Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 13
2.3 Gemeentelijk beleid 16
2.4 Conclusie 29

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 31

3.1 Inleiding 31
3.2 Beschrijving van het plangebied 32
3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 32

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 35

4.1 Projectbeschrijving 35
4.2 Verkeer en openbare ruimte 38

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 43

5.1 Inleiding 43
5.2 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling 43
5.3 Geluidhinder 45
5.4 Bedrijven en Milieuzonering 47
5.5 Externe veiligheid 50
5.6 Luchtkwaliteit 51
5.7 Bodem 52
5.8 Natuurbescherming 53
5.9 Bomen 55
5.10 Water 56
5.11 Archeologie 59
5.12 Kabels en leidingen 61
5.13 Kwaliteit van de leefomgeving 61
5.14 Gezondheid 64
5.15 Duurzaamheid 65
5.16 Conclusies 66

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 67

6.1 Economische uitvoerbaarheid 67
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 67

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 69

7.1 Inleiding 69
7.2 Planvorm 69
7.3 Opbouw regels 69
7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen 70
7.5 Systematiek van de bestemming Wonen 71

7.6 Artikelsgewijze toelichting 71
7.7 Handhaving 75

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling

De eigenaar van het kantoorpand Eendrachtlaan 10 is de Oké Vastgoedgroep B.V. Een teruglopende belangstelling voor dit soort kantoorgebouwen (economische crisis, snelle veroudering van kantoorpanden) en de ambitie van de gemeente voor een stapsgewijze herontwikkeling van de Merwedekanaalzone (MWKZ) maken de plek een geschikte woningbouwlocatie.

Bij de gemeente is een aanvraag ingediend om het bestemmingsplan te herzien voor de bouw van een appartementencomplex. Dit project, genaamd Concorde, voorziet in de bouw van 215 appartementen op de plek van het voormalige kantoor.

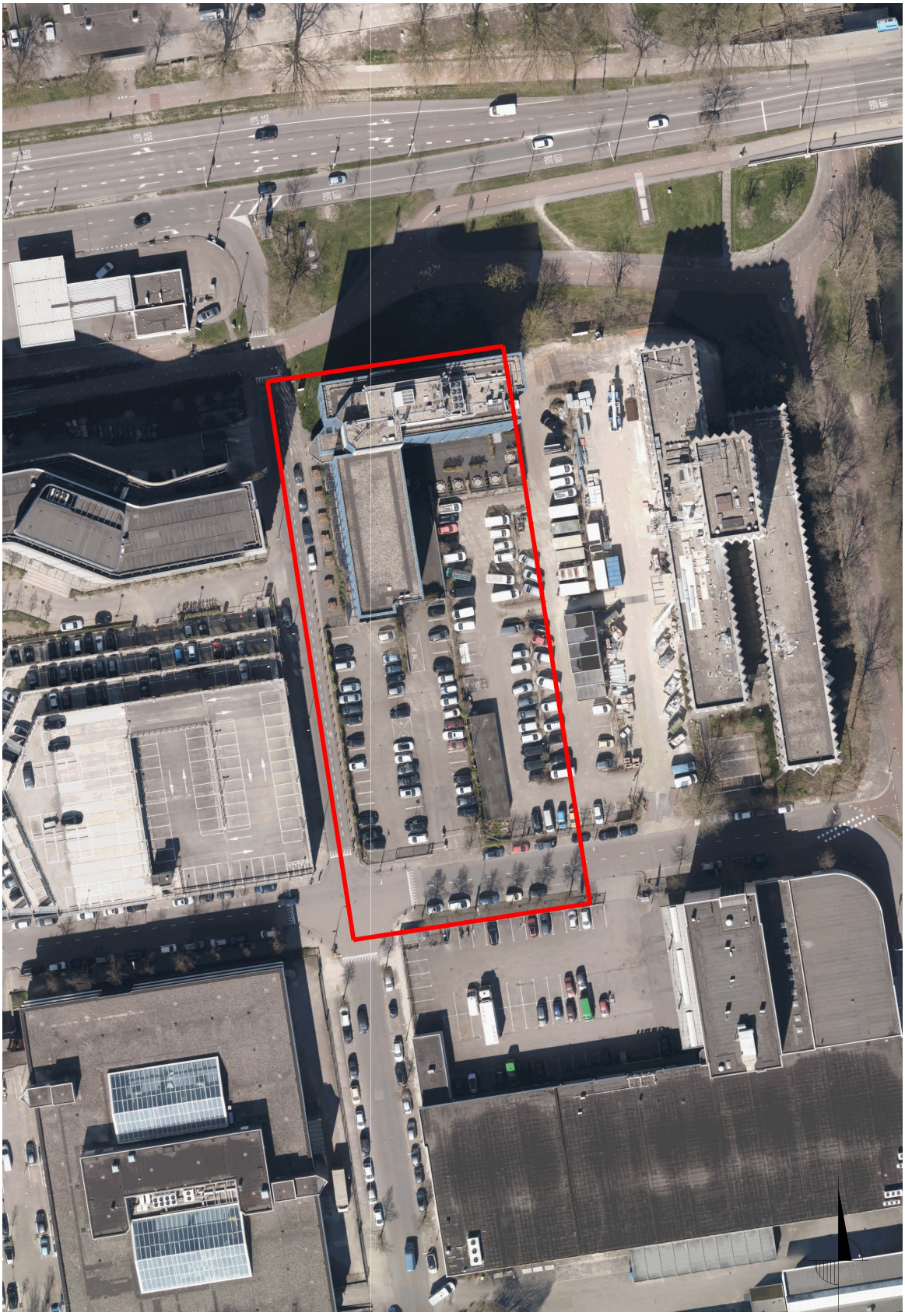
Merwedekanaalzone

De prognose is dat de stad Utrecht groeit van 340.000 in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040 (https://omgevingsvisie.utrecht.nl/de-koers/). De druk op de woningmarkt is hoog. Utrecht wil deze groei faciliteren door inbreiding met als basis het koesteren en versterken van de huidige kwaliteit van Utrecht. De Merwedekanaalzone is een van de gebieden waardoor intensief ruimtegebruik en hogere dichtheden een groot deel van de binnenstedelijke groei moet worden opgevangen. Eendrachtlaan 10 is onderdeel van een grotere transformatie van de Merwedekanaalzone, waarvoor een Omgevingsvisie is gemaakt (zie paragraaf 1.4). Met de herontwikkeling van Eendrachtlaan 10 kan een bijdrage worden gegeven aan verdichting van dit deel van de stad. Om deze reden heeft de gemeente een Bouwenvelop vastgesteld (december 2019).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone en is begrensd door de Beneluxlaan (noordzijde), het perceel van de Vliegend Hertlaan 1-11 (oostzijde), de Vliegend Hertlaan (zuidzijde) en de Eendrachtlaan (westzijde).

Het voormalige kantoorpand aan Vliegend Hertlaan 1-11 is in 2017 getransformeerd tot woongebouw. Op het perceel Vliegend Hertlaan 4 A t/m D en 8 is een horecagroothandel gevestigd (GEPU) en hier zijn bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 toegestaan. Aan de westzijde van de Eendrachtlaan bevindt zich een gestapelde (4 lagen) parkeervoorziening en (de zijkant van) een kantoorpand van de Arbo Unie. Bij de entree van de Eendrachtlaan (eenrichtingsverkeer het gebied in) is een tankstation aanwezig, dat ontsloten is op de Beneluxlaan.



Afbeelding 1: Begrenzing

1.3 Geldende plannen

Dit bestemmingsplan vervangt voor de locatie van het plangebied verordeningen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk	20 juni 2013	
Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk, partiële herziening	19 maart 2015	

Voor het gebied geldt de Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk (onherroepelijk in 2013). Transformatie naar woningbouw past niet in de beheersverordening die, zowel qua bebouwingsmogelijkheden als gebruiksmogelijkheden, uitgaat van handhaven van de bestaande situatie (max. 4.000 m² kantoor). Er zal een nieuw bestemmingsplan gemaakt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Daarnaast geldt op deze locatie het voorbereidingsbesluit Merwede Kanaalzone 2019 (21 november 2019), waarmee ongewenste functies en ontwikkelingen geweerd kunnen worden in het licht van de beoogde transformatie van het gebied. Het initiatief past binnen de beoogde transformatie van het gebied en is daarmee een gewenste ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 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 voor bijvoorbeeld milieu aspecten komen in Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

Op verschillende bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken gedaan die van belang zijn voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. De belangrijkste conclusies van de relevante beleidskaders worden in dit hoofdstuk weergegeven.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het kabinet schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. In de Structuurvisie worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden, die sterk verschillen met het voorgaande nationaal ruimtelijke beleid. Daarbij wordt het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, staan in de AMvB Ruimte (ook wel bekend als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening – Barro). De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van nationale belangen in bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten gemeenten zich houden aan bij AMvB of verordening gestelde regels. Nieuwe of gewijzigde regels moeten binnen een bepaalde termijn in de bestaande bestemmingsplannen worden verwerkt. Dit kan betekenen dat gemeenten bestemmingsplannen moeten aanpassen aan de nieuwe AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden.

Conclusie

Het SVIR bevat geen specifieke aandachtspunten voor het plangebied.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, vastgesteld op 30 december 2011)

bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.
Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament;
3. grote rivieren;
4. Waddenzee en waddengebied;
5. defensie, en
6. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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.

In het Rarro zijn nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringsgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen.

Conclusie
In het Barro is aangegeven dat het plangebied gelegen is ter plaatse van de Romeinse Limes. De bescherming hiervan is verder uitgewerkt in de Provinciale verordening. Verder zijn in het Barro geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

Het plangebied ligt in een radarverstoringsgebied van radarstation Soesterberg, zoals aangegeven in het Barro. In dit gebied gelden beperkingen voor bestemmingsplannen voor een goede werking van de radar op het radarstation. Het gaat hier om hoogtebeperkingen voor bouwen, bouwwerken en windturbines. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne. De hoogte van de radarantenne van Soesterberg is 63 m +NAP. De ontwikkeling in het plangebied heeft een maximale bouwhoogte van 52 meter. Deze hoogte ligt onder het radarverstoringsgebied. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede en derde lid) (2017)

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

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

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.

Woningbouwbehoefte

Utrecht behoort op dit moment tot één van de sterk groeiende provincies van Nederland. In de regionale woningmarktmonitor (BRU, 2013) is opgenomen dat de regionale woningvoorraad in de

periode 2012-2030 moet groeien met 61.000 woningen om woningtekort niet verder te laten groeien. In de provinciale ruimtelijke structuurvisie (2013) is voor de regio Utrecht een woningbouwprogramma van ruim 40.000 (2013-2028) woningen opgenomen, gebaseerd op mogelijke ontwikkellocaties en verwacht ontwikkeltempo. Er wordt hierbij opgemerkt dat met dit voorgenomen programma het tekort hoog zal blijven. Dit klopt met de behoefte van 61.000 woningen, zoals die uit de regionale woningmarktmonitor blijkt.

Voor wat betreft woonmilieus is er vooral vraag naar centrumstedelijke, dorpse en groenstedelijke woonmilieus. Door de toenemende vergrijzing is er een toenemende vraag naar 'nultreden'-woningen en woningen met zorg. Voor een concurrerend vestigingsmilieu is een selectieve aanvulling van het aanbod van een extensiever woonmilieu in een groene omgeving van belang.

Voor de gemeente Utrecht wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 27.750 woningen. Van dit programma zijn 22.750 woningen in het stedelijk gebied gesitueerd, waarvan ongeveer de helft in de Vinex-locatie Leidsche Rijn (11.500 woningen). De andere helft van het programma binnen de rode contouren is voorzien in diverse kleinere en grotere projecten, zoals de Merwedekanaalzone, de 2e Daalsedijk, de Cartesiusdriehoek. Buiten de rode contour zijn in de polder Rijnenburg vanaf 2030 7.000 woningen gepland, waarvan naar verwachting 5.000 woningen in de PRS-periode zullen worden gerealiseerd. Tot 2040 wordt er in Utrecht geen krimp voorzien.

Uit de actualisering van de Woonvisie blijkt dat in Utrecht nog altijd een woningtekort bestaat. De beoogde herontwikkeling van de locatie voorziet in 215 huurappartementen, verdeeld over verschillende categorieën (sociale huur, middenhuur en vrije sector huur). Er is een goede mix aan woningtypes en oppervlaktes. De appartementen hebben een oppervlakte die oploopt van circa 50m2 bvo in de laagbouw tot ca. 75m2 bvo in de hoogbouw en zes grotere varianten van ca. 100m2 bvo op de 15e verdieping. Met de combinatie van sociale huur (tot de huurtoeslaggrens), middenhuur (conform het Utrechtse Actieplan Middenhuur) en de vrije sector categorie wordt aangesloten op een deel van de kwalitatieve vraag in Utrecht en wordt voorzien in een aangetoonde behoefte.

Conclusie
De ontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013 (en herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld en op 12 december 2016 herijkt. Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) gemaakt. Van beide plannen zijn de herijkingen in december 2016 vastgesteld. De structuurvisie geeft aan wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De provincie moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. Het ruimtelijke beleid is gebaseerd op vier pijlers die bijdragen aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de provincie:

- een duurzame leefomgeving
- beschermen kwaliteiten
- vitale dorpen en steden
- dynamisch landelijk gebied

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave. Waarbij ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk gerealiseerd wordt. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad kan onder andere worden opvangen door hier rood voor groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de

buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Op 12 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht (GS) de Herijking van de PRS en PRV vastgesteld. De Herijking voorziet de provincie van een actueel ruimtelijk beleidsinstrumentarium, dat ruimte biedt en uitnodigt tot ontwikkelingen die bijdragen aan meer ruimtelijke kwaliteit en aan bescherming van deze kwaliteit, maar ook sturingsmogelijkheden biedt om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

De Herijking 2016 bevat een langetermijnvisie voor de provincie: Utrecht 2040, Van Strategie naar Uitvoering. De kern van de langetermijnvisie betreft een strategie van duurzame ontwikkeling en behoud van aantrekkingskracht. De visie streeft naar een uitgebalanceerde groei van de kwaliteit van de regio, waarbij binnen stedelijk gebied ruimte is voor goed wonen en werken en een goede bereikbaarheid.

Conclusie
De ontwikkeling van de Eendrachtlaan voorziet in een binnenstedelijk project en levert een bijdrage aan de woningbouwopgave en de ruimtelijke kwaliteit en is daarom in overeenstemming met de provinciale structuurvisie en verordening.

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 hoofd ambities 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 toekomst bestendige 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'.

Conclusie

Het plan is gelegen in het binnenstedelijke transformatie gebied van de Merwedekanaalzone. Hier wordt een voormalig industriegebied getransformeerd naar een gemengd stedelijke woon- en werkgebied, waar gezond stedelijk leven centraal staat.

De ontwikkeling van de Eendrachtlaan is in overeenstemming met het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling.

2.2.3 Mobiliteitsplan 2015-2028

Het Mobiliteitsplan bestaat uit een Mobiliteitsvisie en een Mobiliteitsprogramma en is vastgesteld door Provinciale Staten op 7 juli 2014. De Mobiliteitsvisie bevat de langetermijndoelen om de unieke verbindende knooppunt positie van de provincie goed te laten functioneren. Daarnaast beschrijft de visie welke rol de provincie op zich neemt om deze doelen te realiseren, zonder dit af te wentelen op toekomstige generaties en andere gebieden. Dit wordt iedere vier jaar geconcretiseerd in een Mobiliteitsprogramma waarin is verwoord welke acties (op kortere termijn) nodig zijn en welke samenhang deze hebben met de lange termijn doelen.

Een goede bereikbaarheid is van groot belang voor de kracht, aantrekkelijkheid en de concurrentiepositie van de provincie. Er wordt ingezet op een mobiliteitsnetwerk dat mensen en

goederen snel op hun bestemming brengt, maar dat ook dienstbaar is aan de maatschappelijke behoeften als duurzame welvaart, leefbaarheid en welzijn.

Van belang hierbij is:

- het versterken van bestaande netwerken
- het verbinden van netwerken
- het verbinden van vraag en aanbod aan infrastructuur en mobiliteitsdiensten

Conclusie

In de Merwedekanaalzone wordt ingezet op een vernieuwende mobiliteitstrategie gericht op het beperken van automobiliteit en het versterken van deelmobiliteit en bereikbaarheid voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer. Het plangebied past daarmee in het mobiliteitsplan 2015-2028.

2.2.4 Provinciale milieuverordening 2013

De Provinciale milieuverordening 2013 is door Provinciale Staten op 4 februari 2013 vastgesteld en op 1 mei 2013 in werking getreden. Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) is de provincie verplicht een verordening ter bescherming van het milieu vast te stellen. De provincie geeft aan deze verplichting invulling via de Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 (PMV).

In de Provinciale milieuverordening zijn grondwaterbeschermingszones en stiltegebieden aangewezen. In de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwatervoorziening. Daarnaast zijn regels opgenomen voor het behoud en de bescherming van stiltegebieden.

Conclusie

Het plangebied wordt niet als een stiltegebied aangemerkt en het plangebied maakt geen deel uit van een grondwater beschermingszone. De ontwikkeling van de Eendrachtlaan is hiermee in overeenstemming met de Provinciale milieuverordening.

2.2.5 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

De provincie Utrecht legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021 in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan).

Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven, ook wel prioriteiten genoemd. De prioriteiten zijn: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Deze prioriteiten dragen rechtstreeks bij aan de kerntaken van de provincie (economische ontwikkeling, ruimtelijke ontwikkeling, natuur en landschap, bereikbaarheid en cultuurhistorisch erfgoed).

Naast prioriteiten heeft de provincie basis kwaliteiten benoemd voor het bodem-, water- en milieubeleid. Deze zijn bodemkwaliteit, waterkwaliteit, water kwantiteit, lucht, geluid (inclusief geur en licht) en externe veiligheid. Deze zes basis kwaliteiten zijn voorwaardelijk voor het uitvoeren van de provinciale kerntaken en het realiseren van de ontwikkel opgaven en vormen een stevige basis voor een veilige, gezonde en duurzame woon-, werk- en leefomgeving. Aan de basis kwaliteiten liggen wettelijke normen ten grondslag waarmee de minimum kwaliteit bepaald is. Waar de basis kwaliteiten in bestaande situaties niet voldoen aan de eisen en wensen van het gebruik, biedt het bodem-, water- en milieubeleid handvatten die het oplossen of verminderen van de problemen ondersteunen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen van het BMW-plan. Een nadere onderbouwing hiervan is te vinden in hoofdstuk 5.

2.2.6 Waterkoers 2016-2021

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewater systeem en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies vastgelegd in de Waterkoers 2016-2021. De koers is een omslag in denken, waarbij het waterschap zich flexibel opstelt en daarbij ruimte laat voor initiatieven uit de samenleving. Andere onderwerpen die in de Waterkoers aan de orde komen zijn waterveiligheid, voldoende water, gezond water, gezuiverd afvalwater en genieten van water.

Conclusie

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het aspect water. Er wordt voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap.

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 woning categorieën;
- 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 klimaat adaptatie 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 klimaat neutraal 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.

Conclusie

Het plan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling en heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid en gezonde verstedelijking en sluit daarom aan bij het coalitieakkoord.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

1. De koers: het beleid voor de lange termijn.
   Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het

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

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

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

2.3.2.1 De koers

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

Conclusie

Het plan levert een bijdrage aan de beoogde inbreiding, duurzaamheid, gezondheid en intensief ruimtegebruik en past daarmee in de RSU.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans
In de Woonvisie, Utrecht beter in balans, op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad, zijn de punten van het college akkoord 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 streefpercentage 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 toekomst bestendigheid;
  We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in een gemengd woningbouwprogramma met een aandeel middeldure huur (45 woningen) en sociale huur (40 woningen) en past daarmee binnen de kaders van de Woonvisie.

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.

Conclusie

Het huisvestingsbeleid is vertaald in de regels van dit bestemmingsplan.

Vitale Stadswijken, functiemengingin woonwijken (2013)

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

Conclusie

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor niet-woonfuncties om functiemenging te bevorderen en past daarmee binnen dit beleidskader.

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.

Conclusie

Het plan betreft de herontwikkeling van een bestaand gebouw en ligt niet in de gemeentelijke hoofdgroenstrucutuur.

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. Indien bomen moeten verdwijnen voor een ruimtelijk plan geldt er een herplantplicht.

Conclusie

De bestaande bomen in het plangebied zijn in beeld gebracht. een aantal bomen wordt verplant en een aantal bomen van matige kwaliteit worden vervangen door bomen van hoge kwaliteit. In Hoofdstuk 5 is een bomenparagraaf opgenomen, waarin een en ander nader wordt toegelicht.

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.

Conclusie

Er is onderzoek gedaan naar aanwezige dier- en plantsoorten in Hoofdstuk 5 wordt daar verder 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).

Conclusie

Voor het plangebied is in het Wensbeeld 2030 een maximale hoogte van 15 tot 30 meter opgenomen. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. Het noordelijke deel van de bebouwing vormt een hoogte accent in de omgeving en past daarmee in de hoogbouwvisie.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", die in juli 2004 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd wordt. Dit gaat vanzelfsprekend over de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

De nota 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.

De nota kent drie niveaus; 'open' of 'respect' of 'behoud'.

A. Open

Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als

architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

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

B. Respect

Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken worden gerespecteerd. Dit betekent:

- samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop;
- respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm;
- nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

C. Behoud

Behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard. Dit betekent:

- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen;
- authenticiteit staat voorop, zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen;
- geen nabouwen van maar voortbouwen op de historische context, waarbij "voortbouwen op" zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden;
- nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

Conclusie

Het plangebied wordt in de welstandsnota aangeduid als ontwikkelingsgebied met het beleidsniveau 'open'. Dit betekent:

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

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

De Merwedekanaalzone zal de komende jaren een belangrijke transformatie ondergaan van overwegend werk gebied naar een gemengd woon en werkgebied. Het plan past in de toekomstige stedenbouwkundige structuur voor het gebied.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

De Utrechtse Erfgoedagenda (2013)

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

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

Archeologie

De Noordgrens van het voormalige Romeinse Rijk (De Limes) loopt ondergronds door het gebied.

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.

Conclusies

In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de archeologische waarden in het plangebied.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

Nota stallen en parkeren (2013) en Addendum Nota parkeernormen fiets en auto (2019)

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Hiermee is het nieuwe parkeerbeleid van kracht. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

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, Merwedekanaalzone en Werkspoorkwartier.

Conclusie
Het plangebied ligt in een maatwerkgebied. Voor parkeren in het plangebied worden de parkeernormen uit de Nota Stallen en Parkeren gevolgd (inclusief addendum). In de planregels is een regeling opgenomen over parkeren. Aangetoond moet worden dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. In paragraaf 4.2.2 over parkeren is dit nader uitgewerkt.

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.

Conclusie

Het plangebied wordt ingericht overeenkomstig het mobilititeitsplan 'Slimme routes, slim regelen, slim bestemmen'.

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.

Conclusie

Bij de transformatie van de Merwedekanaalzone wordt op alle mogelijke wijzen gestreefd naar het creëren van een gezonde leefomgeving. De inrichting van dit stukje stad wordt daarmee één van de pronkjuwelen voor gezonde verstedelijking in Utrecht. Het gebied zal zich kenmerken door een hoogwaardige openbare ruimte en langs de oevers van de kanalen (Merwedekanaal en ARK kanaal wordt een groene recreatieve parkstrook aangelegd (ronde stadseiland) waar mensen kunnen wandelen , sporten en verblijven. Het nieuwe Volksgezondheidsbeleid vormt daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)

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

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

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

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

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

Conclusie

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de geluidssituatie in het plangebied.

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 beleidskeuzen 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 speelt de gemeente zich uit om terughoudend om te gaan met de mogelijkheid tot afwijken.

Conclusie
Voor de situatie met betrekking tot externe veiligheid verwijzen we naar hoofdstuk 5.

Actieplan luchtkwaliteit Utrecht 'Lucht voor ambitie'

Op 3 december 2009 heeft de gemeenteraad het Actieplan Luchtkwaliteit 2009 vastgesteld. Schone lucht, een bereikbare stad en duurzame groei. Dat zijn de doelstellingen van het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht (ALU). Het ALU bevat een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteitsknelpunten op te lossen, bewoners, werkenden en bezoekers te stimuleren meer met het openbaar vervoer en de fiets te reizen en knelpunten in het autoverkeer op te lossen.

Conclusie

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de situatie in het plangebied.

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 klimaat neutraal 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 klimaat neutraal 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 klimaat neutraal 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.

Conclusie

Het wettelijk uitgangspunt voor nieuwbouw zijn momenteel de geldende EPC eisen. Behalve aardgasloos wordt Merwede ook all electric. Daartoe wordt groene stroom zoveel mogelijk in het gebied zelf opgewekt met zonnepanelen op de daken. Daarbij moeten we rekening houden met beperkingen zoals installaties op de daken en schaduwwerking van hoogbouw. Bovendien krijgt een groot aantal daken (50 procent) een groene inrichting en spelen ze een rol in de wateropvang. Alles bij elkaar komt circa 3 hectare zonnepanelen op daken te liggen. Daarmee kan voor maar liefst 75 procent in de energiebehoefte voor gebouwen worden voorzien.

Vanaf 2021 zullen nieuwe – strengere – eisen gesteld gaan worden, de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Voor de gehele Merwedekanaalzone is energieneutraal het uitgangspunt. De Merwedekanaalzone wil verder een hogere ambitie voor duurzame energie dan de wettelijke normen.

In het bouwplan worden alle woningen gasloos. Daarnaast wordt voor aansluiting op een collectief WKO systeem gekozen.

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 klimaat neutraal te zijn, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. Met het nieuwe coalitieakkoord is de doelstelling opgenomen om zo snel mogelijk klimaat neutraal 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 energie infrastructuur 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.

Naar verwachting wordt in 2019 een nieuwe regierol voor de gemeente op het gebied van energietransitie vastgelegd (Klimaatakkoord). Dit betekent dat gemeenten in 2021 een transitievisie Warmte en een Regionale Energiestrategie moeten opstellen.

Conclusie

Alle woningen worden gasloos. Voor het plangebied is gekozen voor aansluiting op een WKO systeem.

2.3.2.2.7 Bodem, ondergrond en water

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017)

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

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

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

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:
een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;

- lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;
- lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;
- lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;
- een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond.

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:
strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;

- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar

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

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

Conclusie

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de situatie in het plangebied.

Plan Gemeentelijke Watertaken 2016-2019

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

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

Hemelwater en oppervlaktewater

De openbare ruimte kent een hoog percentage groen, waardoor water goed kan infiltreren in de bodem. Het groen creëert een microklimaat dat bijdraagt aan het temperen van de klimaateffecten.

Omwille van wateroverlast en droogte wordt regenwater bij extreme regenbuien vooral vastgehouden in plaats van zo snel mogelijk afgevoerd naar riool en/of oppervlaktewater. Dat geldt niet alleen voor de openbare ruimte, maar ook in binnentuinen en op daken. Vijftig procent van de daken worden groen, waarvan de helft als retentie- of polderdak. Dat is een combinatie van een waterbergend dak met een daktuin, met een royale aanplant.

Dat laatste is een belangrijk instrument tegen hittestress. De rijke beplanting biedt niet alleen schaduw maar zorgt ook voor verdampingskoeling. Daarnaast heeft zo'n beplanting een belangrijk psychologisch effect. Bewoners en bezoekers beleven het thermisch comfort als aangenamer en vinden de hitte draaglijker.

Conclusie

De gekozen maatregelen in het plangebied voor water sluiten goed aan op de gemeentelijke watertaken. In Hoofdstuk 5 Waterparagraaf wordt verder op de waterhuishouding in het gebied ingegaan.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

Ruimtelijke strategie Utrecht

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) is de Merwedekanaalzone aangewezen als een belangrijke nieuwbouwlocatie in de stad. Dit is het gebied tussen de Mandelabrug en de A12. Daarmee wordt het groene landschap in het buitengebied ontzien. Door het beter benutten van in de stad beschikbare ruimte voor ontwikkeling geeft Utrecht meer mensen de kans om in de stad te wonen. Op 8 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Utrecht de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 1 (Ruimtelijke Agenda) vastgesteld.

Het Coalitieakkoord Utrecht (Ruimte voor iedereen), opgesteld na de gemeenteraadsverkiezingen van mei 2018, is uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid in de raadsperiode 2018-2022. Dit coalitieakkoord biedt ruimte voor "het mogelijk maken van maximaal 10.000 woningen in de Merwedekanaalzone, waarbij de realisatie daarvan is verbonden met planvorming en investeringen in mobiliteit". In het Mobiliteitsplan 'Slimme Routes, Slim Regelen en Slim Bestemmen' (SRSRSB) kiest Utrecht voor lopen, fietsen en het openbaar vervoer. Vervoerswijzen die weinig plaats innemen én

duurzaam zijn. De auto doet in Utrecht een stapje terug. Op basis van deze uitgangspunten is de Omgevingsvisie nader uitgewerkt naar de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2, uitwerking van de ruimtelijke agenda.

Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 1

De Merwedekanaalzone is een van de belangrijkste gebieden waar Utrecht de groei van de economie en de groei van het aantal inwoners op een gezonde en duurzame manier mogelijk wil maken. De gemeente werkt hierbij nauw samen met ontwikkelaars, eigenaren, gebruikers en anderen in het gebied, zodat er tot 2030 tussen de 6.000 en 10.000 woningen gebouwd kunnen worden. Dit zijn vooral koop- en huurappartementen maar ook eengezinswoningen.

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

Het raamwerk bestaat uit de volgende delen: historische kwaliteiten, Merwedepark, Europalaan, stedelijke langzaam verkeersverbindingen en voorzieningen.

Het plangebied ligt in de Merwedekanaalzone. Het beleid voor deze zone is er al sinds 2005 op gericht om een stedelijke transformatie tot stand te brengen, omdat het terrein zijn betekenis als watergebonden industrie grotendeels verloren is en door de ontwikkeling van Leidsche Rijn midden in de stad is komen te liggen. De gemeenteraad heeft op 8 februari 2018 de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, ruimtelijke agenda en de milieueffectrapportage (MER) vastgesteld. De ambities en uitgangspunten zijn meegewogen in de ontwikkeling van dit bouwplan.

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

De ambitie van gezond stedelijk leven in de Merwedekanaalzone is uitgewerkt in vier kernwaarden:

1. Kwaliteit van leven
   Er wordt op een toekomstgerichte wijze omgegaan met beweging en mobiliteit. Langzaam verkeer (lopen en fietsen) krijgt een prominente plek in het gebied.

2. Bedrijvige mix;
   Er is een verrassende mix aan oude en nieuwe gebouwen, woningtypen en functies.

3. Duurzaam en slim
   Een duurzame energievoorziening en klimaat adaptatie gaan hand in hand met het aantrekkelijk maken van groen en water. Met circulair bouwen zorgen we dat het milieu zo weinig mogelijk wordt belast.

4. Robuust en flexibel
   De grote omvang van het gebied en fasering in ontwikkeling vragen om een robuust en flexibel raamwerk dat in alle tijdsperioden aantrekkelijk, bruikbaar en klimaat vast is.

Momenteel worden de ambities uit de Omgevingsvisie voor de Merwedekanaalzone nader uitgewerkt in een deel 2.

Milieueffectrapportage Merwedekanaalzone (MER)

In de milieueffectrapportage is onderzocht welke randvoorwaarden er vanuit milieuoogpunt zijn om in de Merwedekanaalzone tot een verantwoorde stedelijke ontwikkeling te komen. Onderwerpen zijn onder meer: bereikbaarheid en verkeersafwikkeling, geluidbelasting, luchtkwaliteit, waterberging, (sociale) veiligheid en integratie in de bestaande ruimtelijk structuur. De MER is op 8

februari 2018 gelijktijdig met de Omgevingsvisie vastgesteld door de raad. Voorliggend plan voor de Eendrachtlaan dient een eigen MER-beoordeling te laten uitvoeren, waarin de relatie wordt gelegd met de MER Merwedekanaalzone. Deze MER-beoordeling is onderdeel van het bestemmingsplan en wordt verder beschreven in Hoofdstuk 5 paragraaf 5.2.

Parallel aan de uitwerking van het 2e deel van de Omgevingsvisie wordt er een aanvulling gemaakt op de Milieueffectrapportage.

Conclusie

De sloop - nieuwbouw van een voormalig kantoor naar circa 215 woningen past binnen de verdichtingsopgave die voor de Mewedekanaalzone geformuleerd is. Het plan sluit aan bij de ambities die voor de Merwedekanaalzone worden na gestreefd.

2.4 Conclusie

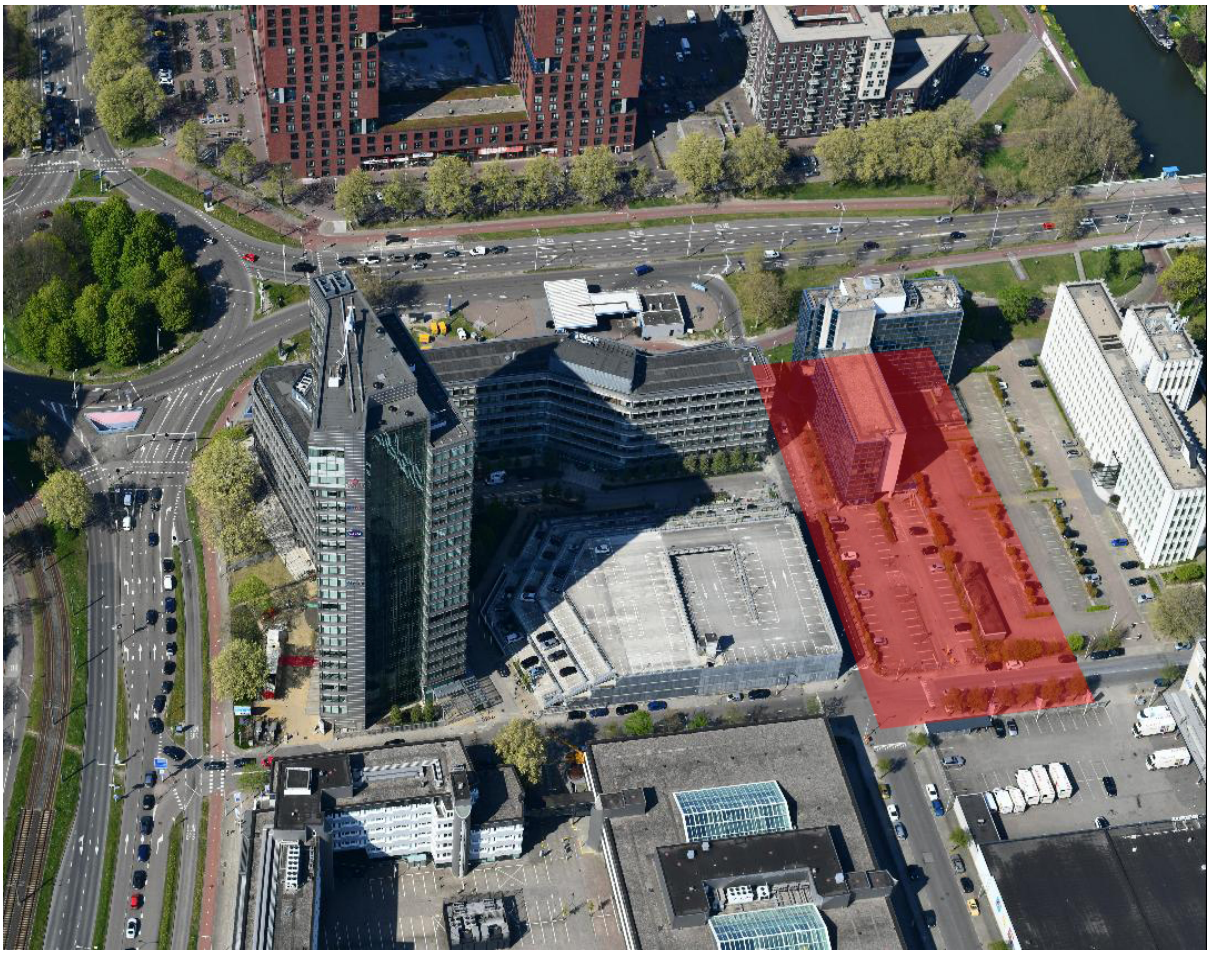
De conclusie is dat de ontwikkeling past binnen de beschreven beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Het plangebied ligt in de Merwedekanaalzone dat komende periode stapsgewijs transformeert in een nieuwe stadswijk, waar mensen wonen, werken en recreëren. De bestaande omgeving van Eendrachtlaan 10 wordt gekenmerkt door een inrichting met functies als grootschalige kantoren, instellingen, bedrijven en grootschalige detailhandel (o.a. de meubelboulevard), naast de eerste wooncomplexen van het gebied (Citycampus Max en Lux en Pax).

Hoogbouw is met name te vinden aan de randen langs de doorgaande wegen, zoals de Europalaan en de Beneluxlaan. Verder in het gebied is er veel bebouwing in twee tot vier lagen. Zowel aan de noord- als zuidzijde van de A12 is er diverse bedrijvigheid en een hotel te vinden. Aan de zuidzijde, in Westraven, is ook een transferium aanwezig. Aan de westkant loopt de Europalaan, die een belangrijke functie vervult als stedelijke invalsweg en aansluit op de A12. Aan de oostzijde het Merwedekanaal, dat ter hoogte van het plangebied oversteekbaar is middels de Socratesbrug



Figuur 2. bestaande situatie met in rood raster het plangebied.

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied maakt deel uit van de Merwedekanaalzone, een langgerekt industrie-/bedrijfsgebied dat zijn ontstaan te danken heeft aan het Merwedekanaal. De Middeleeuwse ontginning is in delen van de Merwedekanaalzone nog zichtbaar in diverse lijnen en kavels. De negentiende-eeuwse industrialisering wordt vertegenwoordigd door het Merwedekanaal, de Kanaaldijk en de nog aanwezige oudere bedrijven (zoals Mobach en Jongerius), vaak in combinatie met de oude verkaveling structuren. De naoorlogse periode wordt vertegenwoordigd door karakteristieke bedrijven (zoals OPG), maar ook in de karakteristieke ruimtelijke opzet van de infrastructuur van Kanaleneiland. Ook uit de meer recente periode van kantorenbouw zijn enkele karakteristieke voorbeelden aanwezig (zoals Kanaalweg 30).

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Het plangebied ligt tussen het karakteristieke voormalige kantoorpand aan Vliegend Hertlaan 1-11, dat onlangs is getransformeerd tot woongebouw, en het moderne kantoorgebouw Le Mirage. Er bevinden zich geen monumenten in het plangebied zelf of de onmiddellijke omgeving daarvan.

3.2.3 Structuurbepalende elementen

Structuurbepalende elementen in de directe omgeving van het plangebied zijn het Merwedekanaal, de A12,de Europalaan en (het oostelijk deel van) de Beneluxlaan. In de nabijheid van het plangebied zijn ook nog sporen terug te vinden van de Limes.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

3.3.1 Openbare ruimte

Het plangebied ligt aan de rand van een bedrijventerrein. De Eendrachtlaan en de Vliegend Hertlaan hebben vooral een verkeersfunctie ten behoeve van bedrijvigheid en zijn met dat doel ook ingericht. De openbare ruimte heeft geen verblijfskwaliteit. Ook de onbebouwde ruimte op eigen terrein is functioneel en verhard, voor parkeerplaatsen voor de huidige functie. Een deel van het parkeerterrein ligt half verdiept met een terras bovenop als buitenruimte voor de kantoorfunctie.

Ten noorden van de locatie ligt een grasstrook tussen het tweezijdig fietspad en de Beneluxlaan, die onderdeel is van de typisch ruimtelijke opzet van de infrastructuur van Kanaleneiland. Op het (semi openbare) parkeerterrein aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing staan 26 Noorse Bolesdoorns in twee rijen tussen de parkeervakken. Langs de Vliegend Hertlaan staan Hollandse Lindes.

3.3.2 Bestaande bebouwing

Het huidige hoofdgebouw is L-vormig en heeft een hoogte van circa 26 meter. Het gebouw staat met de zuidgevel direct naast een parkeerplaats (op eigen terrein). Dit terrein is omringd door een hekwerk en af te sluiten door een slagboom. Op de hoek van de noord/westzijde bevindt zich de entree van het gebouw met een groene inrichting . Aan de noordzijde grenst het gebouw met zijn voet aan openbaar groen. Ten oosten van het gebouw bevindt zich een opgetild terras met daaronder parkeerruimte (half verdiept).

3.3.3 Bereikbaarheid en parkeren

De locatie is met de auto zowel vanaf de rijksweg A12 als vanuit de stad te bereiken via de route Europalaan – Europaplein - Beneluxlaan - Eendrachtlaan. Vanaf de A12 is de locatie ook te bereiken door vlak voor het Europaplein rechtsaf de Vliegend Hertlaan in te rijden of nog eerder af te slaan en via de Winthontlaan en vervolgens Eendrachtlaan of Zeehaenkade naar de Vliegend Hertlaan te rijden.

Uitgaand verkeer naar de snelweg A12 rijdt via de Zeehaenkade (langs het Merwedekanaal) of kiest voor de 'halve' aansluiting van de Vliegend Hertlaan op de Europalaan om vervolgens via het Europaplein naar de snelweg te rijden. Uitgaand verkeer richting de stad rijdt eveneens via de Vliegend Hertlaan en het Europaplein, aangezien het stuk Eendrachtlaan tussen de Vliegend Hertlaan en Beneluxlaan 1-richtingsverkeer is (alleen het gebied in).

Per fiets is de locatie te bereiken via een vrij liggend tweerichtings-fietspad langs het Merwedekanaal, net als langs de Beneluxlaan en Socratesbrug en langs de Europalaan. Ook via de Eendrachtlaan (een interne ontsluitingsweg voor deelgebied 6) is de locatie per fiets te bereiken.

Te voet is het plangebied ontsloten door middel van een doorlopend voetpad ten westen (langs de Eendrachtlaan) en ten zuiden van het perceel (Vliegend Hertlaan) en ten noorden van het perceel (Beneluxlaan). De dichtstbijzijnde openbaar vervoersvoorzieningen liggen aan de Europalaan en de Beneluxlaan. Hier stoppen meerdere buslijnen van en naar de stad Utrecht en is tevens een halte van de sneltram tussen Utrecht en Nieuwegein / IJsselstein.

Het autoparkeren vindt plaats op eigen terrein, op de parkeerplaats aan de achterkant van het gebouw en de halfverdiepte bak onder het gebouw. De inrit bevindt zich aan de Vliegend Hertlaan. Op het perceel van het bestaande kantoor is ruimte voor 86 parkeerplaatsen. Daarnaast is een deel van het buurperceel overgenomen, met ruimte voor circa 50 parkeerplaatsen. Tevens zijn er in de openbare ruimte nabij de hoofdentree langs de Eendrachtlaan nog vier openbare parkeerplaatsen en langs de Vliegend Hertlaan nog vier openbare parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

De initiatiefnemer wil het kantoorpand aan de Eendrachtlaan 10 slopen en vervangen door nieuwbouw van 215 appartementen (in totaal zo'n 20.666 m² bvo, exclusief parkeren). Het bouwblok bestaat uit twee delen, verbonden door een verhoogd dek met daaronder half verdiept een parkeergarage. De doelgroep is onder andere Young Professionals, waaronder wordt verstaan huidige bewoners van de stad Utrecht die in hun eerste werkende fase in Utrecht willen blijven wonen. Het plan bevat verschillende woning categorieën en is daarmee (financieel) toegankelijk voor verschillende doelgroepen en draagt bij aan een gemengde wijk. Alle woningen worden verhuurd, waarbij er rekening wordt gehouden met verschillende inkomensgroepen.

Het plan betreft het volgende functioneel programma:

- Noordelijk blok (toren): Wonen in de vorm van 122 huurappartementen. Het totale oppervlak van de appartementen is 14.002 m² bvo.
- Zuidelijk blok (carré): Wonen in de vorm van 93 huurappartementen. Het totale oppervlak van de appartementen is 6.663 m² bvo.
- Begane grond: Entrees, binnentuin en fietsparkeervoorziening voor het noordelijk blok.
- Verdiepte kelderbak: Parkeergarage voor fiets- en autoparkeren en een aantal bergingen (ten behoeve van een aantal woningen in het zuidelijke blok). Het oppervlak van het autoparkeren is circa 2.196 m² bvo.



Figuur 3. Artist impression van het plan

Het plan bestaat uit in totaal 215 appartementen, verdeeld over 2 woonblokken van 7 respectievelijk 16 bouwlagen aan een gezamenlijke binnentuin: 40 sociale huur woningen (secundaire voorraad), 45 middenhuurwoningen (Actieplan Middenhuur) en 130 vrije sector huurwoningen. De minimale exploitatietermijn is 20 jaar.
Er is een goede mix aan woningtypes en oppervlaktes. De appartementen hebben een oppervlakte die oploopt van ca. 50 m^2 gebruiksoppervlakte (gbo) in de laagbouw tot ca. 75 m^2 gbo in de hoogbouw en zes grotere varianten van ca. 100m^2 gbo op de 15e verdieping.

De combinatie van sociale huur (tot de huurtoeslaggrens), middeldure huur (conform het Utrechtse Actieplan Middenhuur) voor het merendeel van de appartementen in de laagbouw en categorie daarboven voor de appartementen in de hoogbouw sluit aan bij de Utrechtse woningmarkt behoefte.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Functies

De transformatie van de Merwedekanaalzone gaat uit van een organische ontwikkeling. Stapsgewijs wordt toegewerkt naar een verbindende en toekomst bestendige stadswijk, waar prettig gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. De locatie biedt kansen voor het toevoegen van woningen. De Omgevingsvisie Merwedekanaalzone gaat uit van een functionele mix aan woningen, werkgelegenheid en voorzieningen en is gericht op mensen, die bewust kiezen voor een vernieuwende stedelijk manier van leven. De kwaliteit van het leven staat voorop en er is ruimte voor iedereen: starters, studenten, gezinnen, senioren, woongroepen, huur en koop. Dit vraagt een grote verscheidenheid aan woningtypen en bijbehorende prijs categorieën. Conform de raadsmotie van 8 februari 2018 wordt voor de Merwedekanaalzone uitgegaan van 30% sociale huurwoningen (excl. MAX en Twogether), minimaal 25% middeldure woningen en minimaal 45% koopwoningen. Bij de middeldure huurwoningen gelden de afspraken uit het Actieplan Middenhuur, zoals dat 7 december 2017 door de Utrechtse gemeenteraad is vastgesteld.

Het plan gaat uit van 2 woonblokken met een mix van sociale, middeldure en vrije sector huurwoningen, die de huidige bewoners van bijvoorbeeld het tegenovergelegen City Campus Max en Lux et Pax (of elders in de stad) de mogelijkheid bieden om door te stromen binnen de Utrechtse woningmarkt.

Woonfunctie

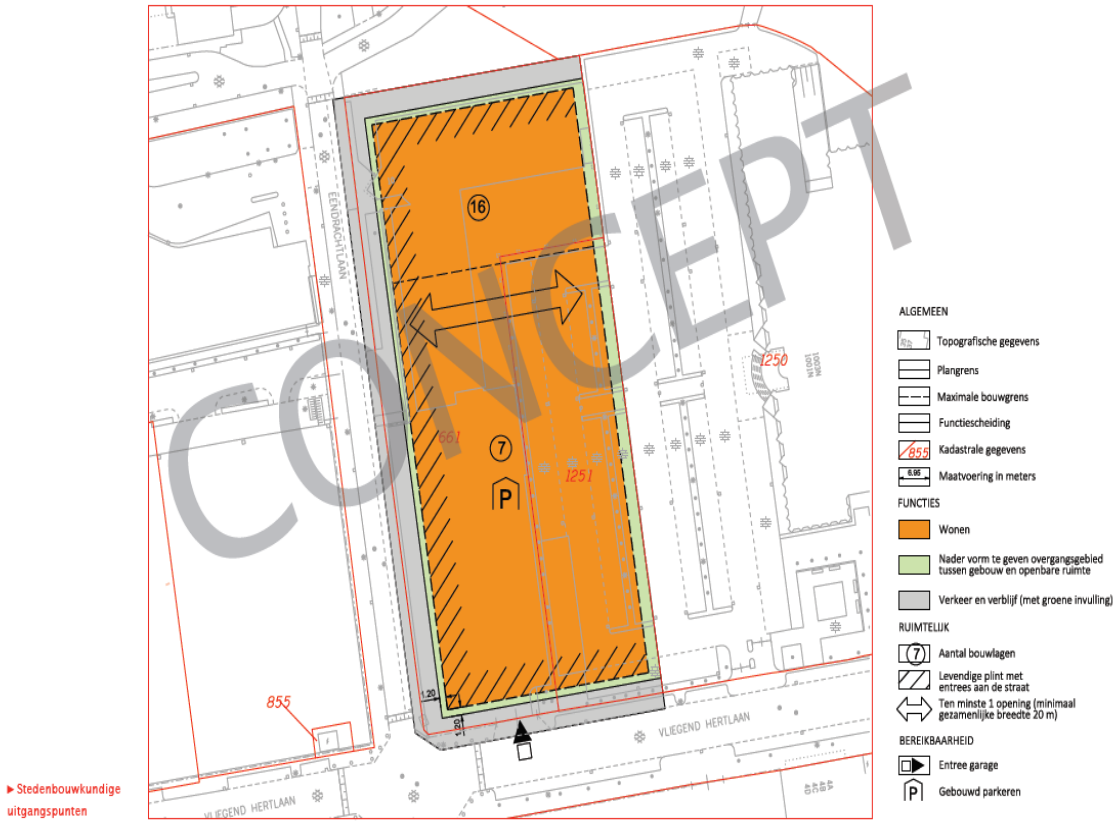
Het plan voor Eendrachtlaan 10 draagt bij aan het behalen van de stedelijke ambitie om het woonaanbod in de stad te vergroten en de keuze om de Merwedekanaalzone tot een gemengd woon-werkgebied te transformeren. Het initiatief sluit aan op de woonfuncties aan de overkant van de Beneluxlaan, waar de afgelopen periode de appartementencomplexen City Campus Max en Lux et Pax zijn gerealiseerd en in het naastgelegen “Flying Deer”, dat sinds zomer 2017 gemeubileerde appartementen aanbiedt aan internationale studenten en expats. Kijkend naar de omgeving en de gevraagde differentiatie van woningaanbod wordt in dit plan een gevarieerd aanbod van huurwoningen gerealiseerd, mede gericht op mensen die willen doorstromen op de Utrechtse woningmarkt.

Ruimtelijk

Het plangebied vormt tezamen met de aan de overkant van de Beneluxlaan gelegen wooncomplexen City Campus Max en Lux et Pax en het naastgelegen Citypads een eerste woongebied in een nog verder te transformeren bedrijfsmatige en kantooromgeving

De nieuwe bebouwing past qua schaal en korrelgrootte bij de Merwedekanaalzone. In de Omgevingsvisie wordt voor de bebouwing aan de kant van het Merwedekanaal uitgegaan van een basishoogte van 4 bouwlagen en aan de kant van de hoofdwegen een basishoogte van 8 bouwlagen. De basishoogte in het middengebied zit daar tussenin met 6 bouwlagen. Op bijzondere plekken is een accent (dubbele basishoogte) toegestaan. In het plan is sprake van een maximale bouwhoogte van 24 meter en een accent aan de Beneluxlaan van circa 52 meter. Daarmee verhoudt het plan zich goed tot haar omgeving. Aan de noordzijde ligt het bouwblok aan de Beneluxlaan, hierdoor kan het gebouw ook een maatvoering krijgen die aansluit bij de toekomstige stadsboulevard en de aan de overzijde gelegen torens van City Campus MAX en Lux et Pax. Aan de westzijde sluit het bouwblok aan op de bebouwing van Berenschot.

De invulling van de plinten draagt bij aan het karakter van de (semi-) openbare ruimte en maakt contact mogelijk met de straat. In het plan zijn de woningen op maaiveld georiënteerd op de Beneluxlaan, Eendrachtlaan, op naastgelegen perceel van de Vliegend Hertlaan en op het binnenterrein. Daarmee wordt de levendigheid van dit gebied vergroot.



CONCEPT

Bouwblok

Het zuidelijk blok heeft maximaal 7 bouwlagen (exclusief parkeergarage half verdiept) en een bouwhoogte van circa 24 meter. Het noordelijk blok aan de Beneluxlaan vormt een hoogteaccent in het gebied en heeft maximaal 16 bouwlagen (exclusief parkeergarage halfverdiept) en een bouwhoogte van circa 52 meter.

Het gebouw vormt randen naar de omgeving en heeft in verband met de situering op een bedrijventerrein een luwe binnenzijde die wordt ingericht als gemeenschappelijke tuin.

Vanwege het krappe straatprofiel van de Eendrachtlaan heeft het bouwblok aan de westzijde niet een volledig gesloten straatwand, maar ten minste één opening met een minimale gezamenlijke breedtemaat van 20 meter.

Het bouwblok heeft vanwege een eventuele verbinding (in de toekomst) met het naastgelegen perceel van Vliegend Hertlaan 1-11 aan de oostzijde ten minste één opening met een minimale gezamenlijke breedtemaat van 20 meter. Dit zorgt er voor dat de interne bereikbaarheid en de doorwaadbaarheid van het gebied wordt vergroot.

Elke woning in het noordelijk blok heeft een individuele buitenruimte, met uitzondering van de twee woningen op de begane grond aan de Beneluxlaan.

De woningen in het zuidelijk blok hebben een collectieve buitenruimte. De hoekwoningen en de woningen op de begane grond en de bovenste verdieping hebben ook een individuele buitenruimte. De beeldkwaliteit van het initiatief wordt nader afgestemd met de Gemeente (en wordt bekeken in de context van de Merwedekanaalzone als totaal).

Het bouwblok bevat minstens 4 uitsparingen (over 2 bouwlagen) die zorgen voor lichttoetreding richting het binnenterrein.

Rooilijn

Het gebouw ligt evenwijdig aan het kanaal en de Eendrachtlaan.

De noordzijde van het gebouw ligt nagenoeg in het verlengde van de naastgelegen panden aan de Beneluxlaan en schuift daarmee een paar meter naar achter ten opzichte van het huidige kantoorpand, zodat rondom een trottoir en fietspad aangelegd kan worden.

De zuidzijde van het gebouw ligt ca. 1,5 meter terug ten opzichte van de eigendomsgrens; De westzijde van het gebouw ligt in het verlengde van het naastgelegen pand (GEPU) aan de Eendrachtlaan.

Aan de Beneluxlaan mogen de bouwlagen boven de begane grond de rooilijn overschrijden ten behoeve van balkons, zoals ook bij het tegenovergelegen gebouw van Lux et Pax et Lux. Dit is ook gewenst bij de Vliegend Hertlaan.

Plint en entrees

Het gebouw is alzijdig en heeft geen blinde gevels.

De plinten worden met Wonen ingevuld, waarbij er aandacht is voor de relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte. De begane grond woningen hebben een deur aan de straatzijde met uitzondering van de woningen met een dove gevel.

Het noordelijke en zuidelijk bouwblok hebben elk een centrale entree aan de Eendrachtlaan. De centrale entrees vormen een verbijzondering in het gevelbeeld.

De entree van de centrale fietsenstallingen bevindt zich aan de Vliegend Hertlaan. De entree van de extra fietsenstalling is gepositioneerd op maaiveldniveau aan de Beneluxlaan. Vanuit de fietsenstallingen kan men inpandig door naar de centrale entrees van de twee appartementenblokken.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van de bouwontwikkeling is naar verwachting iets lager dan voor de huidige (kantoor)functie. Dit kan als volgt worden onderbouwd: Op dit moment zijn er 150 autoparkeerplaatsen op de bouwplot voor kantoorgebruik. De totale autoparkeereis voor de bouwontwikkeling ligt op 132 plekken, uitgaande van voorliggende bouwopgave (zie de berekening hieronder). Hiervan worden er naar schatting 85 op de bouwplot zelf gerealiseerd. De dagelijkse verkeersproductie vanuit de bouwplot wordt hierdoor kleiner. Voor het overige deel (47 plekken) wordt gebruik gemaakt van bestaande parkeervoorzieningen in de omgeving, die hierdoor minder of niet meer beschikbaar zijn voor de oorspronkelijke functie. De totale verkeersproductie hiervan zal waarschijnlijk niet veel wijzigen, omdat deze plekken naar verwachting vooral voor bewonersbezoek en voor (11) deelauto's worden gebruikt. De verkeersintensiteit van bewonersbezoek is relatief laag, de verkeersproductie van deelauto's relatief hoog, maar niet in de spitsuren. In de bestemmingsplanfase wordt de verkeersaantrekkende werking nader onderzocht als onderdeel van de Mer-beoordeling (zie § 5.12).

Op termijn zal de totale verkeersproductie als gevolg van de Eendrachtlaan 10 naar verwachting verder omlaag gaan vanwege de geplande Mobiliteitshubs en de verdere verbeteringen van de fiets- en OV-voorzieningen voor de Merwedekanaalzone. Potentiële mogelijkheden voor dubbel gebruik van de parkeervoorzieningen en inzet van andere (smart) mobilitydiensten worden nog onderzocht en worden onderdeel van de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Door de krimp van het parkeer areaal op de bouwplot worden de omliggende kantoren en bedrijven naar verwachting niet gehinderd in hun bereikbaarheid. Bij de positionering van de ingang van de parkeergarage is rekening gehouden met aan- en afvoerroutes van bedrijven in het gebied (hier: met name GEPU).

De toekomstige ontsluiting van deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone is een van de onderzoeksopgaven voor de komende periode. Dit vraagt om een bredere studie en meer inzicht in zaken als de doorontwikkeling van het OV, kansen van nieuwe vervoersconcepten (smart mobility) en de gemeentebrede afwikkeling van verkeer. De bestaande langzaam verkeer route langs het Merwedekanaal geeft een goede fietsverbinding naar de binnenstad en naar de stations Utrecht Centraal en Vaartsche Rijn.

4.2.2 Parkeren

Autoparkeren

Op basis van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 1 en de Nota Stallen en Parkeren geldt hier de norm B1, waarbij de minimale norm tevens de maximale norm is. Ook wordt ingezet op een maximaal gebruik van fietsvoorzieningen om het aantal autoparkeerplaatsen te beperken. Deelauto's en fietsparkeren moeten meegewogen worden, waardoor de parkeereis 15% lager wordt. De huidige capaciteitseis autoparkeren voor Eendrachtlaan 10 ligt op 132 plekken (waarvan 11 deelautoplekken). Dit is gebaseerd op de naastgenoemde uitgangspunten.

AUTOPARKEREN	woning aantal	parkeer-plekken nodig	*norm B1 totaal*	
woning 55 tot 80 m2 bvo woning	87	82	*0,94*	
woning 80 tot 130 m2 bvo woning	128	131	*1,02*	
Subtotaal	215	212	*pp's*	
Reductie door salderen kantoor (7200 m2)		-79		
Verlaging reductie door weghalen pp's		136		
Reductie totaal door salderen		**0**	***pp***	
Maximale reducties pp's:				
- door dubbelgebruik		-27	*-10% en -20%*	
- door meer fietsen		-21	*-10%*	
- door meer deelauto's		-42	*-20%*	
- pp's voor deelauto's		11	*5%*	
Totale capaciteitseis met reducties		**132**	***pp***	
Aanvullende eis in ruil voor reductie				
- Aantal te organiseren deelauto's		11	*5%*	
- Aantal extra te realiseren fietsplekken		32	*15%*	

Figuur 4. parkeerbalans auto's

In de verdiepte parkeergarage onder het gebouw worden maximaal 85 parkeerplaatsen gerealiseerd. Naast de plekken op eigen terrein maakt de exploitant gebruik van de maatwerk oplossing "huren bij de buren" (een maatwerk mogelijkheid uit bijlage I van de nota stallen en parkeren waar parkeerplaatsen buiten het eigen terrein worden benut voor het voldoen aan de parkeereis). Dit wordt door de exploitant ingevuld door 47 auto-parkeerplekken op te lossen in de nabije omgeving; binnen een loopafstand van 250 meter voor bewoners en 500 meter voor bezoekers, waar parkeerruimte beschikbaar is. Deze parkeerplaatsen dienen in principe structureel en duurzaam beschikbaar te zijn voor de ontwikkeling. Door de exploitant is aangetoond dat deze alternatieve parkeerruimte structureel en duurzaam beschikbaar is voor de ontwikkeling op tijden dat het nodig is voor de parkeervraag van de ontwikkeling. De exploitant dient de verplichting om de 47 parkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te houden op te nemen in de contractuele afspraken met de door de exploitant geselecteerde belegger (met kettingbeding en boetebepaling voor de belegger).
Bij het vaststellen van het nieuwe parkeerbeleid voor de gehele Merwedekanaalzone zal o.b.v. van de dan geldende parkeernorm bepaald worden hoeveel plaatsen conform de maatwerk oplossing aangeboden dienen te worden.

Voor het Project kan de parkeernorm alleen worden verlaagd.

In de overeenkomst met de ontwikkelaar is tevens vastgelegd dat bij de woningen behorende te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein en de te huren parkeerplaatsen in aangrenzend gebied uitsluitend mogen worden verhuurd aan bewoners van woningen in het appartementencomplex Eendrachtlaan 10.

Fietsparkeren

In de berekening voor de minimum capaciteit voor het fietsparkeren worden de eisen uit de bijlage fietsparkeren woningbouw bij het addendum Nota Parkeernormen gehanteerd. Deze zijn in geest met de eerder vermelde en gehanteerde fietsparkeernormen zoals opgenomen in de bouwenvelop.

Op basis van de Utrecht parkeernota c.q. om te voldoen aan het bouwbesluit krijgen alle grotere woningen (vanaf 50m2 gbo) een eigen berging van ten minste 5m2. Het gaat om 128 woningen.

De minimale fietsparkeereis voor:

- 128 grotere woningen (vanaf 50m2 gbo): conform bouwbesluit, eigen stalling minimaal 5m2
- Fietsparkeerplaatsen 87 woningen tot 50m2 gbo (norm 3 fpp/woning) = 261 fietsparkeerplaatsen;
- Extra fietsparkeerplaatsen in ruil voor de reductie op de autoparkeereis: 30 fietsparkeerplaatsen.

Minimaal totaal aantal fietsparkeerplaatsen te realiseren is 261 + 30 = 291 fietsparkeerplaatsen.

Voor de 87 woningen en aanvullend op de eigen bergingen van de 128 grotere woningen wordt voorzien in een collectieve fietsenstalling van in totaal 355 fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de minimale eisen ten aanzien van de fietsparkeerplaatsen.

Tot slot is er een extra fietsberging van 37 m2 voor bijzondere tweewielers, zoals (deel)bakfietsen die niet in de fietsrekken passen. Dit voldoet aan de wens om hiervoor tenminste 5% ruimte te creëren.

Eisen aan ontwerp, gebruik en beheer van de collectieve parkeervoorzieningen

Het plan voorziet in een verdiepte parkeergarage voor zowel fiets als auto, bereikbaar via een hellingbaan aan de kant van de Vliegend Hertlaan. De twee fietsparkeerbergingen zijn gesitueerd bij de centrale entrees van beide appartementenblokken en van elkaar gescheiden door het autogedeelte. Met het oog op de uitwerkingsvraagstukken op het gebied van mobiliteit en mogelijke toekomstige innovatieve (parkeer)oplossingen is de garage zodanig ontworpen dat hier in de toekomst flexibiliteit mogelijk blijft, bijvoorbeeld om een deel van de autoparkeerruimte om te zetten naar fietsparkeren. De extra fietsberging voor de bijzondere tweewielers is gesitueerd op de begane grond aan de kant van de Beneluxlaan en is dus zonder hellingbaan bereikbaar.

Het plan voldoet qua aantallen en ontwerp aan de parkeereisen uit de Nota Stallen en Parkeren 2013 en het daaraan gekoppelde Addendum 2019.

In de uitwerking van deze ontwikkeling is een vereiste dat er tijdig en helder met (toekomstige) bewoners wordt gecommuniceerd welke rechten en plichten de huurder heeft ten aanzien van het gebruik van de gebouwde parkeervoorzieningen. Afspraak is dat de parkeerplaatsen in de parkeergarage onder het gebouw enkel en alleen bedoeld zijn voor de bewoners van het appartementencomplex Eendrachtlaan 10. Verhuur aan derden is niet toegestaan. Ook moet de ontwikkelaar bij de plantoetsing helder maken hoe het beheer en de handhaving hiervan wordt georganiseerd. De afspraken hierover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

Om hier een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren is het belangrijk dat er ook prettige openbare ruimte wordt gerealiseerd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en verblijven. De ideeën voor het openbaar gebied uit de Omgevingsvisie -zoals een autoluwe omgeving met een primaat voor voetgangers en fietsers en het inrichtingsprincipe van 'groen, tenzij'- worden niet onmogelijk gemaakt door deze ontwikkeling. In het kader van een bredere gebiedsstudie zal onderzocht moeten worden hoe de toekomstige verkeersafwikkeling van dit deelgebied gaat lopen en of de Eendrachtlaan omgevormd kan worden naar een langzaam verkeersverbinding. Ook zal onderzocht moeten worden hoe de openbare ruimte van de Eendrachtlaan en Vliegend Hertlaan kwalitatief heringericht kan worden. Uitgangspunt is maximaal vergroenen van de openbare ruimte ('groen, tenzij'), waarbij ecologische waarden een plek moeten krijgen. Het planten van 26 bomen van de 2e orde in de Eendrachtlaan, Vliegend Hertlaan en Beneluxlaan zijn uitgangspunt. Echter, dit is afhankelijk van de plaatsingsmogelijkheid en de afstand tot de gevel. Het inrichtingsplan van de openbare ruimte wordt in overleg met de afdeling stedenbouw uitgewerkt zodat deze aansluit bij de laatste inzichten van de openbare ruimte van de Merwedekanaalzone. Er zijn voor de inrichting van de openbare ruimte algemene kaders. Deze staan beschreven in de Kadernota kwaliteit openbare ruimte (vastgesteld door de raad op 22 december 2016) en het handboek openbare ruimte (dit is te vinden op de website van de Gemeente bij Beheer Inrichting Gebruik). Bij de inrichting wordt bekeken in hoeverre aangesloten kan worden op het gekozen bestratingsmateriaal en straatmeubilair bij MAX (verderop in de Merwedekanaalzone).

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 milieu aspecten 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 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling

5.2.1 Kader

Het doel van een milieu effect rapportage (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 van plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben

In het Besluit m.e.r. staat omschreven welke activiteiten MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) zijn. Echter op grond van een uitspraak van het Europese Hof (van 17/10/2009(C-255/08) dienen ook initiatieven die niet voldoen aan de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. kritisch bekeken te worden of deze milieueffecten kunnen hebben. Indien dit het geval is dient hiervoor ook een MER of m.e.r-beoordeling te worden opgesteld.

5.2.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan zelf voorziet niet in een ontwikkeling die de geldende drempelwaarden opgenomen in de C- of D-lijst uit het Besluit m.e.r. overschrijden. Het plangebied valt echter binnen de vastgestelde kaders van de MER 'Merwedekanaalzone'.

Op grond van artikel 2 lid 5 sub b van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, nog wel een beslissing nemen over de vraag of er een milieueffectrapport nodig is voor deze ontwikkeling. Daarnaast dient voor het project uitgesloten te worden of sprake is van een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming. De onderbouwing hiervoor is opgenomen in de door ons ontvangen aanmeldnotitie en de daarbij behorende stikstofdepositieberekening. De aanmeldnotitie is beoordeeld en hieruit blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarnaast heeft het project geen effect op beschermde natuurgebieden (Natura2000) waardoor er geen passende beoordeling noodzakelijk is vanuit de Wet natuurbescherming.

Het bureau Basevalue heeft in voorliggend geval een m.e.r. -beoordelingsnotitie opgesteld. Hierna is de samenvatting van de notitie opgenomen. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar Bijlage 1 m.e.r. - beoordelingsnotitie bij deze toelichting.

In de m.e.r.-beoordelingsnotitie zijn de plaats, de kenmerken en de potentiële effecten van de ontwikkeling van Concorde aan de Eendrachtlaan 10 in de Utrechtse Merwedekanaalzone, bestaande uit de sloop van bestaande bebouwing, de realisatie van een wooncomplex met bijbehorende voorzieningen, beschreven. Onderstaand zijn per milieuaspect de conclusies van de milieugevolgen in beeld gebracht.

Verkeer en vervoer

De ontwikkeling van Concorde trekt meer verkeer dan de huidige functie op de locatie. De omgeving van het projectgebied wordt in het kader van de toekomstige ontwikkeling van de Merwedekanaalzone heringericht waardoor goede structuur voor fiets- en wandelverkeer ontstaat. Mede hierdoor en door de gunstige ligging ten opzichte van andere stedelijke functies en de

nabijheid van openbaar vervoer is te verwachten dat bewoners en bezoekers van het projectgebied veel gebruik zullen maken van andere manieren van transport dan de auto. Deze voorgenomen ontwikkeling vormt dan ook vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering voor de Eendrachtlaan en de omliggende wegenstructuur.

Woon- en leefmilieu

De ontwikkeling van Concorde heeft op het aspect geluid nadelige effecten op het woon- en leefmilieu. Er kan worden voldaan aan de wet- en regelgeving met betrekking tot geluid, mits er maatregelen worden toegepast. Vanwege het wegverkeerslawaai van omliggende wegen moet tevens een hogere waardenbesluit te worden genomen. Er zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Er zijn beperkte gevolgen voor de milieugezondheidskwaliteit als gevolg van dit project. Die effecten worden veroorzaakt door de hinder die ontstaat tijdens de sloop van het huidige gebouw en de realisatiefase. Met betrekking tot het doen afnemen van hittestress heeft het project een gunstige bijdrage.

Bodem en water

De ontwikkeling van Concorde veroorzaakt geen nieuwe bodemverontreiniging. Er is geen sprake van toename van verhardingsoppervlak. Door de ontwikkeling van Concorde infiltratie van het regenwater mogelijk gemaakt. Tevens wordt regenwater opgeslagen op het groene dak. Het regenwater dat niet op de eigen kavel kan worden opgeslagen kan via het hemelwater riool worden geloosd op het oppervlaktewater (Merwedekanaal). Door de gescheiden afvoer van het regenwater is er sprake van minder afvoer naar de gemeentelijke riolering.

Duurzaamheid

De herontwikkeling van de Merwedekanaalzone biedt kansen voor hergebruik van vastgoed en materiaal voor het bouwen en toekomst bestendige gebouwen (flexibel, demontabele gebouwen). Deze methoden worden toegepast bij Concorde.

Het object wordt uitgerust met een WKO installatie.

Natuur

De ontwikkeling leidt niet tot effecten op beschermde gebieden en de groenstructuur Utrecht. Mits de werkzaamheden buiten het voortplantingsseizoen van vogels worden uitgevoerd, heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor deze of andere beschermde soorten. Het plan sluit hiermee aan op de effect beoordeling van het planMER.

Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beeld en de ruimtelijke structuur van de Merwedekanaalzone.

Archeologie en cultuurhistorie

Uit archeologisch bureau- en veldonderzoek blijkt dat de archeologische hoge verwachting van het plangebied kan worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting. Er zijn met het oog op archeologie en cultuurhistorie geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

Veiligheid

Zoals uit tabel 3.1 blijkt loopt voor twee milieu belastende activiteiten de maximale richtafstand over de begrenzing van het woongebouw. Het betreft het LPG tankstation en de Groothandel in horeca. Voor beide locaties geldt dat de maximale richtafstand bepaald wordt door het aspect gevaar. Voor de aspecten geur, stof en geluid loopt de richtafstand niet over het plangebied. Voor deze onderdelen is geen aanvullend milieuonderzoek noodzakelijk.

Voor het tankstation geldt dat er LPG aflevering plaatsvindt. Voor het LPG station geldt echter dat de locatie van de vulpunten de maatgevende risicobronnen zijn. Het LPG vulpunt ligt op circa 320 meter afstand van het projectgebied. Hierdoor is het aanvaardbaar om het project te realiseren.

De richtafstand voor gevaar voor een groothandel wordt bepaald door het gebruik van

koelinstallaties. Voor de betreffende bedrijfslocatie van GEPU komt geen vermelding voor op de landelijke risicokaart. Uit de verleende milieuvergunning blijkt dat er geen koelinstallatie aanwezig is die gevaarlijke stoffen bevat.

5.2.3 Conclusie

Bij besluit van 28 mei 2020 Bijlage 2 m.e.r. beoordelingsbesluit heeft het bevoegd gezag beoordeeld dat het project Concorde geen significante nadelige effecten op het milieu heeft. Er is geen passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en daarmee is het opstellen van een planMER dus ook niet aan de orde.

5.3 Geluidhinder

5.3.1 Kader

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

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

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/u 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. Als er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels', kan hierop een uitzondering worden gemaakt. 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 verwachte geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke Geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht 2014 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

1. Iedere woning beschikt over een geluidsluwe gevel;
2. De woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
3. 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.

5.3.2 Plansituatie

Met betrekking tot de geluidsbelasting is door het Buro Bouwfysika het rapport Akoestisch onderzoek verkeerslawaai en GEPU van 23 januari 2020 opgesteld. Door bureau Peutz zijn geluidmetingen gedaan om de nachtelijke geluidsbelasting van de Horeca Groothandel GEPU op de gevels van de nieuwbouw te berekenen (Bijlage 5 Geluid ten gevolge van horecagroothandel).

Het project “Concorde” bestaat uit de nieuwbouw van een Carré-blok en een toren. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van het concept bouwplan opgesteld door Klunder Architecten, d.d. 11 maart 2019 en 17 mei 2019, waarop de rooilijnen van het bestemmingsplan zijn afgestemd en actuele verkeersgegevens prognoses 2030 uit het verkeersmodel VRU3.4, het vastgestelde verkeersmodel voor de gemeente Utrecht.

De inhoud van het onderzoek richt zich op de volgende aspecten:

- Het bepalen van de geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai en beoordeling in relatie tot de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.
- Het bepalen van de geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten van GEPU en beoordeling aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit in hoeverre GEPU als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in haar activiteiten wordt belemmerd.
- Het in kaart brengen van maatregelen waarmee de verkaveling voldoet aan zowel de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid m.b.t. wegverkeerslawaai alsmede aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verkeerslawaai

De woningen in de toren (gebouw Noord) ondervinden door het verkeer op de route Beneluxlaan (max. 56 dB), Eendrachtlaan (max. 54 dB) en Ventweg noordzijde Beneluxlaan (max. 49 dB) een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De woningen in het carré-blok ondervinden door het verkeer op de route Eendrachtlaan (max. 55 dB) en Vliegend Hertlaan (max. 55 dB) een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden zodat het toepassen van dove gevels of gelijkwaardige (geluidafschermende)constructies niet noodzakelijk is.

Geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht sorteren niet voldoende effect of ontmoeten bezwaren van civieltechnische, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden is het noodzakelijk een hogere grenswaarde vast te stellen voor de woningen waar de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en zijn vanuit de gemeente aanvullende voorwaarden van toepassing die betrekking hebben op de aanwezigheid van een geluidluwe gevel, de woningindeling en de buitenruimte.

Burgemeester en wethouders van Utrecht maken gebruik van hun bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde (artikel 110a Wet geluidhinder), omdat geluidsbeperkende maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard (niet doelmatig). De gemeente heeft in haar beleid (Geluidnota Utrecht) aangegeven dat het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied - het gebied tussen de geluidsbron en de gevels van de woningen - in stedelijk gebied langs lokale wegen ruimtelijk en verkeerskundig ongewenst is.

Een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor het Bestemmingsplan Merwedekanaalzone deelgebied 6, Eendrachtlaan 10 als volgt vast te stellen:

- maximaal 56 dB vanwege de Beneluxlaan

- maximaal 55 dB vanwege de Eendrachtlaan

- maximaal 55 dB vanwege de Vliegend Hertlaan

- maximaal 49 dB vanwege de Ventweg ten noorden van de Beneluxlaan

De woningen beschikken dankzij diverse gebouw gebonden maatregelen, zoals balkonschermen, overeenkomstig de Geluidnota Utrecht 2014-2018 over een geluidsluwe gevel. Deze gebouw gebonden maatregelen maken via artikel 4.4, lid 1 onderdeel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag HZ_20-08135 welke gecoördineerd wordt met dit bestemmingsplan.

De vastgestelde hogere waarde is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder. Zij heeft geen betrekking op andere toetsingskaders en afwegingen die in het kader van de ruimtelijke ordening (kunnen) worden gemaakt.

Industrielawaai

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ter plaatse van gebouw zuid aan de oost-, west- en zuidgevel niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. De grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde wordt echter niet overschreden. Gelet op de geluidwering die vanuit het Bouwbesluit vereist is en voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus noodzakelijk is zal binnen in de woningen voldaan kunnen worden aan 35 dB(A) etmaalwaarde en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het maximaal optredende piekniveau van 71 dB(A) in de nachtperiode op de zuidgevel van de toren (bouwdeel noord) is te verantwoorden in het licht van een goed woon en leefklimaat gezien de minimaal voorgeschreven geluidwering van 20 dB(A) van de gevels en het gegeven dat de buitenruimte in de nachtperiode niet in gebruik is. Om de activiteiten van GEPU te borgen dient hiervoor een maatwerk voorschrift te worden opgesteld. Zie ook paragraaf 5.4 Bedrijven en Milieuzonering

De geluidbelasting als gevolg van indirecte hinder leidt niet tot een strengere eisen aan de geluidwering van de gevel dan op grond van piekniveaus. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt verder dat het maximale geluidsniveau ten gevolge van passerende vrachtwagens (van GEPU of van derden) over de openbare weg ten hoogste 76 dB (A) bedraagt.

Voor de situering van de waarneem punten wordt verwezen naar het rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en GEPU, project Concorde te Utrecht", d.d. 23 januari 2020 met referentie 17177.31 van Buro Bouwfysica en het rapport in Bijlage 5.

5.3.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat zonder maatregelen niet voldaan wordt aan de aanvullende voorwaarden conform het gemeentelijk beleid voor wegverkeerslawaai en grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en dat evenmin voldaan wordt aan de toetswaarden die gehanteerd worden om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het treffen van maatregelen bij de bron of in de overdracht wordt niet als effectief, dan wel passend beoordeeld. Maatregelen aan de woningen worden binnen het ontwerp inpasbaar geacht.

Met betrekking tot de het waarborgen van een goed akoestisch woon en leefmilieu zijn in artikel 4.4 lid 1 en 2 van dit bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarbij voor het wegverkeerslawaai voldaan moet worden aan de maatregelen zoals beschreven in het hogere waardenbesluit en voor het industrielawaai is bepaald dat voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming moet vast staan dat het langtijd gemiddelde geluidsniveau dat op de woninggevels valt niet hoger is dan 50, 45 en 40 dB(A) voor respectievelijk 7-19 uur, 19-23 uur en 23-7 uur, en het maximale geluidsniveau dat op de woninggevels valt is niet hoger dan 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk 7-19 uur, 19-23 uur en 23-7 uur.

5.4 Bedrijven en Milieuzonering

5.4.1 Kader

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht. Milieuzonering is het middel om nu en in de toekomst:

- te voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de gevoelige functies in de omgeving, en tegelijk
- te vermijden dat de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de nabijheid.

Van belang zijn de invloed van geluid, geur, stof en gevaar van bedrijfsactiviteiten op de gevoelige bestemmingen in de omgeving. Bij de beoordeling zijn primaire factoren: het type gevoelige gebied (rustige woonwijk of gemengd gebied) en de situering van bedrijven (bedrijventerrein of functiemenging).

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 en de Geluidnota Utrecht gebruikt.

5.4.2 Plansituatie

Voor de ruimtelijke ontwikkeling een omgevingsonderzoek milieuzonering Bijlage 4 Onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd ten behoeve van het plangebied Eendrachtlaan 10.

Milieuzonering en afstanden

Bij de beoordeling aan de richt afstanden zal aangegeven worden of afwijking van de richt afstanden mogelijk is op basis van de specifieke plaatselijke omstandigheden dan wel de daadwerkelijke omvang van de milieu belastende activiteit. Het plangebied vormt samen met het naastgelegen woonpand aan het Vliegend Hertlaan, een nieuwe woongebied dat aan de noordzijde grenst aan een drukke doorgaande weg. Het zuidelijke deel van het plangebied grenst aan relatief rustige

wegen maar kan niettemin worden aangemerkt als een gebied met een verhoogd achtergrond niveau, als gevolg van de invloed van de snelweg A12. Daarom wordt voor de richtwaarden en richt afstanden voor gemengd gebied uitgegaan. De richtafstand is dan één afstandstap kleiner.

Gevaar

Zoals uit tabel 3.1 blijkt loopt voor twee milieu belastende activiteiten de maximale richtafstand over de begrenzing van het woongebouw. Het betreft het LPG tankstation en de Groothandel in horeca. Voor beide locaties geldt dat de maximale richtafstand bepaald wordt door het aspect gevaar. Voor de aspecten geur, stof en geluid loopt de richtafstand niet over het plangebied. Voor deze onderdelen is geen aanvullend milieuonderzoek noodzakelijk.

Voor het LPG tankstation wordt de richtafstand van 50 meter bepaald door het aspect gevaar; de aflevering van LPG. De maatgevende risicobronnen van een LPG station zijn het vulpunt van het LPG reservoir en het LPG reservoir zelf. Deze risicobronnen zijn echter niet gelegen in de directe omgeving van het LPG tankstation maar ten noorden van het LPG tankstation, aan de Europalaan. De afstand van deze risicobronnen tot het plangebied bedraagt circa 320 meter. Het invloedsgebied van een LPG-tankstation is 150 meter rond het vulpunt en het reservoir. Het bouwplan wordt ruim buiten deze afstand gesitueerd, waardoor het geen oplevert zie ook paragraaf 5.5.

De richtafstand voor gevaar voor een groothandel wordt bepaald door het gebruik van koelinstallaties. Voor de betreffende bedrijfslocatie komt geen vermelding voor op de landelijke risicokaart. Uit de milieuvergunning voor het bedrijf blijkt dat en geen koelinstallatie aanwezig is welke gevaarlijke stoffen bevat.

De afstand van het hoofdgebouw van de groothandel tot het woongebouw bedraagt circa 55 meter. Op basis hiervan is het aannemelijk dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen beperking geeft aan de bedrijfsvoering van de groothandel.

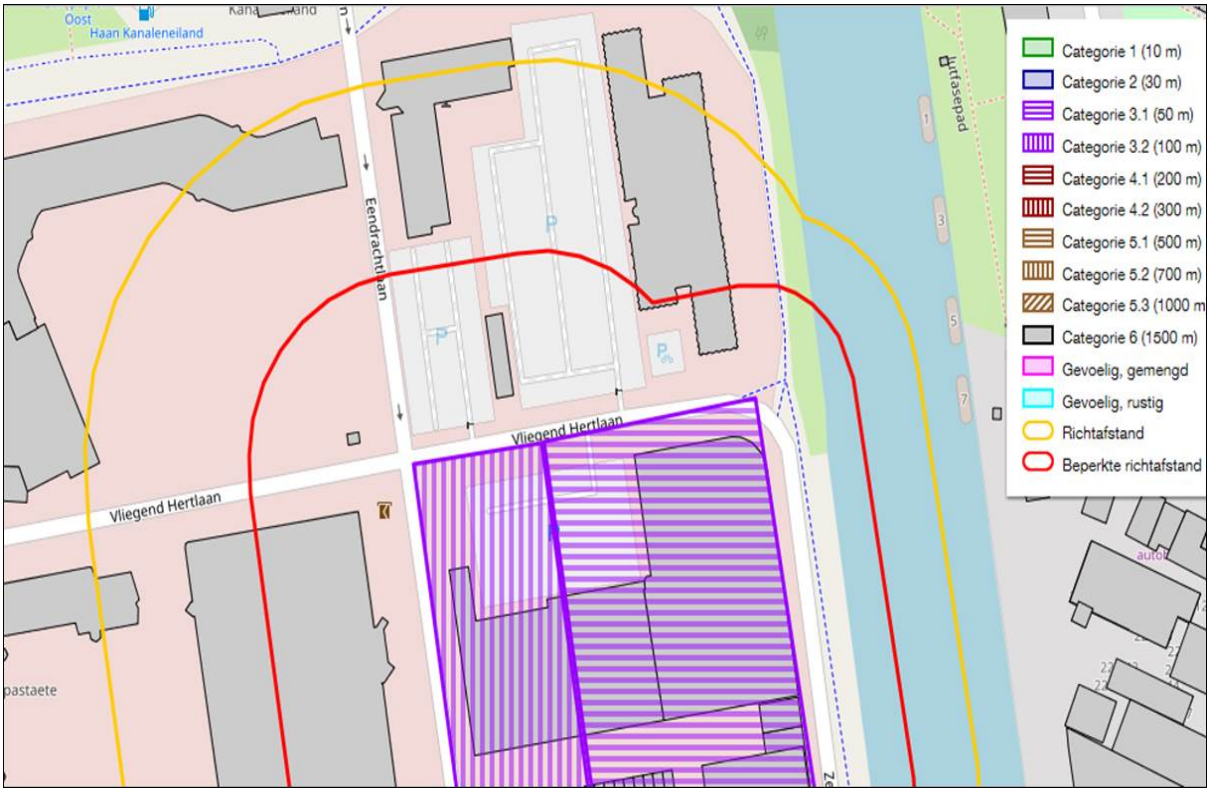
Geur

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m3) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geur uitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen). Dit soort bedrijven bevindt zich niet binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan. Kleinere bedrijven zoals horeca vestigingen, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld. Daarnaast kan de mestopslag bij agrarische bedrijven geurhinder veroorzaken. Echter bij grotere bedrijven is voldoende afstand ten opzichte van woningen van derden noodzakelijk. Dit wordt geregeld in de bestemmingsplan regels. De hiervoor beschreven situaties doen zich in de directe nabijheid van het plangebied niet voor.

Binnen het plangebied is geen sprake van industriële geurhinder.

Geluid (GEPU)

Voor het plangebied en de locatie van GEPU zijn op het westelijke deel bedrijven behorende tot de milieucategorie 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan en op het oostelijke deel de bedrijven behorende tot de milieucategorie tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Voor categorie 3.1 is de aan te houden richtafstand voor een gemengd gebied 30 m en voor 3.2 is dat 50 m. Dat resulteert in de milieuzones, gemeten vanaf de bestemmingsgrens, zoals weergegeven in navolgende figuur.



Figuur Milieucontouren GEPU

Voor GEPU is de rode lijn voor gemengd gebied van toepassing: 30 en 50 m. Het bedrijf zelf, GEPU, is categorie 3.1, dus 30 m. Die afstand geldt voor gevaar, voor geluid is die 10 m. Dit betekent dat er een overlap is van deze milieuzone met het bouwplan (de rode lijn). De werkelijke afstand van het bouwplan tot de bestemmingsgrens bedraagt circa 10 m. Dit is de richtafstand van een categorie 2 bedrijf in een gemengd gebied. Aan de westzijde van het plangebied is bestemming maatschappelijke voorzieningen, kantoren en sportvoorzieningen (gebied G) . Hier is een open parkeergarage in 3 lagen aanwezig met een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Aan de oostzijde staat een voormalig kantoorpand dat nu de functie van woongebouw heeft waarvoor geen afstand hoeft te worden aangehouden.

Omdat GEPU een bedrijfsbestemming met milieucategorie 3.1 een milieuzone heeft die overlapt met het bouwplan, de milieu-invloed van GEPU op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonfunctie onderzocht. Gezien de functie van GEPU, is het aspect geluid maatgevend aangezien het bedrijf geen ammoniak in koelinstallaties gebruikt. Momenteel wordt voor het omliggende gebied waarin o.a. GEPU is gelegen een conserverende bestemmingsplan voorbereid waarin de milieucategoriën in het gebied naar beneden (categorie 2) gebracht zullen worden dan wel waarin maatwerkvoorschriften voor bedrijven met een hogere milieubelasting worden opgenomen.

De richtafstand voor het aspect geluid is voor een gemengd gebied 10 m en heeft daarom geen overlap met het plangebied. Naar aanleiding van geluid gegevens van het bedrijf GEPU is niettemin onderzoek ingesteld naar de geluidsinvloed van dit bedrijf. Zie ook paragraaf 5.4 Bedrijven en Milieuzonering

De geluidbelasting als gevolg van indirecte hinder leidt niet tot een strengere eisen aan de geluidwering van de gevel dan op grond van piekniveaus. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt verder dat het maximale geluidsniveau ten gevolge van passerende vrachtwagens (van GEPU of van derden) over de openbare weg ten hoogste 76 dB (A) bedraagt.

Voor de situering van de waarneem punten wordt verwezen naar Bijlage 3 Akoestisch onderzoek verkeerslawaai en GEPU.

5.4.3 Conclusie

Gevaar

Uit de beoordeling van de richt afstanden, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied', blijkt

dat bij twee milieu belastende activiteiten niet voldaan wordt aan de maximale richtafstand geldend voor gevaar. Voor deze bedrijfslocaties is aangetoond waarom afwijking van de richtafstand aanvaardbaar is. Op basis van de situering van de risicobronnen van het LPG tankstation, de afstand van het hoofdgebouw van de Horeca Groothandel tot het woongebouw en de getroffen akoestische maatregelen aan de woningen om wederzijdse overlast of belemmeringen te voorkomen vormen nabijgelegen bedrijven en daarbij behorende milieuzoneringen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Geluid

Het treffen van maatregelen bij de bron of in de overdracht wordt niet als effectief, dan wel passend beoordeeld. Maatregelen aan de woningen worden binnen het ontwerp inpasbaar geacht. Vanwege de korte afstand van circa 10 meter van het bouwplan tot het bestaande bedrijf GEPU, een groothandel in (deels bederfelijke) levensmiddelen en dranken, is een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de invloed van geluid door activiteiten van GEPU. Dit onderzoek is gevoegd bij het bestemmingsplan zie bijlage4 en 5.

Op grond hiervan zijn aan het bestemmingsplan regels verbonden waaraan de bouwaanvraag moet worden getoetst. Met betrekking tot het waarborgen van een goed akoestisch leefmilieu in het kader van bedrijven en milieuzonering is in artikel 4.4 lid 2 van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ten aanzien van de activiteiten van GEPU worden in dit bestemmingsplan eisen gesteld aan het langtijd gemiddelde geluidsniveau aan de gevels waaraan moet worden voldaan. Hierdoor is een goed woon en leefklimaat gewaarborgd.

5.5 Externe veiligheid

Voor het onderhavige project is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Agel adviseurs. Het projectgebied dient aangemerkt te worden als een milieugevoelige functie. Voor de realisatie van deze woonfunctie is een goed woon- en leefklimaat gewenst. Als beoordelingskader is uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Dit omgevingstype is van toepassing op een ruimtelijke ontwikkeling waar sprake is van een menging van gebruiksfuncties. De keuze voor het omgevingstype gemengd gebied is gebaseerd op grond van het bestaande bedrijfsmatig gebruik van de omliggende percelen alsmede de invloed van het wegverkeer van de gebiedsontsluitingswegen op het heersende akoestisch klimaat.

Er zijn twee activiteiten waarbij de maximale afstand ten opzichte van het projectgebied wordt overschreden. Dat zijn het tankstation aan de Beneluxlaan en de horecagroothandel GEPU. Voor het tankstation geldt dat er LPG aflevering plaatsvindt.

Voor het LPG tankstation wordt de richtafstand van 50 meter bepaald door het aspect gevaar; de aflevering van LPG. De richtafstand van de overige aspecten is maximaal 10 meter. Een LPG tankstation betreft een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op basis van dat besluit dient getoetst te worden aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Daarnaast dient een verantwoording plaats te vinden van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Voor het LPG tankstation zijn de maatgevende risicobronnen het vulpunt van het LPG reservoir en het LPG reservoir zelf. Deze risicobronnen zijn niet gelegen in de directe omgeving van het LPG tankstation maar ten noorden van het LPG tankstation, aan de Europalaan. De afstand van deze risicobronnen tot het plangebied bedraagt circa 320 meter. Uit de risicokaart blijkt dat de PR 10-6 contouren van het LPG-tankstation niet over de locatie zijn gelegen, waardoor het PR geen belemmering oplevert voor het bouwplan. Voor de berekeningen voor het groepsrisico is het invloedsgebied van belang. Het invloedsgebied van een LPG-tankstation is 150 meter rond het vulpunt en het reservoir. Het bouwplan wordt ruim buiten deze afstand gesitueerd, waardoor het groepsrisico eveneens geen belemmering oplevert. Gelet op het voorgaande levert het aspect gevaar voor het LPG-tankstation geen belemmering op en zodoende aanvaardbaar wordt geacht om binnen de richtafstand het bouwplan te realiseren.

De richtafstand voor gevaar voor een groothandel wordt bepaald door het gebruik van koelinstallaties. Voor de betreffende bedrijfslocatie van GEPU komt geen vermelding voor op de landelijke risicokaart. Op basis hiervan is het aannemelijk dat er geen koelinstallatie aanwezig is welke gevaarlijke stoffen bevat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit middels een dossierbeoordeling vastgesteld. Verder zijn er geen risicobronnen die van belang zijn voor het plangebied. De A12 en het ARK liggen daarvoor op te grote afstand.

Conclusie

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen ten aanzien van het aspect veiligheid.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 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 achtergrond concentratie 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 Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening te houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Toets "Niet in betekenende mate"

Het zijn met name fijnstof en NO2 die in Nederland zorgen voor overschrijdingen van de grenswaarden. Uit epidemiologische studies blijkt dat het wonen nabij (snel)wegen nadelig is voor de gezondheid (1). Er bestaat een direct gezondheidseffect aan de longen als gevolg van blootstelling aan te hoge concentraties fijnstof en NO2.

Daarnaast gaat het ook om de gasvormige componenten benzeen (C6H6), koolmonoxide(CO), ozon (O3) en zwaveldioxide (SO2). Door verkeersbewegingen wordt fijnstof en NO2 geëmitteerd; deze stoffen zijn dus relevant voor dit luchtkwaliteitsonderzoek. Voor de overige stoffen geldt dat de achtergrondconcentraties in Nederland al lange tijd dermate laag zijn, of door de verkeersbewegingen niet worden geëmitteerd, dat zij in een luchtkwaliteitsonderzoek niet meegenomen behoeven te worden.

Het begrip "Niet in betekenende mate" (NIBM) is opgenomen in een AMvB (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling (Regeling NIBM). Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Dit begrip maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in overschrijdingssituaties. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden. Binnen gestelde omvang grenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Voor PM10 en NO2 is de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie gelijk aan 40 ìg/m3. Een bron draagt niet in betekenende mate bij als de bijdrage van deze bron aan de achtergrond concentratie voor PM10 of NO2 kleiner is of gelijk is aan 1,2 ìg/m3.

5.6.2 Plansituatie

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd om aan te tonen of er kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Het onderzoek is uitgevoerd door Buro Blauw Luchtonderzoek en advies zie Bijlage 6 Onderzoek luchtkwaliteit. Er is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Met de NIBM-tool kan worden berekend of de verkeerstoename door het project 'niet in betekenende mate' zijn.

5.6.2.1 Conclusie

Het beleid in de Merwedekanaalzone is erop gericht het autoverkeer zoveel mogelijk terug te dringen. Voor deelgebied 6 betekent de omzetting van kantoren naar woningen juist dat er minder verkeer in de spits vaststaat omdat het woonverkeer een andere richting kiest (het gebied uit) dan het werkverkeer (het gebied in). Doorstromend verkeer veroorzaakt minder luchtvervuiling dan stokkend verkeer. De toename in verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde woningbouw is vastgesteld op 661 mvt per etmaal. De NIBM-tool 2018 berekent voor deze bewegingen als maximale bijdrage 0,48 µg/m3 NO2 en 0,10 µg/m3 PM10. Voor beide componenten is dit lager dan 1,2 ìµg/m3 ofwel 3% van de jaargemiddelde grenswaarde. Dit is binnen de wettelijk normen. De bijdrage van de toename in verkeersbewegingen aan de heersende achtergrondconcentratie is daarmee Niet In Betekenende Mate. Het project voldoet hiermee aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.7 Bodem

5.7.1 Bodemkwaliteit

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- Bodembescherming
  Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en/of calamiteiten.
- Bodemsanering
  Ernstig verontreinigde locaties dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de (toekomstige) bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging.
- Bodembeheer
  Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning, een functiewijziging of aan- dan wel verkoop dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht te worden. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelfs een bodemsanering noodzakelijk is voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

De resultaten van het onderzoek dienen bij de in te dienen bouwaanvraag te worden overlegd voor deze in behandeling wordt genomen. Hierbij dient te worden aangetoond dat de grond ter plaatse geschikt is voor de uitoefening van de functie. In het gemeentelijk bodem informatiesysteem AV Besure is onderzocht of in het gebied ernstige gevallen van bodemverontreiniging aanwezig zijn.

- Relevante informatie uit bodem informatiesysteem over historisch bodemgebruik.
- Zijn er in het plangebied verontreinigde locaties aanwezig
- Aangeven wat bekend is van bodemkwaliteit, wat is gesaneerd, wat eventueel potentieel risico is vanwege huidig gebruik.

5.7.2 Plansituatie

Uit Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek aan de Eendrachtlaan te Utrecht (Milieutechniek ZVS Eemnes BV, 9 mei 2017, BO17131 blijkt het volgende:

- Er zijn boringen verricht rondom een kantoorpand en een parkeerplaats;
- Bij een eerder onderzoek uit 2006 zijn plaatselijk lichte tot matige verontreinigingen aangetoond in puinhoudende grond.
- Bij dit onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetroffen, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan barium in het grondwater.
- Bij één boring (nummer 2) is koolas aangetroffen en deze boring is gestaakt.

Op dit moment zijn er geen belemmeringen te verwachten. Voor de herontwikkeling naar wooneenheden wordt het volgende opgemerkt:

- Er is niet inpandig geboord. Na sloop van het gebouw is er (bv o.a. voor de omgevingsvergunning) aanvullend bodemonderzoek nodig conform de NEN5740. Er wordt een parkeerkelder aangelegd met daaronder een wko-installatie. Bij afvoer van grond is meer inzicht in de bodemkwaliteit nodig (mogelijk ook naar eventuele aanwezigheid van asbest, i.v.m. puinhoudende bovengrond uit eerder bodemonderzoek).
- Er zijn gedempte sloten aanwezig op het terrein. Bij graafwerkzaamheden moet men alert zijn op onvoorziene verontreiniging van het dempingsmateriaal. In de directe omgeving zijn een

garagebedrijf en tankstation aanwezig, maar er zijn geen aanwijzingen dat er verontreiniging is, ten gevolge van deze activiteiten.
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027, voor het plangebied is dit woonkwaliteit.
- Het terrein bevindt zich in de dynamische zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Dit betekent dat er diepere grondwater verontreinigingen met vluchtige stoffen aanwezig zijn en dat er een diepte beperking voor bodemenergie of boringen geldt tot circa 50 m-mv. Bij een grondwateronttrekking of bemaling moet men rekening houden met saneringsmaatregelen, of er kan aansluiting worden gezocht bij de aanpak van het Gebiedsplan.
- Op basis van de bodemopbouw is het terrein minder gevoelig voor zettingen.
- Er is sprake van archeologische verwachting volgens de archeologische waardenkaart. Afhankelijk van de mate van verstoring kan er een onderzoek/vergunning noodzakelijk zijn.
- Het is verstandig om ook het toekomstig ondergronds ruimtegebruik (b.v. voor archeologie, bodemenergie, waterberging, boomwortels, kabels en leidingen, riolering, parkeerkelders, infrastructuur) inzichtelijk te maken, om vooraf te kunnen sturen op eventuele knelpunten met (ander) ondergronds en bovengronds gebruik.

5.7.3 Conclusie

De conclusie is dat, met inachtneming van de hierboven genoemde aandachtspunten, er geen milieutechnische belemmering is voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.8 Natuurbescherming

5.8.1 Kader

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

4. of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
5. of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
6. 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.

Op basis van het gemeentelijk beleid dient ook aangetoond te worden dat er natuurinclusief gebouwd wordt, bij voorkeur door – naast verblijfplaatsen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen – ook zoveel mogelijk met inheemse beplanting te werken in binnentuinen en op groene daken.

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

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

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

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden

gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

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

Stikstof depositie
Voor het bestemmingsplan zal aangetoond moeten worden dat er als gevolg van de ontwikkeling geen negatieve effecten zullen zijn op de omliggende Natura2000-gebieden. Een van de aspecten waarop getoetst dient te worden is stikstof depositie. Het wettelijk kader rondom stikstof depositie werd gevormd door het PAS (Programma Aanpak Stikstof depositie), waarin ontwikkelingsruimte voor bouwprojecten beschikbaar werd gemaakt. Echter heeft de Raad van State 29 mei 2019 geoordeeld dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Na het wegvallen van het PAS moet middels een berekening aangetoond moeten worden dat de stikstofdepositiebijdrage van het plan 0,00 mol/ha/jr of lager (afname van depositie) is. Hiertoe is met behulp van de nieuwe Aeriuscalculator een berekening gedaan zie Bijlage 10 Aeriusberekening stikstof , Bijlage 11 Aanlegfase en BijlageBijlage 12 Gebruiksfase.

5.8.2 Plansituatie

Beschermde soorten

Binnen de planlocatie staat een kantoorpand. Het voornemen is om het kantoorpand te slopen, zodat er ruimte kan worden gemaakt voor nieuwbouw van appartementen. Voor de ruimtelijke plannen wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. Onderdeel van de procedure is een onderzoek naar de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten en het maken van een analyse van de mogelijke effecten op die soorten, als gevolg van de werkzaamheden. Hiervoor is door bureau Els & Linde op 17 september 2017 een Quick scan ecologie uitgevoerd. Het rapport dat is opgenomen in Bijlage 8 geeft een beschrijving van het oriënterend onderzoek naar de effecten op natuurwaarden.

Tijdens de inventarisaties in 2018 zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een broedpaar van de slechtvalk. Het nest – dat tijdens het eerdere hierboven genoemde onderzoek was aangetroffen – is niet opnieuw gevonden. Waarschijnlijk is het nest tijdens de winter gevallen. Dat wijst op een niet bewoond nest. Het nader onderzoek is op genomen in de Bijlage 9 Afdoend onderzoek slechtvalk.

Om een goed oordeel te geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren, is het onderzoek op 21 april 2020 geactualiseerd door een ecoloog van bureau Els & Linde. Terplekke is beoordeeld of er beschermde soorten of Utrechtse soorten aanwezig kunnen zijn, die schade kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij is gezocht naar sporen van dieren en is op basis van de begroeiing en de opbouw van het landschap, geschat of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. De effecten worden beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Verder wordt geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken, een effect veroorzaken.

De planlocatie ligt op ruim 2 kilometer afstand van de gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op grotere afstand – ruim 8 kilometer – van de planlocatie, ligt het beschermde Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

Uit de resultaten van de het nader onderzoek en de tweede quick scan ecologie is gebleken dat de slechtvalk niet meer is aangetroffen in het gebied.

Beschermde gebieden

Uit berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities op Natura 2000 die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Derhalve is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. De AERIUS-berekeningen zijn als bijlagen 10, 11 en 12 opgenomen in het bestemmingsplan. De uitkomsten van de AERIUS-berekeningen dienen 5 jaar te worden bewaard, zodat bij controle kan worden aangetoond dat dit aspect is onderzocht.

Utrechtse soorten

Binnen de projectlocatie zijn geen soorten gevonden die vermeld zijn op de Utrechtse soortenlijst. In de nabije omgeving is de paddenstoel franjeameniet, en de bruine kikker en de gewone pad gevonden. De aanplant van eiken en/of beuken rondom het gebouw zouden de populatie franjeameniet kunnen versterken mits de juiste bodemomstandigheden voor deze bomen aanwezig zijn. In de verdere planuitwerking zal dit worden onderzocht. Op de projectlocatie komt geen water wat geschikt is voor amfibieën.

Het pand wordt voorzien van een binnentuin. Deze zal voor een deel beplant worden met inheemse vaste planten waar Utrechtse soorten als de grote klokjesbij en de lathyrusbij hun voedsel op verzamelen. Vlinders en andere insecten liften hier op mee. Deze insecten dienen weer als voedselbron voor broedvogels die nu ook een plek hebben in de struiken op het terrein. De aanplant van verschillende soorten inheemse struiken en bomen zal zorgen voor het behoud van hun leefgebied en een levendige binnentuin. Verlichting wordt alleen functioneel toegepast, het gebouw wordt niet aangestraald.

Diervriendelijk bouwen

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat er natuurinclusief gebouwd zal worden, dat wil zeggen met mogelijkheden voor permanente verblijfplaatsen (ingebouwde kasten) voor bijvoorbeeld vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Ook wordt in de uitwerking gekeken naar de mogelijkheid voor een slechtvalkkast.

5.8.3 Conclusie

Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Er is geen compensatie of mitigatie nodig. De depositiebijdrage is < 0,00 mol/ha/jr. De ontwikkeling is meldings-/vergunningsvrij in het kader van de Wnb.

5.9 Bomen

5.9.1 Kader

Bomen voor de leefbaarheid in de stad voor mens en dier. Bomen helpen bij het aanpassen aan klimaatwisselingen (verkoeling bij hitte en waterberging bij veel wateroverlast). Bomen zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit, geven een plek identiteit en dragen bij aan de herkenbaarheid van de stad. De gemeente geeft extra aandacht aan monumentale bomen op privéterrein. Het doel is meer volwassen bomen in 2030 dan in 2009. Ten slotte wil de gemeente een heldere afweging kunnen maken rondom bomen in projecten.

Alle ruimtelijke plannen moeten een bomenparagraaf hebben die informatie biedt om een zorgvuldige afweging te maken door het bestuur.

Als bomen moeten wijken en verplanten niet mogelijk is, wordt per project bepaalt hoe de waarde van de bomen wordt teruggebracht: herplant of compensatie.

5.9.2 Plansituatie

In opdracht van Oké vastgoedgroep B.V. is door Copijn Boomspecialisten B.V. een boominventarisatie uitgevoerd bij veertig bomen rond het kantoorgebouw aan de Eendrachtlaan 10 te Utrecht. De rapportage is opgenomen in Bijlage 13 Bomeninventarisatie. Aanleiding van het onderzoek betreft de voorgenomen nieuwbouw op het terrein. Op het terrein bevinden zich meerdere bomen. Deze bomen vormen door hun standplaats mogelijk een knelpunt in relatie tot de voorgenomen werkzaamheden.

De veertig onderzochte bomen staan op en rond een parkeerplaats aan de Eendrachtlaan 10 te Utrecht met de entree aan de Vliegend Hertlaan. Het parkeerterrein heeft een klinkerverharding. De bomen staan in rijen in smalle stroken die veelal zijn gevuld met een laag kiezels of enige beplanting. Eén boom staat in gras. Elf bomen staan dicht tegen een betonnen rand.

Geen van de bomen heeft een monumentale status bij de gemeente. Geen van de bomen heeft een beeldbepalend effect op zijn omgeving. De aanwezige bomen hebben op de linden na, een beperkte

esthetische waarde. De zeven lindes hebben bij gelijkblijvende groei omstandigheden een hoge toekomstverwachting. De overige bomen zijn niet behoudenswaardig.

De boswilg had een forse stam, maar is recent afgezaagd op maaiveldhoogte. Wilgen zijn sterk regeneratief en de stobbe is weer uitgelopen. Zonder vervolg snoei zal hier op den duur een meerstammige boom ontstaan. Een alternatief is het uitfrezen van de stobbe.

Geen van de bomen is vergunningplichtig voor kap. Bij de gemeente Utrecht zijn bomen vergunningplichtig als de stammen een diameter hebben van meer dan 15 cm gemeten op 130 cm hoogte en de bomen ouder zijn dan 50 jaar.

De linde is een boomsoort die over het algemeen gunstig reageert op verplanting. Deze lindes zijn gesnoeid als vormboom wat de verplantbaarheid bevordert. Zij kunnen waarschijnlijk goed worden verplant met de verplantschep. Bij verplanten waarbij aan de stam wordt gehesen moet worden gecontroleerd of de kluit voldoende compact is en niet uiteenvalt.

De bolesdoorns verkeren deels in een verminderde condities. Dit maakt ze esthetisch minder interessant en minder waardevol. Verplanten wordt niet geadviseerd, omdat bij aanplant van een jonge bolesdoorn na een paar jaar hetzelfde, of zelfs een beter beeld wordt verkregen dan deze bolesdoorns nu bieden. Het is daarom aan te raden om te investeren in nieuwe bomen met een goede groeiplaats.

De jonge eiken en populieren zijn spontaan opgegroeid en hebben deels vergroeiingen met het hek. Verplanten worden niet geadviseerd.

De bomeninventarisatie van juli 2018 telt in totaal 40 bomen in het plangebied, waarvan 14 van matige of slechte kwaliteit zijn. Van de 26 bestaande bomen met voldoende kwaliteit zijn er 11 te verplanten waaronder 4 Lindes.

5.9.3 Conclusie

Bomen die niet verplaatst kunnen worden zullen worden gecompenseerd met bomen van voldoende grootte zodat uiteindelijk weer 26 bomen in het gebied terug komen. Dit is onderdeel van het inrichtingsplan buitenruimte, dat in overleg met de gemeente wordt opgesteld. Hierin wordt ook voorzien in een aantal nieuwe bomen.

5.10 Water

5.10.1 Kader

Met de watertoets (zie Bijlage 19 Waterparagraaf) wordt beoogd de waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen -waar mogelijk- moeten worden voorkomen. De resultaten van de watertoets worden weergegeven in deze paragraaf. Deze paragraaf is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

5.10.2 Plansituatie

Het plangebied Concorde is gelegen binnen de bebouwde kom. In het oosten van het plangebied bevindt zich het Merwedekanaal

De herontwikkeling ziet toe op de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, perceelnummers 661 en 1251. De gronden hebben een gezamenlijk oppervlakte van 4.660 m² (bron: Kadaster). In de bestaande situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard en bebouwd. Het bebouwde en verharde oppervlak neemt in de toekomstige situatie met onderhavig plan niet (substantieel) toe. Voor aansluiting op de riolering geldt dat een gescheiden stelsel wordt gehanteerd.

Bij het berekenen van de bergingscapaciteit voor infiltratie voorzieningen is uitgegaan van een bui van 45 mm per m2 afgekoppeld verhard oppervlak. Dit komt neer op het realiseren van een minimale waterbergingscapaciteit van circa 113 m. (0,045 x2.514). o Voor het hele plangebied is de doelstelling om een bui van 80 mm / uur te kunnen verwerken zonder dat er schade ontstaat.

In de nieuwe situatie worden de volgende oppervlakten gehanteerd:

Onderdeel	Oppervlakte (m²)

Oppervlakte terrein rondom binnen de erfgrens (bron: architect)	4.657
Terrein	1.058
Footprint Concorde	3.599
Oppervlakte daktuin (incl. oppervlakte onder de onderdoorgang)	1.688
Dak Carre	689
Buitenruimte setback Carre	241
Dak Toren	782

Er wordt een binnentuin en een daktuin gerealiseerd.

- De binnentuin wordt voorzien van een hydratie/drainage laag. Dit wil zeggen dat regenwater wordt opgevangen en benut wordt voor hydratie van de groene bovenlaag. Verder heeft dit systeem een grote waterbuffer, waardoor regenwater vertraagd afgegeven wordt op het riool.;
- De daktuin omvat 1.700m² en vormt een aanzienlijke waterbuffer voor opvang van regenwater (ca. 70 liter per m²);
- Een aansluiting op het riool blijft nodig.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 'waterkoers 2016-2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente (Waterplan, GRP, Milieuplan)

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft de taak de volksgezondheid en het milieu te beschermen en om wateroverlast te voorkomen. Zo heeft zij de plicht om te zorgen voor het afvalwater, hemelwater en grondwater. Met het waterbeleid wil de gemeente rekening houden met alle manieren waarop mensen van water gebruik maken, zorgen voor een goede afvoer en voor een goed natuurbeheer.

- Het afvalwater van alle bebouwing wil de gemeente Utrecht op een veilige wijze, zonder risico’s voor de volksgezondheid en het milieu verwerken.
- Het hemelwater dat andere eigenaren niet op hun terrein kunnen verwerken moet de gemeente verwerken zonder dat er wateroverlast ontstaat.
- Grondwateroverlast in openbaar gebied wil de gemeente voorkomen en daar waar het nu nog voorkomt structureel verminderen.

De gemeente werkt met andere overheden aan het klimaatbestendiger maken van de regio. Samen met de waterschappen wil de gemeente ook zorgen voor veilig, gezond en aantrekkelijk oppervlaktewater, waarlangs je goed kunt wonen, werken en recreëren.

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (water kwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf

dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het huidige watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.

Hemelwater wordt via een gemengd stelsel afgevoerd. Voor nieuwbouw is dit ongewenst vanuit het gemeentelijk en waterschapsbeleid.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: Afvalwater wordt verwerkt middels het reeds aanwezige gemengde rioolstelsel.

Ondergrondse bouwwerken

Het plan is om ondergrondse bouwwerken aan te leggen. Deze bouwwerken dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Permanente onttrekking van grondwater is niet toegestaan. Daarnaast mogen geen deklagen doorsneden worden, waardoor grondwater stromen worden verstoord.

5.10.3 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente - waterbeheerder

Het watertoetsproces voor het project Concorde Utrecht is op 13 april 2018 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Op 13-4-2018 heeft het waterschap aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van voorliggende waterparagraaf Bijlage 20 Wateradvies . Op basis van uw ingevoerde gegevens blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

5.10.4 Conclusie

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

5.11 Archeologie

5.11.1 Kader

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

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

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

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

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

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch Rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologie vergunningsplicht 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 middel hoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologie vergunningsplicht 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 middel hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologie vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

5.11.2 Plansituatie

In opdracht van de Oké Vastgoedgroep B.V. heeft RAAP in mei 2018 een Archeologisch onderzoek uitgevoerd in Plangebied Concorde in Utrecht, gemeente Utrecht. Het onderzoek, dat is opgenomen in Bijlage 14 is nodig in het kader van een bestemmingsplanwijziging, aangezien naar verwachting eventueel aanwezige archeologische resten bij toekomstige graafwerkzaamheden in het gebied zullen worden verstoord. Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is derhalve verplicht conform het vigerende gemeentelijk beleid. Zoals op basis van het bureau onderzoek reeds verwacht werd, bestaat de opbouw van het plangebied uit oever- op geul- en/of bedding afzettingen. Op deze afzettingen is een 1,4 à 1,8 m dikke ophoging is aangebracht. Voor deze afzettingen gold een middel hoge archeologische verwachting voor de Bronstijd en de Ijzertijd en een hoge verwachting voor de Romeinse tijd. Tijdens het verkennend booronderzoek is de bodemopbouw en de mate van recente verstoringen van de bodem van het plangebied in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de afzettingen van de Houtense stroomgordel in het plangebied in het recente verleden tot een diepte van enkele decimeters tot ruim 1,5 m is verstoord. Bij de bepaling van de verstoringsdiepte is de top van oeverafzettingen in boring 3 (0,66 m +NAP) als referentieniveau gebruikt. In boring 3 en 5 is de top van de oeverafzettingen (het oorspronkelijke maaiveld van voor de ophoging) intact aangetroffen.

In deze afzettingen werden op grond van het bureau onderzoek archeologische resten verwacht. Gezien het feit dat in slechts een klein deel van het plangebied een intacte top van de oeverafzettingen is aangetroffen en vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren in deze boringen wordt de kans dat er intacte archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn klein geacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geen vervolgstap in het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Selectiebesluit gemeente Utrecht (bevoegd gezag)

De hoge en middel hoge verwachting van het plangebied is gebaseerd op de landschappelijke kenmerken en de bekende en verwachte archeologische waarden in de (directe) omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt ten zuiden van de aangetoond romeinse Limesweg. Het booronderzoek heeft aangetoond dat in 7 van de 9 boringen de top van de oeverafzettingen niet intact bewaard is. In het zuidwesten van het plangebied is in boringen 3 en 5 een intact bodemprofiel aangetroffen waarin ook bodems aanwezig zijn in de top van de oeverafzettingen.

Hoewel er in de top van de oeverafzetting en dieper geen duidelijke laklaag en archeologische indicator is aangetroffen, is het aantal boringen dermate beperkt dat niet kan worden uitgesloten dat er in de zuidwesthoek van het terrein archeologische waarden kunnen worden aangetroffen. Het beperkte aantal boringen met een intacte bodemopbouw (2 boringen) geeft geen duidelijk uitsluitsel over de afwezigheid van eventuele archeologische waarden in de ondergrond: de afwezigheid van een laklaag en indicatoren in een dergelijk kleine steekproef is immers mogelijk niet representatief. Onder het bestaande gebouw kan tussen de bestaande heipalen wellicht eveneens archeologische waarden worden verwacht, maar die zijn wel aangetast door de heipalen en zijn niet in kaart gebracht.

Ondanks bovengenoemde beperkingen van het onderzoek wordt het advies overgenomen om geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren op deze locatie. De zone waar de bodem intact is en mogelijk nog eventueel archeologische waarden bevat is beperkt van omvang en/of de verwachting is dat deze zijn aangetast door de bestaande bebouwing (heipalen). Zonder duidelijke archeologische indicatoren is archeologisch vervolgonderzoek daarom een te sterke maatregel. Het plangebied is daarmee vrijgegeven voor de ontwikkeling.

Dit betekent echter niet dat het uitgesloten is dat er nog archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn in de zuidwesthoek van het plangebied en onder het bestaande gebouw of op dieper niveau. Wij blijven graag op de hoogte van de voortgang van het project en willen u vragen om ons voorafgaand aan de graafwerkzaamheden in de zuidwest zone en bij de sloop van het bestaande gebouw op de hoogte te brengen. Dit heeft geen consequenties voor het hierboven genomen besluit of voor de uitvoer of voortgang van het project.

5.11.3 Conclusie

Gezien het feit dat in slechts een klein deel van het plangebied een intacte top van de oeverafzettingen is aangetroffen en vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren in deze boringen wordt de kans klein geacht dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Op basis daarvan wordt in het plangebied geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Indien bij de uitvoering archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

Wel geldt de wettelijke meldingsplicht bij het doen van archeologische vondsten. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan dient conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2860000/archeologie@utrecht.nl te worden gedaan.

5.12 Kabels en leidingen

Het betreft een volledig particulier initiatief. Het eventueel aanpassen/verleggen van aanwezige kabels en leidingen ten behoeve van deze ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Gezien de benodigde graafwerkzaamheden zal in het kader van de bouwaanvraag een klic-melding worden gedaan. Voor zover bekend bevinden zich geen planologisch relevante kabels- en leidingen in het projectgebied.

5.13 Kwaliteit van de leefomgeving

Naast geluid, lucht, veiligheid en groen wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving nog door een aantal andere ruimtelijke aspecten bepaald zoals wind en zon.

Hoogbouw
Wind en zon zijn elementen die ook bij hoogbouw (vanaf ongeveer 25 meter) van belang zijn. Woningen en openbare ruimten als pleinen en terrassen moeten voldoende licht- en zoninval krijgen willen ze een prettige verblijfskwaliteit hebben.

Wind

Kader

Rond hoogbouw dient vooral voor langzaam verkeer te worden voorkomen dat de wind er hinder veroorzaakt.

- zie hoogbouwnota in bijlage 1.

Plansituatie

De nieuwbouw is gelegen aan de zuidzijde van Utrecht op de kruising tussen de Beneluxlaan en de Eendrachtlaan. De omgeving van de nieuwbouw kenmerkt zich door een zone met kantoren en bedrijfspanden aan de Europalaan welke zich in noordelijke en zuidelijke richting uitstrekt en veelal woningbouw grenzend aan deze zone. Hierbij zijn er aan de Beneluxlaan en de kruisende Europalaan enkele relatief hoge gebouwen gelegen.

De nieuwbouw bestaat uit twee gebouwdelen die op een verhoogd dek zijn geplaatst. Onder dit dek bevindt zich ondermeer de parkeergarage. Het noordelijke gebouwdeel bestaat uit een toren van circa 52 meter hoog. Het zuidelijke gebouwdeel heeft een carrévorm met een hoogte van circa 24 meter hoog. Dit laatste volume omsluit een binnenplaats. Daarnaast kent dit gebouwdeel diverse doorsteken.

Middels een windstudie kan het risico op een oncomfortabele, hinderlijk of zelfs gevaarlijk windklimaat inzichtelijk worden gemaakt. Actiflow is gevraagd om voor de genoemde nieuwbouw het

windklimaat inzichtelijk te maken met behulp van berekeningen op basis van Computational Fluid Dynamics (CFD). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de normstelling in NEN8100:2006 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Het uitgevoerde onderzoek is opgenomen in Bijlage 15 Windhinder onderzoek

Conclusie

Het windklimaat nabij de nieuwbouw Concorde te Utrecht is onderworpen aan CFD-simulaties. Deze analyse geeft inzicht in windhinder en windgevaar voor voetgangers. Windhinder en windgevaar is door Actiflow inzichtelijk gemaakt conform de Nederlandse norm NEN8100:2006 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Hierbij zijn simulaties uitgevoerd voor 12 windrichtingen, waarna de resultaten zijn verwerkt met de lokale windstatistiek.

De resultaten laten zien dat er nabij de nieuwbouw geen risico op windgevaar aanwezig is. Daarnaast laat het niveau van windhinder klassen A t/m D zien in de straten rondom de nieuwbouw. Dit biedt een goed tot matig niveau voor een verkeersroute. Daarentegen kunnen entreezones mogelijk hinder ondervinden indien zij niet in windhinderklasse A of B geplaatst zijn. Hier kunnen lokaal maatregelen voorzien worden.

Het verhoogde dek kent windhinderklasse A tot en met C. Indien deze zone geschikt moet zijn voor langdurig comfortabel gebruik dan dient maximaal klasse B nagestreefd te worden. De binnenplaats van de carré kent daarentegen uitsluitend windhinderklasse A en is hiermee geschikt voor alle activiteiten.

Opgemerkt dient te worden dat de resultaten een opvallende zone op de kruising van de Europalaan en Beneluxlaan laat zien. Hier is een grote zone met windhinderklasse E en windgevaar aanwezig. Onderhavige studie is echter specifiek bedoeld voor de zone nabij de nieuwbouw Concorde, waardoor de resultaten op grotere afstand minder betrouwbaar zijn. Echter mag verwacht worden dat het windklimaat op de genoemde kruising niet optimaal zal zijn. Dit is echter een gevolg van de bestaande situatie en niet van de nieuwbouw.

Bezonning

Er is voor het plan een bezonningsstudie Bijlage 16 en Bijlage 17 gedaan. Daarnaast is er naar aanleiding van een specifieke vraag over de effecten van de bezonning op de woontoren aan de Aziëlaan als gevolg van de nieuwbouw een extra bezonningsstudie Bijlage 18 gedaan. Gesteld wordt dat de nieuwbouw leidt tot nadelige effecten voor de bezonning van de woningen in het woongebouw aan de Aziëlaan bij zonsopkomst.

Situatie

De nieuwbouw is gepland in de Merwedekanaalzone. Een gebied dat getransformeerd wordt naar een woon-werkgebied. De geplande nieuwbouw is gelegen naast een woongebouw (Citypads, Oostzijde), horecagroothandel (GEPU, Zuidzijde) en een kantoorpand met parkeervoorziening (Arbo Unie, Westzijde). Aan de Noordzijde grenst het bouwplan aan de Beneluxlaan waar de woongebouwen MAX en Lux et Pax aan gelegen zijn.

Aanpak

Om inzicht te geven in de gevolgen voor de bezonning ten gevolge van het bouwplan aan de Eendrachtlaan 10 is een bezonningsstudie gemaakt voor de maatgevende dagen 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Gedurende de dag is op elk uur tussen 8.00 uur en 20.00 uur de mogelijke bezonning in beeld gebracht.

Voor beantwoording van de specifieke vraag voor het woongebouw aan de Aziëlaan is gekeken op welke momenten (aantal dagen) het gebouw aan de Aziëlaan schaduw krijgt van de geplande nieuwbouw. Hierbij is rekening gehouden met de tijd van zonsopkomst. Ook is er nagegaan voor welke bouwlagen dit geldt.

Resultaat bezonning (algemeen)

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er momenten zijn waarop extra schaduwwerking is te verwachten bij omliggende percelen op de gebouwen:

- Op 21 maart tussen circa 08.00 uur en 10.00 uur in de ochtend is op het kantoorgebouw van de Arbo Unie en het parkeergebouw extra schaduw te verwachten. Daarnaast is vanaf circa 16.00 uur tot 20.00 uur extra schaduw te verwachten op het woongebouw Citypads. In de bestaande situatie heeft het gebouw van Eendrachtlaan 10 vanaf circa 17.00 uur ook al effect op de bezonning van Citypads.
- Op 21 juni tussen circa 09.00 uur en 11.00 uur is op het parkeergebouw extra schaduw te verwachten. Daarnaast is er tussen circa 17.00 uur en 20.00 uur op het woongebouw Citypads extra schaduw te verwachten. In de bestaande situatie heeft het gebouw van Eendrachtlaan 10 vanaf 18.00 uur ook al effect op de bezonning van Citypads.
- Op 21 september tussen circa 08.00 uur en 11.00 uur in de ochtend is op het kantoorgebouw van de Arbo Unie en het parkeergebouw extra schaduw te verwachten. Daarnaast is rond 17.00 uur schaduw te verwachten op het woongebouw Citypads.
- Op 21 december tussen circa 08.00 uur en 11.00 uur in de ochtend is op het kantoorgebouw van de Arbo Unie schaduw te verwachten. Daarnaast is vanaf circa 10.00 uur tot 13.00 uur op een gering gedeelte van MAX en Lux et Pax (extra) schaduw te verwachten. Op het woongebouw Citypads is tussen circa 14.00 uur en 20.00 uur schaduw te verwachten.

Resultaat bezonning (specifiek voor woongebouw aan Aziëlaan)

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er over het geheel genomen ruime mogelijkheden blijven voor de bezonning. Er zijn momenten waarop schaduwwerking is te verwachten op het woongebouw aan de Aziëlaan ten gevolge van het bouwplan:

- Tussen 28 maart en 12 mei (en tussen ca. 31 juli en 16 september, zie afbeelding 3) valt er schaduw te verwachten ten gevolge van het nieuwbouwplan de Concorde.
- Dit betreft ca. 3 maanden in het jaar.
- Op 28 maart (en 16 september) valt er gedurende ca. 5 minuten schaduwvorming vanaf zonsopkomst op beperkte delen van de woontoren (voor circa 6 bouwlagen van de Noordgevel) te verwachten.
- Vanaf 28 maart neemt de schaduwvorming geleidelijk toe tot ca. 21 april.
- Op 21 april (en 22 augustus) valt gedurende ca. 71 minuten vanaf zonsopkomst op delen van de woontoren (voor maximaal 6 bouwlagen van de Noordgevel en Oostgevel) schaduwvorming te verwachten.
- Rondom deze peildatum is de schaduwvorming relatief het grootst.
- Vanaf ongeveer 21 april neemt de schaduwvorming geleidelijk af.
- Op 12 mei (en 31 juli) valt er gedurende ca. 6 minuten schaduwvorming vanaf zonsopkomst op zeer beperkte delen van de woontoren (voor circa 1 bouwlaag van de Oostgevel) te verwachten.

Conclusie (algemeen)

Voor de omliggende percelen kan het volgende worden geconcludeerd:

- Woongebouw Citypads (Oostzijde): Vanaf het eind van de middag (in december vanaf begin van de middag) is er gedurende het hele jaar op de westgevel van Citypads extra schaduw te verwachten.
- Horecagroothandel GEPU (Zuidzijde): Ten gevolge van het bouwplan is geen of nauwelijks schaduwwerking te verwachten.
- Kantoorgebouw Arbo Unie en parkeergebouw (Westzijde): Gedurende het hele jaar is vanaf ongeveer 08.00 uur voor circa 2 á 3 uur extra schaduw te verwachten. De bezonningssituatie wordt, gezien de functie, als acceptabel beschouwd.
- Woongebouw MAX en Lux et Pax (Noordzijde): Op 21 december is er in de ochtend op een gering gedeelte van de gevel extra schaduw te verwachten. Opgemerkt wordt dat de zon dan het minst krachtig schijnt.

Het effect van de geplande nieuwbouw is daarmee minimaal en er is geen sprake van een onevenredige verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. In stedenbouwkundig opzicht wordt de bezonningssituatie als acceptabel beschouwd.

Conclusie (specifiek)

Uit de bezonningsstudie blijkt dat gedurende 3 maanden in een zeer beperkte tijdspanne (maximaal

71 minuten) op enkele bouwlagen van het gebouw aan de Aziëlaan extra schaduw te verwachten is.

De 'lichte' TNO-norm van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. wordt gehaald.

Het effect van de geplande nieuwbouw is daarmee aanvaardbaar en er is geen sprake van een onevenredige verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. In stedenbouwkundig opzicht wordt de bezonningssituatie als acceptabel beschouwd.

5.14 Gezondheid

5.14.1 Kader

Gezonde verstedelijking is één van de speerpunten van de gemeente Utrecht. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de bescherming en bevordering van de gezondheid van bewoners en het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat een belangrijke rol spelen.

5.14.2 Plansituatie

De bouwkavel aan de Eendrachtlaan ligt langs de Beneluxlaan. De Beneluxlaan is op dit moment een drukke binnenstedelijke weg, maar staat geprogrammeerd om heringericht te worden als stadsboulevard, waardoor de verkeersgerelateerde luchtverontreiniging en geluidsbelasting minder worden. Daarnaast is ook te verwachten dat de afstand van de gevel tot de weg groter wordt. Op dit moment is de geluidsbelasting op verschillende plekken hoog, een slimme indeling kan voor toekomstige bewoners al een positief effect hebben. Het positioneren van de slaapvertrekken aan de geluidsluwe zijde is daarom gewenst.

De Eendrachtlaan ligt op een bedrijven-/kantorenterrein, dat de komende jaren meer en meer zal transformeren naar wonen en recreatieve functies. Op dit moment hebben verschillende naastgelegen bedrijven echter nog een hindercirkel (met name geluid), waar passende maatregelen in het bouwplan voor genomen dienen te worden (zie paragraaf 5.3 Geluidhinder) .

Op verschillende manieren kan worden gewerkt aan gezondheidsbevordering. De 'nesten (gevelopeneningen in het gebouw)' zorgen voor looproutes door het gebouw en voor ontmoeting tussen bewoners wat het contact tussen bewoners kan bevorderen. Daarnaast is er ruimte in de nesten voor groen en er is het mogelijk om via de nesten omhoog of omlaag te lopen. Hierdoor wordt het aantrekkelijk gemaakt om eerder de trap te nemen in plaats van de lift. De binnentuin wordt groen aangekleed, wat ook een positief effect op de gezondheid heeft en bovendien het contact tussen bewoners kan bevorderen. De binnentuin heeft een grondlaag waardoor echte bomen en groen een mogelijkheid zijn. De tuin is in principe voor bewoners, maar kan overdag mogelijk breder toegankelijk zijn.

De fietsverbinding naar het centrum langs het Merwedekanaal is een aantrekkelijke fietsverbinding die het mogelijk maakt om gebruik te maken van gezonde mobiliteit. De fietsparkeerplaatsen worden gepositioneerd op de kop aan de Beneluxlaan en de Vliegend Hertlaan. Hierdoor is het voor bewoners gemakkelijk om de fiets te pakken en wordt zo het fietsgebruik gestimuleerd. Een gebruiksvriendelijke inrichting van de groenstrook aan de noordkant van het blok, waarbij fietser en wandelaar goed worden gefaciliteerd en gemakkelijk het fietspad langs het Merwedekanaal kunnen gebruiken is gewenst. Hierdoor wordt het toekomstige Merwedepark gemakkelijk bereikt. Het is onderdeel van "Rondje Stadseiland" en verbindt aanliggende wijken, waarbij wordt ingezet op het verder ontwikkelen van recreatieve en natuurlijk gebruik.

5.14.3 Conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Merwedekanaalzone. Voor het gebied heeft de gemeente hoge ambities voor wat betreft stedelijke verdichting en gezond stedelijk leven. Om in de Merwedekanaalzone te komen tot een gezonde en levendige stadswijk wordt bij alle ontwikkelingen in het gebied aandacht gevraagd voor de verschillende aspecten van gezonde verstedelijking. Op de hierboven beschreven wijze draagt dit plan bij aan een gezonde verstedelijking.

5.15 Duurzaamheid

De initiatiefnemer heeft in een "visie duurzaam huisvesten" aangegeven wat zijn bijdrage is aan de doelstellingen van de gemeente Utrecht (klimaat, energie, duurzaam en circulair bouwen). Hierbij is zo veel mogelijk uitgegaan van de ambities uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone.

Energie

- Het huidige te slopen kantoorpand is aangesloten op het warmtenet; deze aansluiting komt te vervallen.
- De nieuw te bouwen appartementen maken voor verwarming en warmwaterbereiding gebruik van een WKO systeem waarbij niet dieper dan 55 meter wordt geboord teneinde de waterkerende laag tussen de 1e en 2e watervoerende pakketten niet te doorboren;
- Om langjarig goede werking van het warmteleveringssysteem te garanderen worden er maatregelen toegepast om voldoende regeneratie van de bodemtemperatuur te handhaven. Gedacht wordt aan regeneratie via een drycooler. In de anterieure overeenkomst worden de definitieve keuzes voor de benodigde regeneratie vastgelegd.
- Via zonnepanelen op het dak wordt zoveel mogelijk elektriciteit lokaal opgewekt;
- De EPC voor de hoogbouw is 0,29. De EPC voor de laagbouw 0,17. De ontwikkelaar heeft met berekeningen aangetoond dat een verdere verlaging van de EPC op dit bouwplan niet mogelijk is;
- De BENG 1 waarde (energiebehoefte) voor de hoogbouw is 44.50 kWh/ m².a. De BENG 1 waarde (energiebehoefte) voor de laagbouw is 48,40 kWh/m².a. De ontwikkelaar heeft onderbouwd waarom een lager BENG 1 op dit moment niet mogelijk is.

Duurzaamheid

- De GPR score voor de hoogbouw is 7,4;
- De GPR score voor de laagbouw is 7,3;
- De GPR scores worden nog geactualiseerd aan de huidige EPC berekeningen. Tezamen met enkele andere optimalisaties kan de GPR mogelijk stijgen naar 7,5 voor beide blokken;
- Er worden nestelkasten voor huismussen en gierzwaluwen toegepast.
- Er wordt geen aardgas toegepast.

Circulair bouwen

- De ontwikkelaar zet circulair bouwen in door het huidige kantoor op een duurzame wijze te slopen en waar mogelijk materialen her te (laten) gebruiken;
- Vrijkomend beton kan mogelijk als betongranulaat hergebruikt worden;
- Streven is dat het plan via een materialen paspoort aan het Madaster wordt toegevoegd.

Water

- De binnentuin wordt voorzien van een hydratie/drainage laag. Dit wil zeggen dat regenwater wordt opgevangen en benut wordt voor hydratie van de groene bovenlaag. Verder heeft dit systeem een grote waterbuffer, waardoor regenwater vertraagd afgegeven wordt op het riool.;
- De daktuin omvat 1.700m² en vormt een aanzienlijke waterbuffer voor opvang van regenwater (ca. 70 liter per m²);
- Een aansluiting op het riool blijft nodig.

Maatschappelijk Verantwoord Inkopen

Voor gemeentelijk aandeel is Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) de norm. Dit betekent dat er, naast de prijs van de producten, diensten of werken er ook gelet wordt op de effecten van de inkoop op milieu en sociale aspecten. De gemeente appelleert aan de ontwikkelaars om hier in te volgen.

5.15.1 Conclusie

De maatregelen die genomen worden om in het kader van duurzaamheid sluiten aan bij de ambities die de gemeente op dat gebied heeft voor de Merwedekanaalzone.

5.16 Conclusies

Op basis van de hierboven beschreven paragrafen zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het woningbouwplan. De onderzoeken die bij deze paragrafen horen zijn opgenomen in bijlagen bij deze plantoelichting.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied is eigendom van De Oké Vastgoedgroep B.V., en deels in erfpacht uitgegeven door de gemeente. Het erfpachtdeel, zijnde de parkeerstrook (zie hoofdstuk 2.1) zal de gemeente omzetten naar een eeuwig durend erfpachtrecht (conversie), en aansluitend het bloot eigendom verkopen. De afspraken over het conversiebedrag, de economische meerwaarde afdracht en de koopsom zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst.

De kosten voor het project worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is in december 2016 een intentieovereenkomst gesloten, waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. In de daarop aansluitende anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het verder verhalen van de gemeentelijke plankosten. Deze anterieure overeenkomst is inmiddels door de eigenaar/initiatiefnemer ondertekend. Hiermee is het kostenverhaal volgens art. 6.24 Wro anderszins verzekerd. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan voor deze ontwikkeling niet nodig.

De kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan evenals de kosten voor de vergunningaanvraag worden door middel van de verschillende leges gedekt.

De financiële en economische haalbaarheid is aannemelijk door het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. De eigenaar/initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. De gemeentelijke kosten zijn gedekt via de afspraken over het kostenverhaal.

De initiatiefnemer heeft een planschaderisico-analyse laten opstellen. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de kosten van eventuele planschadeclaims voor rekening zijn van de eigenaar/initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak & participatie

Eind maart 2018 is een inloopavond georganiseerd over de woningbouwplannen aan de Eendrachtlaan 10. Naast de brede uitnodiging van de omgeving via een wijkbericht en de digitale nieuwsbrief van het wijkbureau, is er via social media gericht contact gezocht met de bewoners van de omringende appartementencomplexen (City Campus, Pax et Lux, Citypads en Stadspoort Zuid), omdat zij zowel als huidige gebruikers van het gebied als met de ogen van potentieel toekomstige bewoners op de plannen kunnen reageren. Circa 25 geïnteresseerden hebben de inloopavond bezocht, waarvan het merendeel uit de omringende wooncomplexen. Zij hebben actief gebruik gemaakt van de post-its om hun ideeën achter te laten over:

- De indeling van het gebouw en duurzaam wonen, zoals: mogelijkheid van een klusruimte voor banden plakken en fiets schoonmaken in de garage, gebruik van LEDlampen met sensoren in gezamenlijke ruimtes, aandacht voor geluiddichtheid en graag groene energie, maar wel met keuzevrijheid in energieleverancier zodat niet 1 partij de prijzen hoog kan houden).
- Het gebruik van deelauto's en de fietsenberging: wisselend van 'handig als er deelauto's beschikbaar zijn' tot 'ik hoop op een baan met leaseauto, dus behoefte aan eigen parkeerplaats' en van 'fietsenstalling binnen graag!' tot 'liefst buiten, zodat je lekker snel weg kunt'.
- De inrichting van de openbare ruimte om het gebouw: zo veel mogelijk bomen en fietsenrekken. Interessante vraag is of er iets te bedenken valt waarmee huidige bewoners van het gebied voorrang krijgen bij nieuwe woningen (met name voor mensen met een campuscontract die na hun studie in zelfde gebied willen blijven.)
- Ook waren er enkele ondernemers uit het gebied, die aandacht vroegen voor de combinatie van wonen en bedrijvigheid en een paar bewoners van de flats aan de Aziëlaan, die met name aandacht vroegen voor de verandering van hun uitzicht.

6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

De provincie en de VRU hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

HDSR heeft ons gevraagd om in par. 5.10 van de toelichting de belangrijkste uitgangspunten uit de waterparagraaf (bijlage 19) over te nemen, te weten:

- Bij het berekenen van de bergingscapaciteit voor infiltratie voorzieningen is uitgegaan van een bui van 45 mm per m2 afgekoppeld verhard oppervlak. Dit komt neer op het realiseren van een minimale waterbergingscapaciteit van circa 113 m. (0,045 x2.514). o
- Voor het hele plangebied is de doelstelling om een bui van 80 mm / uur te kunnen verwerken zonder dat er schade ontstaat.

Verder zijn geen reacties ontvangen.

Deze uitgangspunten zijn overgenomen in de toelichting bij 5.10

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

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

7.2 Planvorm

De basis van dit bestemmingsplan is de door het college vastgestelde bouwenvelop Eendrachtlaan10. De hierbij horende uitgangspuntenkaart is vertaald in de regels en de verbeelding.

Het bestemmingsplan legt de omvang van het plan vast in woningaantallen en in omvang. Het biedt hierbij nog voldoende flexibiliteit voor een verdere uitwerking van het plan.

7.3 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

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

7.3.1 Nadere eisen

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

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

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

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

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

- stedenbouwkundige aspecten;

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen

Een enkele begripsomschrijving vraagt om nadere toelichting.

Zo wordt onder een Aan-huis-verbonden bedrijf ook een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang verstaan. Door de beperking van de maatvoering van een aan-huis-verbonden bedrijf in de bestemmingen waar dat is toegestaan (maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 60 m²), is de kleinschaligheid gegarandeerd.

7.5 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.

7.6 Artikelsgewijze toelichting

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

In deze paragraaf wordt per bestemming uitgelegd wat de achtergrond is van een bepaalde bestemming.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt toegelicht wat onder een begrip uit een bestemmingsplan wordt verstaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Om te voorkomen dat misverstanden bestaan over hoe en wat gemeten moet worden bij het bepalen van de in de regels genoemde maten, is in dit artikel uiteengezet hoe dat moet gebeuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' heeft betrekking op het verblijfsgebied tussen en rondom de gebouwen. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Ook groenvoorzieningen zijn opgenomen in deze bestemming.

Artikel 4 Wonen

Met dit artikel worden de doeleinden en bebouwingsmogelijkheden voor het perceel met de bestemming 'Wonen' vastgelegd. De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de specifieke bouwregels wordt een aantal kwaliteitseisen gesteld waaraan de bebouwing moet voldoen. Behoudens de vergunningvrije bouw- en gebruiksactiviteiten zoals genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, worden geen bouwwerken toegelaten. Zie paragraaf 7.3.

Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van het wonen toegestaan, zoals onder andere parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, ontsluitingen etc.

4.3 Specifieke bouwregels

In dit artikel zijn een aantal specifieke regels opgenomen om de kwaliteit van het plan te waarborgen.

lid 4.4 Voorwaardelijke verplichting in verband met het waarborgen van een akoestisch goed woon- en leefmilieu

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Omdat er wegens wegverkeerslawaai en industrielawaai niet zonder meer aan de regels voor een goed akoestisch woon- en leefklimaat is te voldoen zijn er in artikel 4.4 twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waaraan voldaan moet worden. Door toepassing van lid 1 worden de maatregelen zoals beschreven in het Hogere waardenbesluit gekoppeld aan de vergunningverlening, terwijl lid 2 de maatregelen noemt die noodzakelijk zijn ter beperking van enerzijds een te hoge geluidsbelasting voor de woningen vanwege industrielawaai van het naastgelegen bedrijf GEPU, anderzijds de ongehinderde bedrijfsvoering van GEPU waarborgen.

De woningen beschikken dankzij diverse gebouw gebonden maatregelen, zoals balkonschermen, overeenkomstig de Geluidnota Utrecht 2014-2018 over een geluidsluwe gevel. Deze gebouw gebonden maatregelen maken via artikel 4.4, lid 1 onderdeel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag HZ_20-08135 welke gecoördineerd wordt met dit bestemmingsplan.

De vastgestelde hogere waarde is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder. Zij heeft geen betrekking op andere toetsingskaders en afwegingen die in het kader van de ruimtelijke ordening (kunnen) worden gemaakt.

Voor het industrielawaai is bepaald dat voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming moet vast staan dat het langtijd gemiddelde geluidsniveau dat op de woninggevels valt niet hoger is dan 50, 45 en 40 dB(A) voor respectievelijk 7-19 uur, 19-23 uur en 23-7 uur, en het maximale geluidsniveau dat op de woninggevels valt is niet hoger dan 70, 65 en 60 dB(A) voor respectievelijk 7-19 uur, 19-23 uur en 23-7 uur.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze gebieden worden in bestemmingsplannen met een aanduiding op de kaart aangegeven. 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen
Dit artikel regelt dit artikel de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven.

Deze bepaling bevordert een flexibele toepassing van bouwgrenzen, omdat die grenzen in een aantal gevallen als te knellend ervaren kunnen worden. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal de gemeente in het geval van een overschrijding van een bouwgrens aan de hand van dit artikel beoordelen of die overschrijding vergunningverlening in de weg staat.

In het geval van vergunningvrij bouwen is ook de overschrijding van de bouwgrens vergunningvrij,

zolang aan de regels van dit lid voldaan worden. Degene die de vergunningvrije bouwactiviteit uitvoert, moet dat zelf beoordelen. Als niet aan dit lid voldaan wordt, moet alsnog een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De gemeente kan ook bij vergunningvrije bouwactiviteiten handhavend optreden als in strijd met dit lid wordt gebouwd.

Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Het artikel neemt de functie over van de vervallen stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening over parkeren.

Deze planregel volgt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o.".
Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Artikel 8 lid a van de planregels regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid (ten tijde van het opstellen van deze toelichting: de Nota Stallen en Parkeren 2013).

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen.

Als gedurende de geldigheid van dit bestemmingsplan het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt als uitgangspunt dat een aanvraag om omgevingsvergunning aan het op dat moment geldende parkeerbeleid wordt getoetst. Daarom bevat lid b een bepaling die bij gewijzigd beleid een afweging over de bij de aanvraag horende parkeereis, zodat gemotiveerd wordt in hoeverre het nieuwe beleid wordt toegepast.

Woningvorming en omzetting
Het beleid voor het omzetten, vormen en kadastraal splitsen van woningen is in het najaar van 2015 gewijzigd met de vaststelling van de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Daarbij ook de Huisvestingsverordening aangepast, waarbij een vergunningstelsel is ingevoerd voor het zodanig veranderen van een woning dat meer woningen ontstaan, verder woningvorming genoemd, ingevoerd. Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, is besloten om in de lijn van de facetbestemmingsplannen Woningsplitsing I en II in alle bestemmingsplannen een regeling te treffen voor omzetting en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden daarom regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Bouwbesluit, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn, en op de Huisvestingsverordening 2015 die gericht is op het beheer van een goede woningvoorraad. In tegenstelling tot deze verordening gelden de regels van het bestemmingsplan voor alle woningen, ongeacht de WOZ-waarde van de woning of de huurprijs.

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

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

Voor elke verandering van gebruik (in ruime zin) die in strijd komt met een bestemmingsplan is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning nodig is. Indien voor een dergelijk planologisch strijdig gebruik geen omgevingsvergunning wordt gevraagd of een

gevraagde vergunning niet wordt verleend, komt dit gebruik dus in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Dat artikel kan vervolgens bestuursrechtelijk of strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten worden gehandhaafd.

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

Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassing
Dit artikel regelt dat gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is niet mag leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Ten behoeve van kleine wijzigingen zoals het wijzigen van een bestemmingsgrens zijn toegestaan mits dit voor de technische uitvoerbaarheid van bestemmingen en bouwwerken noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

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

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

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

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat 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 12 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.

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

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

hinder) gehandhaafd worden.

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