid voor Iedereen (2019-2023) is gezonde leefomgeving één van de zeven speerpunten. De gezonde leefomgeving bestaat in het gezondheidsbeleid uit onderstaande onderdelen:

De druk op gezondheid zo laag mogelijk houden; ook wel gezondheidsbescherming genoemd. Adviezen zijn gericht op het bouwen van woningen op een redelijke afstand van de snelweg, een schonere lucht, een betere water- en bodemkwaliteit en op minder geluidhinder. Het gaat hier om meer dan alleen het naleven van de milieunormen.

De leefomgeving nodigt uit tot gezond gedrag; ook wel gezondheidsbevordering genoemd. Belangrijk is dat mensen elkaar ontmoeten en voldoende bewegen. Dat kan onder meer door

dagelijkse beweging in de buurt beter te faciliteren met goede wandel- en fietsroutes, fietsparkeervoorzieningen en speelmogelijkheden. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt.

De inrichting van de leefomgeving wordt door mensen als prettig ervaren; Het gaat er dan om of de omgeving levendig, afwisselend en veilig is ingericht. Is er bijvoorbeeld voldoende bereikbaar, aantrekkelijk en bruikbaar groen? Is de omgeving sociaal veilig?

De in het Volksgezondheidsbeleid beschreven milieudruk is onder andere gericht op het garanderen van goede luchtkwaliteit, geringe geluidshinder en een gezonde omgeving met voldoende stilteplekken. Per buurt zijn er accentverschillen in de aandachtspunten.

Het gaat daarbij onder andere om het vergroenen van strategische locaties, het beheer en het gebruik van de openbare ruimte in combinatie met verkeersveiligheid, het verbeteren van de verkeersdynamiek en aandacht voor gezondheid en het klimaat. Ook is (ruimtelijke) kansengelijkheid een belangrijk thema. Welke maatregelen kunnen er genomen worden zodat iedereen dezelfde kansen krijgt?

De Gemeente Utrecht heeft naast het stedelijke gezondheidsbeleid de ambitie voor gezond stedelijk leven voor iedereen. In onder andere de Ruimtelijke Strategie Utrecht RSU is dit de overkoepelende ambitie voor de stad.

Plangebied
Bij de ontwikkeling Omloop/ Laan van Chartroise wordt op verschillende wijzen gestreefd naar een gezonde leefomgeving. Samengevat gaat het om de volgende maatregelen:

Gezondheidsbeschermende maatregelen:
De Omloop/ Laan van Chartroise is een 50 km uur weg, waar ook de bus over heen gaat. Dit zorgt voor flink wat geluidsbelasting op de gevel. In de toekomstige situatie is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierdoor zal er ontheffing moeten worden aangevraagd en zijn er maatregelen aan de gevels nodig, om het binnenniveau van 33 dB te halen om zo een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Uitgangspunt is bovendien om op termijn de maximum snelheid van de Omloop naar 30 km/uur te verlagen. Volgens het gemeentelijke geluid en gezondheidsbeleid krijgen alle woningen een geluidluwe zijde. De luchtkwaliteit op deze plek is redelijk. De verkeersbewegingen blijven onder de 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Ondanks dat komt er redelijk wat verkeer langs.

Gezondheidsbevorderende maatregelen:
Naast dat er een lift aanwezig is in de verschillende gebouwen (volgens VN-verdrag handicap en voor de senioren woningen) is de trap ook gemakkelijk te gebruiken om zo bewegen te stimuleren. Daarnaast komt er meer ruimte voor lopen en fietsen over de Omloop zelf, dit is niet alleen goed voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de omwonenden. De fietsenbergingen zijn logisch gepositioneerd en goed toegankelijk.

De omgeving wordt als prettig ervaren:
De Omloop is in combinatie met de bebouwing aan de oostkant nogal versteend. Door deze ontwikkeling komt er meer ruimte voor groen wat bijdraagt aan een groenere uitstraling van de buurt. Er komen bomen bij in de straat en er komen voortuinen op de plekken waar nu nog geen voortuin is. Om de sociale cohesie te bevorderen is gekozen om niet teveel woningen per entree te maken, hierdoor kennen bewoners elkaar sneller. Dit draagt ook bij aan een verbeterd veiligheidsgevoel en zorgt voor ontmoeting tussen bewoners.

Conclusie
Verschillende onderdelen van een gezonde leefomgeving komen terug bij de ontwikkeling Omloop/ Laan van Chartroise. De ontwikkeling sluit aan bij het Utrechtse Volksgezondheidsbeleid.

5.16 Toegankelijkheid

Kader
Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. Alle Utrechters, met en zonder beperking, moeten alle openbare gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen.

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

In de nieuwbouw aan de Omloop en Laan van Chartroise wordt op verschillende manieren rekening gehouden met de toegankelijkheid van minder validen:

- Alle bouwblokken worden voorzien van tenminste twee liften. Zo kan iedereen gemakkelijk op alle verdiepingen in het gebouw komen. Mocht één lift vanwege onderhoud buiten werking zijn, dan is er altijd nog een andere lift in het gebouw aanwezig.
- De drempels in het gebouw zijn niet hoger dan 2 cm, in lijn met de eisen uit het Bouwbesluit. Hierdoor zijn de verschillende ruimten (rolstoel)toegankelijk.
- In bouwblok 2 worden elektrische deurdrangers gerealiseerd. Dit bouwblok is bedoeld voor senioren. De elektrische deurdrangers zorgen voor een gebruiksvriendelijke toegang. Bij de bouwblokken 1, 3 en 4 worden voorzieningen opgenomen voor elektrische deurdrangers.
- In het ontwerp van de gebouwen zijn plekken opgenomen voor het stallen van scootmobielen, met name bij bouwblok 2 wat bedoeld is voor senioren.
- Alle binnentuinen worden toegankelijk voor minder validen.
- Iedere entree heeft een zitgelegenheid.

Openbare ruimte
Het ontwerp biedt mensen met een lichamelijke, verstandelijke of langdurig psychische beperking de mogelijkheid om veilig deel te nemen aan het verkeer. De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking er uit de voeten kan. In de Kadernota openbare ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte en de richtlijn Voetpaden voor iedereen kunnen helpen bij de uitwerking. Aandacht is nodig bij hoogte verschillen, en het overbruggen daarvan.

Conclusie
In de nieuwbouw en bij de aanleg van de voor- en binnentuinen wordt op verschillende manieren rekening gehouden met de toegankelijkheid van minder validen.

5.17 Duurzaamheid

Kader
Energie
Het met de bewoners van Utrecht opgestelde Energieplan uit 2016 vormt de basis van het stedelijk energiebeleid. Voor nieuwbouw van woningen is de verwachting en wens uitgesproken dat deze energieneutraal zullen zijn. Dat wil zeggen dat voor gebouw gebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast (dit is een hogere ambitie dan de voorwaarde binnen het Bouwbesluit, zijnde een BENG-2 waarde = 0 kWh/m^2.

In 2017 is De Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. Hierin wordt het streven naar energie neutrale nieuwbouw herbevestigd en uitgewerkt. Utrecht stuurt op de overgang naar een warmtevoorziening die duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar is. Utrecht betrekt bij de afweging rond de besluitvorming over een duurzame warmtevoorziening de totale maatschappelijke kosten en baten. De gemeente stuurt aan op de ontwikkeling van open, duurzame lage-temperatuur warmtenetten, waardoor de mogelijkheden voor participatie en het inpassen van nieuwe duurzame energiebronnen worden verbeterd.

Circulaire economie
Utrecht wil in 2050 volledig circulair zijn en heeft als eerste stap in die richting op 5 november 2020 het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 in de raad vastgesteld. Circulair bouwen bij gebiedsontwikkelingen en projecten vormen daarbij één van de vijf prioriteiten en zijn daarmee ook van belang voor de plannen van de Omloop en Laan van Chartroise.

Plangebied
Energie
In de prestatieafspraken 2021-2025 tussen gemeente, Mitros en huurdersorganisaties van 1 december 2020, paragraaf 8.2 geeft Mitros aan zich te houden aan de wettelijke vereisten uit het Bouwbesluit.

Circulaire economie
In de prestatieafspraken 2021-2025 tussen gemeente, Mitros en huurdersorganisaties van 1 december 2020, paragrafen 8.10 geeft Mitros aan de voorziene sloop/nieuwbouw van de Omloop als pilot in te willen zetten om de haalbaarheid van circulaire maatregelen te verkennen. In deze prestatieafspraken geven Mitros en gemeente aan op welke wijze zij de hierbij opgedane kennis willen delen en opschalen naar de (Utrechtse) woningcorporaties.

Conclusie
De, voor onze stad nieuwe, warmtevoorziening voldoet aan de landelijk wettelijke eisen en de gemeentelijke prestatieafspraken, maar levert geen extra bijdrage aan de hoger liggende Utrechtse ambitie. Verder is de warmtevoorziening niet getoetst aan de "totale maatschappelijke kosten en baten", zoals verwoord in de Visie op de Warmtevoorziening.

Voor de Omloop en Laan van Chartroise als pilot project circulair bouwen is een extra inspanning geleverd zoals in de prestatieafspraken aangegeven. Dit zal binnen het Actieprogramma Utrecht Circulair en het evalueren van de prestatieafspraken verder worden opgepakt.

5.18 Conclusie
Uit dit hoofdstuk volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Omloop, Laan van Chartroise. M.b.t. dit plangebied faciliteert dit bestemmingsplan de ontwikkeling van sociale huurwoningen, sociale middenhuurwoningen en middenhuur woningen. Vanwege de prognose dat Utrecht naar ruim 450.000 inwoners groeit in 2040 en de aantrekkende woningmarkt wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan Omloop, Laan van Chartroise voldoende aannemelijk geacht.

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

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

Leges
De gemeentelijk kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor vergunningen, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt. Voor het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten die niet worden gedekt uit de reguliere leges is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierin worden alle door de gemeente voor dit initiatief gemaakte kosten verhaald.

Planschade
Mitros heeft een planschaderisico-inventarisatie laten opstellen voor de inschatting van de risico's op planschade.

Voor de aansprakelijkheid voor mogelijke planschade is in de genoemde overeenkomst vrijwaring voor de gemeente opgenomen. Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) toegezonden voor een reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zowel de Provincie Utrecht als het HDSR hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

6.2.2 Wijkplatform Noordwest

Het plan is voor een reactie toegezonden aan het Wijkplatform Noordwest. Van het wijkplatform hebben wij geen reactie ontvangen.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

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

7.2 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan-huis-verbonden bedrijf;
- afwijkingsregels van de gebruiksregels.

7.2.1 Het gebruik van het woord of

Wanneer in de regels van dit bestemmingsplan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken

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

7.4 Systematiek van de bestemming Wonen

Aan-huis-verbonden bedrijf

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

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

7.5 Artikelsgewijze toelichting

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De verschillende soorten groenvoorzieningen (met uitzondering van het snippergroen) zijn

opgenomen in één bestemming. Het groen bij de Anton Geesinkstraat maakt deel uit van de stedelijke groenstructuur.

Binnen de bestemming Groen is ook waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan. De kleinere watergangen zijn dan ook niet apart bestemd. Daarnaast mogen er binnen deze bestemming ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
De meeste wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Dit zijn de wegen met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook de pleinen, de bermen van wegen en het snippergroen maken hier deel van uit. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen.

Artikel 5 Wonen
Deze bestemming is toegekend aan de te realiseren woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden bedrijf. Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van het wonen toegestaan, zoals onder andere, tuinen, ontsluitingswegen en paden. Hierbij is van belang dat het op de verbeelding maximum aantal wooneenheden niet overschreden mag worden. Daarnaast zijn de (gebouwde) parkeervoorzieningen alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeervoorzieningen' toegestaan. Dit om te voorkomen dat de binnenterreinen teveel parkeerterreinen worden.

Galerijen zijn niet toegestaan aan de straatzijde. Balkons mogen wel aan de straatzijde worden gebouwd. De galerijen en balkons mogen buiten het bouwvlak uitkragen (uitsteken). De woonblokken, met uitzondering van de eengezinswoningen aan de Vijgeboomstraat, moeten voorzien worden van een platte afdekking. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-bijzondere bouwlaag' moet het hoofdgebouw met een bijzondere bouwlaag worden afgedekt. Ten opzichte van de voorgevel moet de bijzondere bouwlaag minimaal 1,75 meter terugliggen. De eengezinswoningen, de woningen waarvoor een maximum goothoogte geldt, moeten afgedekt worden met een kap.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen ter veiligstelling en bescherming van de archeologische waarde en verwachtingen. Door de daarin opgenomen specifieke gebruiksbepaling waarin wordt verwezen naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg is een handelen in strijd met het bestemmingsplan een strafbaar feit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
Deze regel 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 kaart zijn aangegeven, een voorwaardelijke verplichting over parkeren en regels voor woningvorming en omzetting.

Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Voor deze ontwikkeling wordt getoetst aan de Nota Stallen en Parkeren uit 2013, inclusief de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en Parkeren). Dit betekent dat de Parkeervisie 2021 inclusief de bijbehorende Parkeernormen fiets en auto niet van toepassing zijn op dit project, omdat dit een bestaand bouwinitiatief is met een vastgestelde bouwenvelop waarin de parkeernormen uit 2019 leidend zijn.
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 1 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 2 een regel die bij gewijzigd beleid een afweging over de bij de aanvraag horende parkeereis, zodat gemotiveerd wordt in hoeverre het nieuwe beleid wordt toegepast. Recent is de Nota Stallen en Parkeren gewijzigde via het op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto.

Woningvorming en omzetting
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.

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. Klachten van omwonenden tonen aan dat een regeling nodig is, waarin het belang van het uitbreiden van het aantal woningen en kamers voor starters en studenten afgewogen wordt tegen het belang van het behouden van een goede leefkwaliteit van de buurt waarin die uitbreiding plaatsvindt.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid om de leefbaarheid in een bestemmingsplan te beschermen. Op grond daarvan kan woningvorming en omzetting gereguleerd worden. Lid 8.4 van dit bestemmingsplan regelt dat het vormen en het omzetten van woningen mag als dat op een aanvaardbare manier gebeurt. De regel onder 2 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, in afwijking van de regel onder 1, woonvorming of woningsplitsing toe te staan. Burgemeester en wethouders toetsen hierbij aan de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten uit 2015. De voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is, dat er goede woningen of onzelfstandige woonruimten ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het verkeer, de 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. 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. 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.

Woningvorming en omzetting
Het bestemmingsplan bevat een algemene gebruiksregel voor het vormen en het omzetten van woningen met behoud van een goede leefkwaliteit. Deze regel is, in aanvulling op de algemene bouwregel over woningvorming en omzetting nodig, omdat woningvorming en omzetting soms ook zonder bouwkundige aanpassingen kan plaatsvinden.

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 afgeweken kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 11 Geluidgevoelige bestemming
Er mogen uitsluitend geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht indien het bouwplan in

overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met het besluit ontheffing Hogere waarde.

Artikel 12 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 13 Slotregel
In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

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

7.6 Lijst van Bedrijven functiemenging

Toepassing Lijst van Bedrijven functiemenging
Algemeen
In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' en de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijven functiemenging is gebaseerd op de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van Bedrijven functiemenging wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van Bedrijven 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 Lijst van Bedrijven functiemenging toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

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

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de Lijst van Bedrijven 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 voornamelijk om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie 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 in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van 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.

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

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

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

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