Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Museumhotel, Binnenstad

Vastgesteld,



Museumhotel, Binnenstad

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting		3
Bijlage 1	Aanmeldnotitie mer-beoordeling	5
Bijlage 2	Geluid terras	31
Bijlage 3	Externe veiligheidsanalyse	43
Bijlage 4	Bodemonderzoek	47
Bijlage 5	Ecologische quickscan	111
Bijlage 6	Aanvullend natuuronderzoek	147
Bijlage 7	Memo stikstofberekening	171
Bijlage 8	Stikstofdepositieberekeningen	177
Bijlage 9	Archeologische waardenkaart	185
Bijlage 10	Algemene regels Utrecht, toelichting	187
Bijlage 11	Algemene regels Utrecht, bijlage bij toelichting	241

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Aanmeldnotitie mer-beoordeling

MUSEUMHOTEL, BINNENSTAD

GEMEENTE UTRECHT

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

18 november 2021

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	18 november 2021
KENMERK	20191092.001
PROJECT	Museumhotel, Binnenstad
PROJECTLEIDER	ir. L.C. Snel
OPDRACHTGEVER	VORM Ontwikkeling B.V.
AUTEUR	S. Lie
STATUS	Definitief



Inhoud

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in? 5
1.3 Leeswijzer 5

2. Plaats en omvang van het project 7

2.1 Plaats van het project 7
2.2 Kenmerken van het project 10

3. Kenmerken van de milieueffecten 14

3.1 Geluid 14
3.2 Bodem en water 15
3.3 Natuur 17
3.4 Luchtkwaliteit 19
3.5 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid 20
3.6 Archeologie 22
3.7 Gezondheid 23
3.8 Duurzaamheid 24
3.9 Aanlegwerkzaamheden 24
3.10 Mitigerende maatregelen 24

4. Conclusie 25

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Lange Nieuwstraat 237 is men voornemens om het monumentale pand uit te breiden en te transformeren. Het plan richt zich op de transformatie naar een zogenaamd Museumhotel met maximaal 84 kamers. Het Museumhotel krijgt een bijzonder karakter doordat het hotelconcept in nauwe samenwerking met het Centraal Museum tot stand is gekomen en ook voor de toekomst geborgd wordt. Het planvoornemen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Om de realisatie van woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 100 hectare of meer' of 'een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat' (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft een museumuitbreiding van 675 m^2 bvo en een museumhotel met maximaal 84 hotelkamers. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een hotelfunctie van 3.800 m^2 en ondersteunende horeca van circa 300 m^2. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is waarin dit document in voorziet.

1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in de bijlagen van het bestemmingsplan.

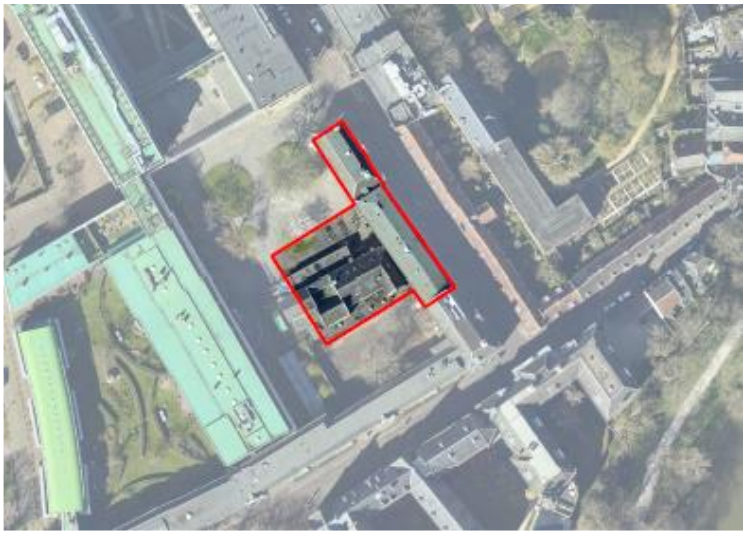
2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plan richt zich op de transformatie naar een zogenaamd Museumhotel met maximaal 84 kamers. Het Museumhotel krijgt een bijzonder karakter doordat het hotelconcept in nauwe samenwerking met het Centraal Museum tot stand is gekomen en ook voor de toekomst geborgd wordt. De locatie bevindt zich in het centrum van Utrecht aan de Lange Nieuwstraat. In figuur 2.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

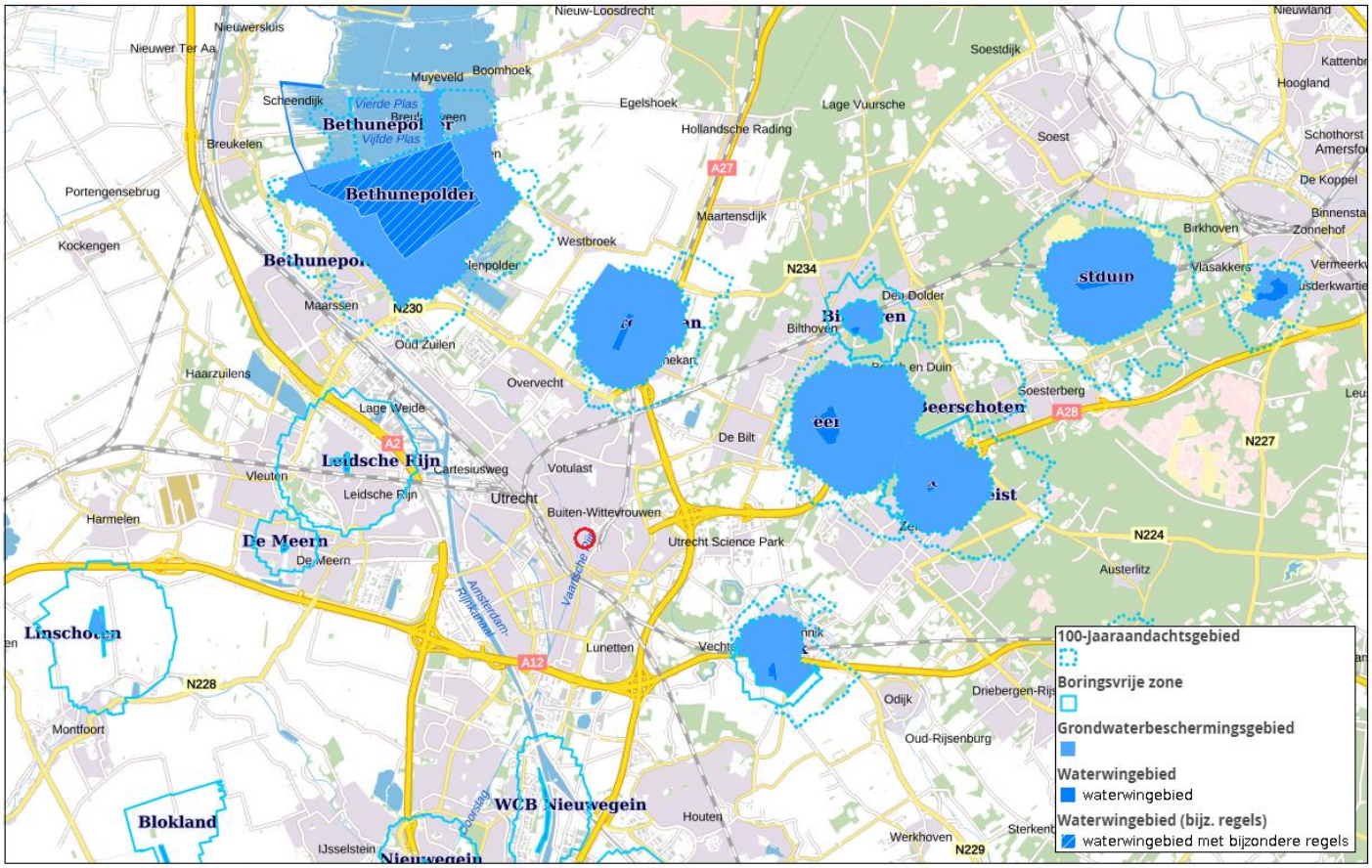


Figuur 2.1 Ligging plangebied in bestemmingsplan Binnenstad 2010

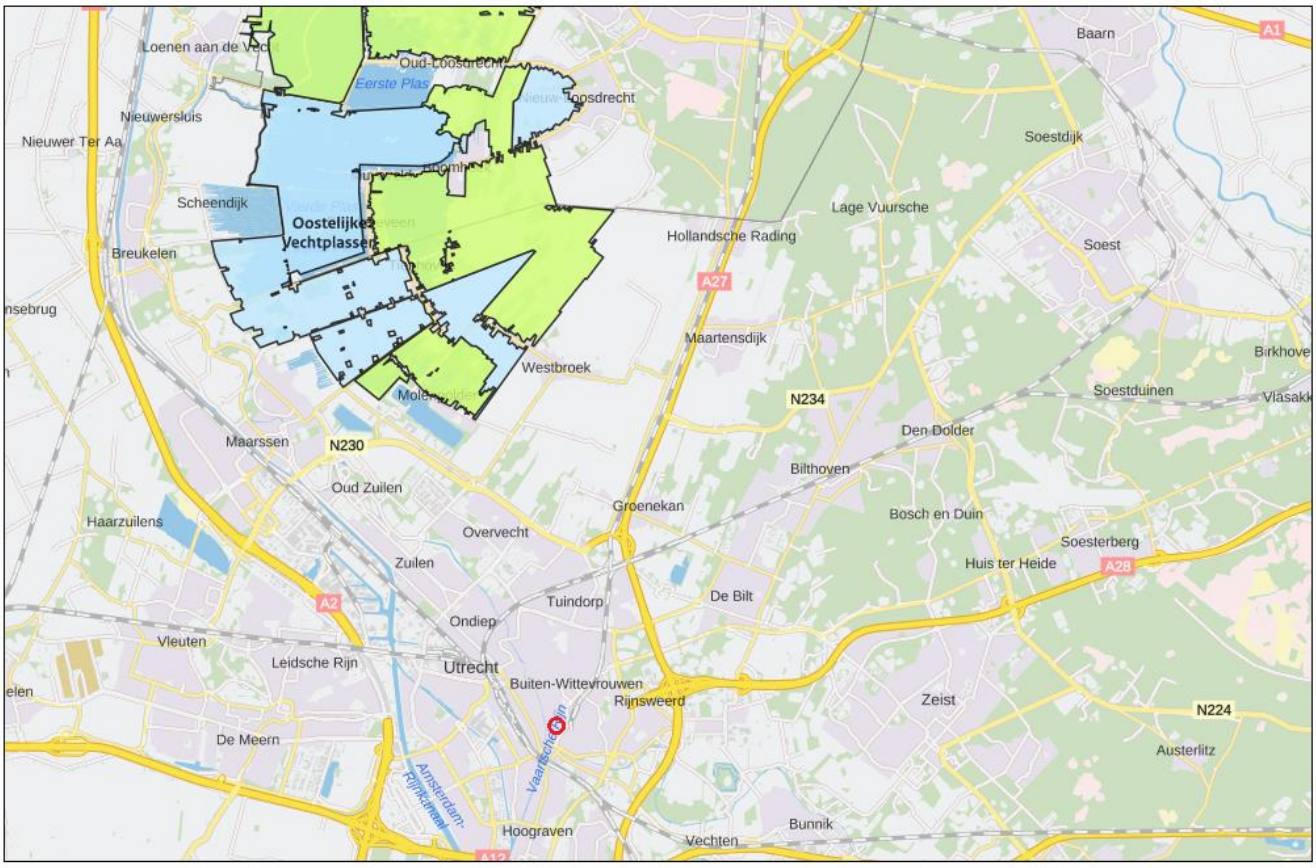

Figuur 2.2 Ligging plangebied op luchtfoto

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

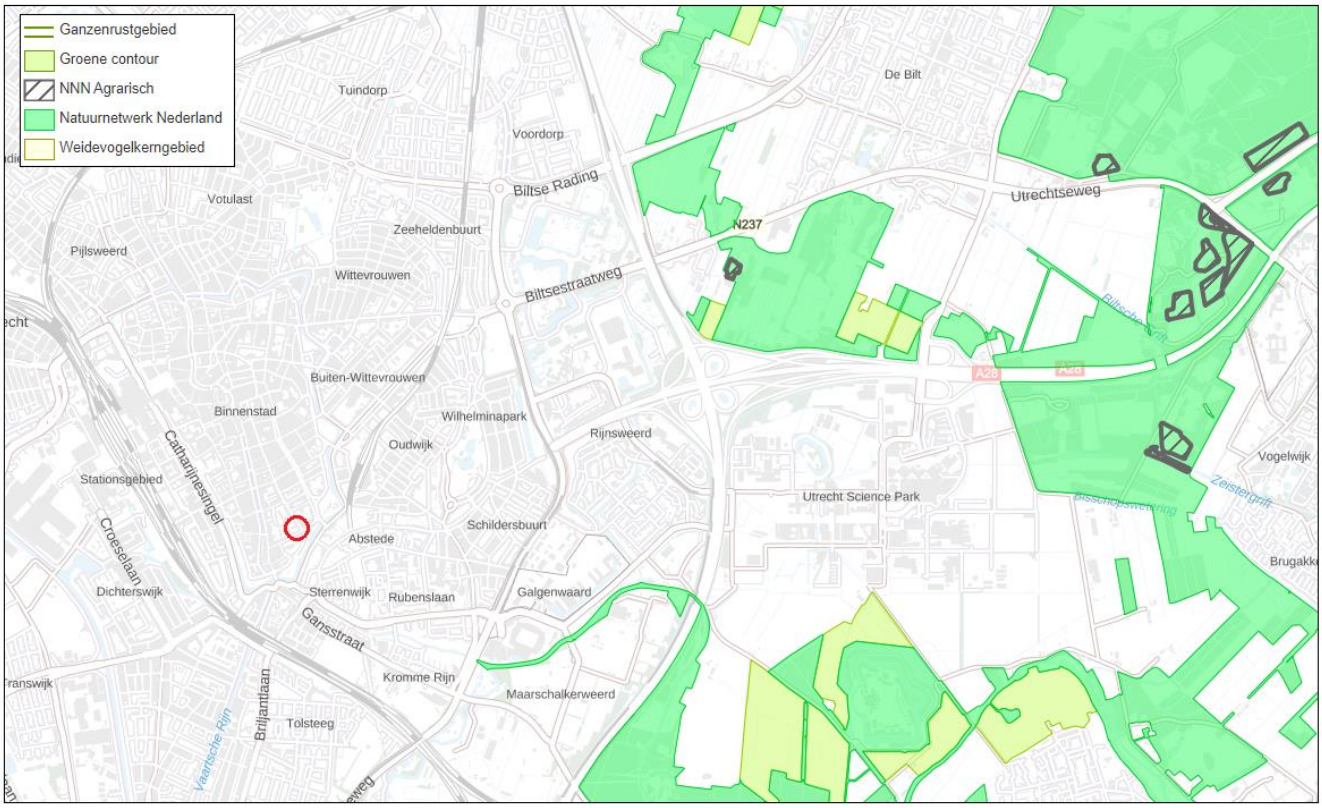
Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied (zie figuur 2.3). Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen ligt op circa 6,5 kilometer van het plangebied (figuur 2.4). Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op circa 1,3 kilometer van het plangebied (zie figuur 2.5).



Figuur 2.3 Plangebied (rode cirkel) ten opzichte van waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied (bron: provincie Utrecht)



Figuur 2.4 Plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)



Figuur 2.5 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (bron: provincie Utrecht)

2.2 Kenmerken van het project

Het monumentale pand aan de Lange Nieuwstraat wordt intern verbouwd, het gebouw aan de achterzijde dat hier haaks op staat is gesloopt en nieuwbouw op deze plaats gerealiseerd. Daarbij worden de hoog monumentale structuren in het rijks monumentale deel niet tot nauwelijks aangetast, omdat de benodigde functies die juist meer ruimte behoeven in de nieuwbouw worden opgelost. Zowel het pand aan de Lange Nieuwstraat als het nieuwe gedeelte dat daar haaks op wordt gebouwd krijgen aldus een museumhotelfunctie en maken gezamenlijk het functioneren mogelijk. In het bestaande pand en de nieuwe uitbreiding worden maximaal 84 hotelkamers gerealiseerd. Het Museumhotel krijgt een bijzonder karakter als museumhotel, waarbij in samenwerking met het Centraal Museum in het hotel geëxposeerd wordt. Binnen het museumhotel wordt een horecavoorziening mogelijk gemaakt. Het gaat om een vorm van horeca, die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en deze ondersteunt of aanvult. Op het binnenterrein komt ruimte voor een terras.

Uitgangspunten nieuwe hotelfunctie:

- Een hotelfunctie van 3.800 m^2;
- Maximaal 84 kamers in het hogere segment;
- Ondersteunende horeca van circa 300 m^2 (categorie D1/D2) met terras op het binnenterrein;
- Gevestigd in zowel het rijksmonument als in een nieuw bouwvolume;
- Een uniek concept en inrichting als museumhotel.

Stedenbouwkundig plan
Voor de grotere omgeving van de locatie is de kleinschaligheid karakteristiek voor de ruimtelijke identiteit. Diverse hofjes, straatjes en pleintjes en verbindingen vormen de buitenruimte. De positionering van de nieuwbouw moet zorgdragen en bijdragen aan de kleinschalige ontwikkeling van het binnengebied. De plaatsing van het volume is zodanig, dat deze afstand houdt van de monumentale panden, dat de ruimtes rondom bereikbaar zijn en dat de verbindingen van de nieuwbouw met de oudbouw zo transparant mogelijk zijn. Zo is de maatvoering tussen de blokken onderling dusdanig bepaald, dat deze los komen te staan in de ruimte en dat de ruimtelijke structuur van het binnengebied een afgeleide is van de historische structuur die wordt gevormd door de omringende bebouwing. Het loshouden van het nieuwe bouwvolume is vanuit de monumentale waarde van de aangrenzende panden evident en borgt dat deze gevels niet verstoord worden én dat de gevels leesbaar blijven. Er dient vanuit verschillende invalshoeken afstand gecreëerd te worden tussen bestaande en nieuwbouw. Vanuit het zicht-perspectief betekent dit, dat het hotelvolume een aanzienlijke afstand heeft van het monumentale deel, door een glasachtige corridor te maken. De buitenruimte loopt visueel door en verbindt de binnentuin met het overige deel. Bij het museum is gekozen voor een fysieke splitsing, ontstaan vanuit de museale beleving van de bezoeker. Ook hier is een glasconstructie nagenoeg detailloos ingezet om een zo transparant mogelijke koppeling te maken.

De uitgangspunten van de stedenbouwkundige inpassing zijn:

- Op het binnenterrein wordt een nieuw bouwvolume toegevoegd;
- Het nieuwe volume is een intermediair tussen de grootschalige bebouwing (van Altrecht) op het binnenterrein en de kleinschalige bebouwing aan de Lange Nieuwstraat en Agnietenstraat;
- De ruimtelijke structuur van het binnengebied is een afgeleide van de historische structuur van de omliggende gebouwen;
- De twee nieuwbouwvolumes staan los in de ruimte, zodanig dat er vanuit verschillende invalshoeken afstand wordt gecreëerd tussen de bestaande en nieuwe bouwvolumes;
- Het nieuwe bouwvolume omsluit, samen met de bestaande monumentale bebouwing, een gemeenschappelijke binnentuin. Hiermee blijft de binnenplaats op de hoek van de vleugels aan de Agnietenstraat en de Lange Nieuwstraat open;

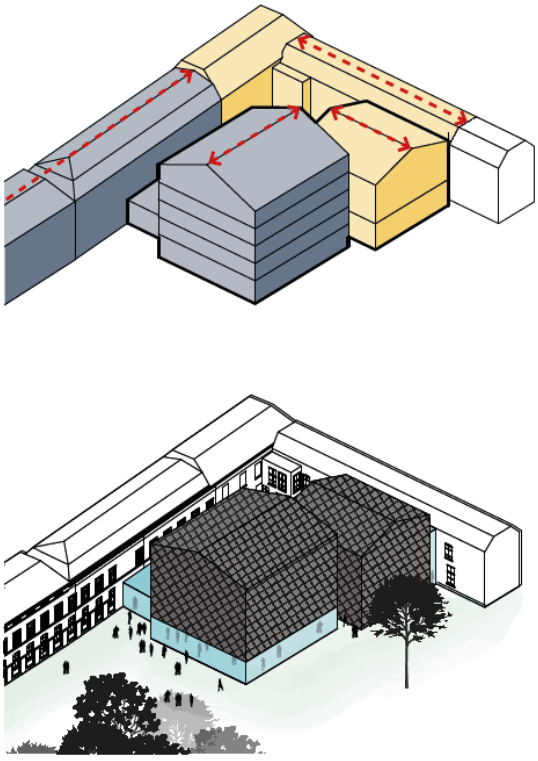
- Het nieuwe volume dient op gepaste afstand te staan van de monumentale bebouwing, zodanig dat de historische gevels leesbaar en herkenbaar blijven, en zodanig dat het binnenterrein als een geheel leesbaar blijft;
- De aansluiting op de monumentale bebouwing is maximaal transparant en de openingen in de historische gevels dienen minimaal te zijn;
- Het nieuwe bouwvolume heeft in vormentaal, materiaal en detaillering een sterke relatie met elkaar.

Bouwvolumes

Bij de bepaling van de nieuwe bouwvolumes op het binnenterrein is een zorgvuldige balans gezocht tussen de programmatische wensen (ruimtebehoefte hotel) en anderzijds de ruimtelijke context. Daarbij is de beleving en impact van de nieuwe bebouwing zowel gespiegeld aan de monumentale omgeving, gevormd door bebouwing en omringende straten, als de specifieke ruimte en belendingen van het binnenterrein. Om recht te doen aan de monumentale waarden van de omringende straten zijn vanuit diverse standpunten zichtlijnen getekend die primair de maximale hoogte van de nieuwe bebouwing hebben gedefinieerd. Uitgangspunt hierbij was het niet zichtbaar zijn van de nieuwe bebouwing boven bestaande nokken. Om ook zorgvuldig aan te sluiten bij uitzicht vanuit hogere delen van bestaande bebouwing in de directe omgeving is gekozen voor bouwmassa's met een (eenvoudig) zadeldak, waarmee het karakteristieke dakenlandschap wordt aangevuld.

<u>De uitgangspunten bouwvolume zijn:</u>

- De nieuwbouw ten behoeve van het hotel kent een maximale goothoogte van 16 m en maximale nokhoogte van 19,3 m;
- De nieuwbouw ten behoeve van het hotel heeft een zadeldak. De nokrichting ligt evenwijdig aan de bestaande monumentale bebouwing aan de Lange Nieuwstraat;
- De volumes worden niet beëindigd met een dakrand; de dakopbouw is een eenheid met het bouwvolume zodat het als een massa ervaren wordt;
- Installaties zijn niet zichtbaar (zowel vanaf het maaiveld als vanaf de omliggende gebouwen) en worden binnen in het volume opgenomen.



Figuur 2.6 Beoogde ontwikkeling

Parkeren

Het aspect parkeren is in de Bouwenvelop Museumhotel opgenomen. De parkeernormen uit de Nota stallen en Parkeren (2013) voor de functies zijn van toepassing.

Tabel 2.1 Berekening parkeerbehoefte

	Functie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Oude functie	Ziekenhuis	2.300 m2 bvo	0,83 per 100m2 bvo	19 parkeerplaatsen
Nieuwe functie	Museum(uitbreiding)	675 m2 bvo	0,23 per 100 m2 bvo	1,6 parkeerplaats
Nieuwe functie	Hotel	84 kamers	0,83 per 10 kamers	7 parkeerplaatsen
Totaal voor de nieuwe functie				9 parkeerplaatsen
Saldo oude – nieuwe functie				19-9= 10 parkeerplaatsen

Uit tabel 2.1 blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling de normatief berekende parkeerbehoefte af neemt met 10 parkeerplaatsen. Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid is het niet noodzakelijk om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. Parkeerders kunnen terecht op de openbare (betaald) parkeerplaatsen in de Binnenstad en omgeving. Met name de parkeergarage Vaartsche Rijn ligt op loopafstand en biedt gelegenheid voor kort en langer parkeren. In overeenstemming met de nota Stallen en parkeren worden de fietsvoorzieningen voor personeel en gasten op eigen terrein gesitueerd. Daarmee voldoet deze ontwikkeling aan het gemeentelijke parkeerbeleid. De doelstelling van het Actieplan Goederenvervoer is: de gemeente Utrecht streeft samen met het bedrijfsleven naar hogere efficiëntie in de logistiek en naar hoogwaardig ingepast, slim en schoon goederenvervoer in Utrecht, als bouwstenen van een aantrekkelijke en bereikbare stad. Daarnaast richt het actieplan zich op verbetering van de leefbaarheid en gezondheid, hoogwaardiger ruimtelijke kwaliteit, hoogwaardiger economisch functioneren, verbetering van de bereikbaarheid, reductie van het energiegebruik, beperking van de milieudruk (lucht en geluid) en verbetering van de verkeersveiligheid.

Aan de hand van de thema's innovatie, infrastructuur, efficiënte bevoorrading, Lage Weide/Port of Utrecht, bouwlogistiek en consumentenlogistiek worden de projecten voor het nieuwe actieplan gepresenteerd. Het Museumhotel ligt in het beschermd stadsgezicht. De bevoorrading moet met deze belangen, zoals de kwetsbare infrastructuur, rekening houden. Dit heeft tot gevolg dat de bevoorrading met kleine(re) voertuigen plaatsvindt om zo het zwaar verkeer te voorkomen.

Verkeer

Het plangebied behoort tot het centrumgebied. De locatie ligt in het hart van het Museumkwartier in de historische Binnenstad, op loopafstand van station Vaartsche Rijn. Het is op een dergelijke locatie dan ook te verwachten dat het gebruik van lopen, de fiets of het openbaar vervoer hoger is en dat het gebruik van de particuliere auto minder zal zijn.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte berekend volgens de parkeernormen die zijn opgenomen in de Nota Stallen en parkeren 2013 (Gemeente Utrecht). Hierin is ook een gebiedsindeling opgenomen, het projectgebied valt binnen Zone A1 (hoog stedelijk gebied met betaald parkeren). De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 381 (2018). Het kencijfer wordt bepaald aan de hand van het stedelijk karakter van de gemeente en de ligging ten opzichte van de stad. Aangezien het plangebied in Utrecht ligt, wordt een zeer sterk stedelijk karakter gehanteerd. Het projectgebied behoort tot het centrumgebied. De locatie ligt in het hart van het Museumkwartier in de historische Binnenstad, op loopafstand van station Vaartsche Rijn. Het is op een dergelijke locatie dan ook te verwachten dat het gebruik van lopen, de fiets of het openbaar vervoer hoger is en dat het gebruik van de particuliere auto minder zal zijn, zoals ook naar voren komt in de CROW-kentallen voor de verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie van de oude functie, te weten het ziekenhuis is vergeleken met de verkeersgeneratie van de nieuwe functie.

Tabel 2.2 Verkeersgeneratie oud en nieuw

	Functie	Aantal	Kental CROW	verkeersgeneratie
Oude functie	Ziekenhuis	2.300 m2 bvo	5,6 per 100m2 bvo	128 ritten per dag
Nieuwe functie	Museum(uitbreiding)	675 m2 bvo	Geen kental; aanname turnover van 5	16 ritten per dag
Nieuwe functie	Hotel	84 kamers	12,3 per 10 kamers	98 ritten per dag
Totaal voor de nieuwe functie				114 ritten per dag
Saldo oude – nieuwe functie				128 – 114 = 14 ritten per dag minder

Uit de berekening in tabel 2.2 blijkt dat de verkeersgeneratie van de projectlocatie met de voorgenomen ontwikkeling afneemt ten opzichte van de oude functie. Omdat er geen sprake zal zijn van een verkeerstoename ten behoeve van de ontwikkeling worden er geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen
Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen slechts ontstaan tijdens de aanlegfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid
Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten
Voor zover bekend zijn er geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de direct omgeving waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Geluid

De huidige bestemming van het perceel is maatschappelijk. Het binnenterein is semi-publiek toegankelijk en staat in open verbinding met de straat. Er zal op het binnenterrein van Altrecht een uitbreiding van de huidige bestemming nodig zijn om ook het restaurant en terras van het museumhotel mogelijk te maken. Het museumhotel, restaurant en terras worden onder de hoofdbestemming Cultuur & Ontspanning gebracht met verdere functieaanduiding (museum)hotel met ondergeschikte horeca en terras. Op het moment dat het museumhotel ophoudt te bestaan kan de ondergeschikte horeca waaronder het terras ook niet meer worden gebruikt/geëxploiteerd. Het terras hoort bij de ondersteunende horeca en is primair ten behoeve van de hotelgasten.

Geluid wegverkeer, railverkeer, industrie
De ontwikkeling tot hotel is geen geluidgevoelige functie. Geluid van wegverkeer, railverkeer en industrie op de ontwikkeling is daarom niet van belang. De ontwikkeling leidt niet tot extra verkeer. De ontwikkeling leidt daarom ook niet tot een geluidstoename op de omgeving als gevolg van wegverkeerslawaai.

Geluid terras
Aangezien het terras zich bevindt op een deel omsloten binnenterrein zijn de normen van het Activiteitenbesluit van toepassing voor het stemgeluid. Het binnenterrein wordt gelet op de semi publieke toegankelijkheid niet als een stil hofje aangemerkt. De standaard geluidsnorm bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde maar op grond van het gemeentelijke geluidbeleid is voor een dergelijke rustige locatie een lagere richtwaarde van 45 dB(A) wenselijk.

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek (zie de bijlagen van het bestemmingsplan) blijkt dat er een terras mogelijk is waarbij voldaan wordt aan een geluidsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde op de omliggende bebouwing. Voor een rustig gebied als deze binnentuin sluit dit aan bij de richtwaarde en kan dit als passend worden beschouwd. Na realisatie zal deze waarde als maatwerkvoorschrift in het kader van het Activiteitenbesluit worden opgelegd. Als uitgangspunt is in de berekeningen opgenomen dat het terras voornamelijk gebruikt zal worden voor eet-gerelateerde horeca waarbij een rustig stemvolume kan worden verwacht. In de berekening is uitgegaan van een indicatieve locatie en omvang van een terras. Voor de berekeningen is uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad van 50% in de dagperiode (07:00-19.00 uur). In de avond (19.00 tot 23.00 uur) wordt uitgegaan van 100%. Het terras zal niet na 22.00 uur in bedrijf zijn. Dit betreft de maximale situatie op een hele drukke dag. De avondperiode is maatgevend voor de beoordeling. Er wordt uitgegaan van een spreektijd van 50% per persoon, wat overeenkomt met een 100% spreektijd per twee personen. Gerekend wordt met één persoon per 1.4 m^2 aan terras. Bij een terras zal echter niet alle ruimte kunnen worden ingenomen met terrasstoelen en –tafels aangezien er ook loopruimte moet worden vrijgehouden. Hier wordt in de berekeningen rekening mee gehouden.

Een kleinschalig terras als onderdeel van additionele horeca met de hierboven omschreven randvoorwaarden kan voldoen aan het Activiteitenbesluit, is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en waarborgt een goed woon- en leefklimaat. Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven waar het terras mogelijk kan komen. In de regels is aangegeven dat het terras alleen is toegestaan als voldaan wordt aan maximale geluidwaarden voor dag (45dB(A), avond (40dB(A) en nacht (35dB(A). Hiermee wordt er vanuit het aspect geluid geen negatieve effecten verwacht.

Uitstralingseffect
Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is). Gezien de ontsluitende functie van de omliggende wegen en de afname van de verkeersgeneratie vergeleken met de huidige functie zal er geen sprake zijn van een geluidstoename. Relevante negatieve uitstralingseffecten naar de omgeving zijn dan ook uitgesloten.

3.2 Bodem en water

Bodem
De locatie ligt in de oude binnenstad van Utrecht. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie de bijlagen van het bestemmingsplan). De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- tijdens het veldonderzoek zijn op diverse plaatsen bodemvreemde materialen aangetroffen;
- op het zuidelijk terreindeel (tuin) is in de bovengrond een bijmenging met kolengruis aangetroffen. Vermoedelijk is deze bijmenging afkomstig van de voormalige stookinstallatie of bakkerij in gebouw-R;
- op vrijwel het gehele terrein is een bijmenging met puin en/of baksteen aangetroffen (stedelijke ophoog laag);
- ter plaatse van boringen 2, 3, 6 en 10 zijn ondoordringbare lagen aangetroffen die meer dan 50% puin of bijmenging van bodemvreemd materiaal bevatten;
- tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- in de grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK en plaatselijk minerale olie aangetroffen. De licht en matigverhoogde gehalten aan zware metalen en PAK houden zeer waarschijnlijk verband met de aangetroffen bodemvreemde materialen (puin en kooldeeltjes) in de grond. Voor het zeer licht verhoogde gehalte met minerale olie zijn zintuiglijk geen aanwijzingen aanwezig;
- in mengmonsters van de boven- en ondergrond (MMBG1 en MMOG1) is een matig verhoogd gehalte aan lood gemeten. Het matig verhoogd gehalte aan lood geeft mogelijk aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het gemeten gehalte aan lood is, op basis van de bodemkwaliteitskaart, echter niet afwijkend voor gehalten die in de omgeving voorkomen;
- in het grondwater zijn analytisch geen verhoogde concentraties ten opzichte van de toetsingsnormen gemeten.

De licht en matig verhoogde gehalten brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

Na sloop van opstallen zal aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden ter plaatse van gesloopte opstallen. Gecombineerd hiermee kan direct een onderzoek naar asbest in de bodem worden uitgevoerd en een beeld worden verkregen van heterogeniteit van de verontreiniging met lood. Mocht uit de bovenstaande onderzoeken blijken dat wél sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan is het volgende van toepassing: Indien gegraven wordt in een sterk verontreinigde bodem is sprake van een “sanerende handeling”. Voor het verrichten van “sanerende handelingen” moet een melding in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) worden verricht (BUS-melding of saneringsplan). Bij een eventuele sanering is er sprake van een positief milieueffect.

Op basis van de Nota bodembeheer 2017-2027 moet bij grondverzet rekening gehouden worden met de toepassingseis woonkwaliteit. Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Dit betekent dat bij bouwbemalingen, grondwateronttrekkingen en voor de aanpak of verplaatsing van grondwaterverontreiniging de gebiedsgerichte aanpak van toepassing is en dat aansluiting gezocht kan worden bij het Gebiedsplan. Binnen de dynamische zone geldt een dieptebeperking voor het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 50 meter. Bodemenergiesystemen mogen alleen aangelegd worden in het eerste watervoerend pakket.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen bodemvervuilende functies mogelijk gemaakt. Negatieve effecten worden met de eventuele sanering niet verwacht.

Water

Binnen het plangebied is er geen sprake van oppervlaktewater of waterkeringen. Bij het berekenen van de watercompensatie volgens de KEUR is de minimale ontwerp voorwaarde 45 mm berging per m^2 toename verhard oppervlak of als het uitgevoerd wordt in oppervlaktewater, dan betreft het 15% van de toe te voegen verharding.

Tabel 3.1 Af- en toename verhard oppervlak

Onderdeel	Bestaande situatie in m^2	Nieuwe situatie in m^2	Afname / Toename verhard oppervlak m^2
bebouwing	561	781	+ 220
Verharding	2270	624	- 1.646
Groen/half verharding	1.472	2.898	+ 1.426
Totaal	4.303	4.303	

Zoals blijkt uit tabel 3.1 blijkt, is er een ruime afname van verhard oppervlak binnen het plangebied. Inzake de KEUR hoeven er geen compensatiemaatregelen uitgevoerd te worden.

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

- Vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven straatpeil;
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Een bui van 80 mm per uur is tot op heden de zwaarste bui die door een weerstation van het KNMI is geregistreerd (Herwijnen, 2011);
- bij voorkeur dient er 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd te worden. Dat is 15 mm ten opzichte van verhard oppervlak binnen het plangebied. Voor dit plangebied betreft het 0,015 x 1.405 = 21 m^3 vasthouden en verwerken.
- Ledigingstijd buffer, maximaal 48 uur. De buffer moet hierna weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

Het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding kan direct worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening of wadi. Op deze manier wordt het hemelwater op een natuurlijke wijze gezuiverd en geïnfiltreerd. Wellicht is het mogelijk om op de nieuwbouw een groen dak te realiseren voor het bufferen van water. Groene daken worden voor 60% verhard gezien en 40% onverhard. Tenzij aangetoond kan worden dat de daken 45 mm water kunnen bergen. Dan zijn de daken volledig

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

Het waterschap en de gemeente Utrecht hebben de klimaatstresstest uitgevoerd. Uit de neerslag beelden blijkt dat delen het zuidelijke deel van de binnenplaats en de aangrenzende Lange Nieuwstraat gevoelig zijn voor extreme hoosbuien. Bijvoorbeeld de 80 mm in één uur bui' geeft voor het noordelijke deel van de binnenplaats 7,5 tot 10 cm wateroverlast en voor het zuidelijke deel 15-20 cm wateroverlast aan.

Daarnaast kan, afhankelijk van de nieuwe inrichting van de binnenplaats de wateroverlast op het perceel en in de omgeving toenemen. Maar ook kan door een aangepaste inrichting de wateroverlast juist afnemen, bijvoorbeeld door extra oppervlakkige waterberging of infiltratievoorzieningen te creëren, zodat het water de tijd krijgt te infiltreren. Dit vraagt om maatwerk bij de uitwerking. De openbare ruimte en de gebouwen moeten daarom klimaatbestendig worden aangelegd. Ze zijn bestand tegen een warmer klimaat en de bijbehorende grotere weersextremen. Hiermee heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten voor de waterhuishoudkundige situatie.

3.3 Natuur

Gebiedsbescherming
Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen bedraagt circa 6,5 kilometer. De afstand tot het meest dichtstbijzijnde NNN bedraagt circa 1,3 kilometer. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de grote afstand tot natuurgebieden kunnen ook effecten zoals verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er stikstofberekeningen uitgevoerd. Voor de aanlegfase, die 28 weken zal beslaan, is inzichtelijk gemaakt welke bouwwerktuigen worden ingezet en hoeveel verkeersbewegingen (aan- en afvoer materieel/materialen en woon-werkverkeer) plaatsvinden. Het museumhotel en de uitbreiding van het museum wordt gasloos gerealiseerd, zodat alleen eventuele verkeersbewegingen emissies veroorzaken. Worst-case is uitgegaan van een beperkt aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase, terwijl er in de praktijk zelfs minder verkeersbewegingen zullen plaatsvinden in de toekomstige situatie t.o.v. de bestaande situatie. Er is een gecombineerde stikstofdepositieberekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase met Aerius Calculator (2020) uitgevoerd. Er is in de aanlegfase en de gebruiksfase geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Geconcludeerd wordt dat er zowel in de gebruiksfase als in de aanleg-/bouwfase geen significante verslechtering plaatsvindt in enig Natura 2000-gebied. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming daarom geen belemmeringen voor de realisatie van het Museumhotel in combinatie met de uitbreiding van een museum.

Soortenbescherming
In 2018 is een ecologische quickscan uitgevoerd. Zie de bijlagen van het bestemmingsplan. Deze ecologische quickscan is uitgevoerd voor zowel Vrouwjuttenhof als de Lange Nieuwstraat (het Museumhotel). Dit is gedaan omdat het om dezelfde ontwikkelaar gaat. Uit deze quickscan blijkt het volgende:

<u>Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN)</u>
De ingreep leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. De ingreep vindt niet plaats binnen het NNN. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

In het plangebied zijn de volgende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd waargenomen of te verwachten: huismus en gierzwaluw. Door de voorgenomen werkzaamheden worden de verblijfplaatsen van deze soorten aangetast. Dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Het is daarom noodzakelijk aanvullend onderzoek te verrichten naar deze vogelsoorten.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van de Wet natuurbescherming, artikel 3.1, lid 1 en 2. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Enkele gebouw bewonende vleermuissoorten hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in de gebouwen in het plangebied. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van deze vleermuissoorten in het plangebied te verrichten. Het verdient aanbeveling dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol 2017 van de Gegevensautoriteit Natuur.

Bij gebruikmaking van dit protocol wordt een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie vrijwel zeker in behandeling genomen. Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoeksinspanning voortkomend uit de Wet natuurbescherming. Aanvullend vleermuisonderzoek houdt in dat er drie bezoeken in de periode 15 mei t/m 15 juli (twee direct na zonsondergang en een direct voor zonsopkomst) en twee bezoeken in periode 15 augustus t/m 1 oktober (ruim na zonsondergang en ruim voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken moeten met behulp van een heterodyne batdetector met time expansion uitgevoerd worden.

Beschermingsregime andere soorten

Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van onder dit beschermingsregime vallende beschermde soorten uit de soortgroepen zoogdieren, planten, reptielen, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. De ingreep leidt derhalve niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten.

Bescherming van houtopstanden

Omdat de ingreep plaatsvindt binnen de bebouwde kom houtopstanden is artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

Samenvatting

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw, en rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit aanvullende onderzoek wordt onderstaand gemotiveerd.

Aanvullend onderzoek broedvogel en vleermuisonderzoek
In 2018 is aanvullend onderzoek gedaan naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw. Zie de bijlagen van het bestemmingsplan. Deze vogels zijn beschermd binnen de Wet Natuurbescherming. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Algemeen
• Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens de Kennisdocument Huismus, Gierzwaluw en het Vleermuisprotocol 2017 kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.
• Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Resultaten
• Het plangebied fungeert als foerageergebied voor enkele (2-4) gewone dwergvleermuizen als niet essentieel foerageergebied.
• Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes van vleermuizen waargenomen. Het is aannemelijk dat in het plangebied geen essentiële vliegroutes aanwezig zijn.
• Er zijn geen zomer- kraam-, of paarverblijfplaatsen waargenomen.
• In het plangebied zijn geen aanwijzingen voor winterverblijfplaats voor grotere aantallen dieren.

Effecten
• Een zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis net buiten het plangebied is tijdens de werkzaamheden mogelijk minder aantrekkelijk, Dit effect is te beperken door geen bouwverlichting in de avond en nacht aan te laten.

Toetsing
• Met het uitvoeren van de werkzaamheden worden lid 1, 2 en 4 van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Aanbevelingen
• De foerageermogelijkheden (niet essentieel) voor huismus en gewone dwergvleermuis zullen tijdelijk afnemen. Na de herinrichting zal er nieuwe beplanting terugkomen, waardoor de foerageermogelijkheid voor beide soorten weer op hetzelfde niveau kan komen als voor de ingreep. Kies voor de beplanting voor inheemse bomen en plantensoorten, die aantrekkelijk zijn voor insecten. Hierdoor ontstaan weer foerageermogelijkheden voor huismussen (en andere stadsvogels) en vleermuizen.
• De nieuwbouw biedt uitstekende mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen. Het is ontwerptechnisch tegenwoordig zeer goed mogelijk om voorzieningen voor huismussen, gierzwaluw en vleermuizen esthetisch en duurzaam te verwerken. Aangezien in en om het plangebied deze soorten zijn aangetroffen is het een goede kans om bij te dragen aan de bescherming van deze veel in de stad voorkomende soorten. Vanuit de gemeente Utrecht is de wens uitgesproken om extra winterverblijven voor vleermuizen in de stad te realiseren.

Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect ecologie uitgesloten worden.

3.4 Luchtkwaliteit

Op de locatie was in het verleden een ziekenhuis gevestigd en wordt in de toekomst een hotel en een uitbreiding van een museum gerealiseerd. Door de afdeling mobiliteit van de gemeente is de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies in vergelijking met de oude functies inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de verkeersgeneratie van de projectlocatie met de voorgenomen ontwikkeling afneemt ten opzichte van de oude functie. Per saldo leiden de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dus niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, waarmee voldaan wordt aan artikel 5.16 van de Wet milieubeheer, lid 1 onder b. Met de NSL-monitoringstool zijn de berekende maximale concentraties op de dichtstbijzijnde

wegen van het plangebied in kaart gebracht voor de jaren 2020 en 2030. Deze concentraties zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Het betreft hier rekenpunten langs de Tolsteegsingel en de Maliesingel, omdat er geen rekenpunten in de NSL-Monitoringstool langs de Lange Nieuwstraat, Agnietenstraat en de Nicolaasstraat zijn gesitueerd.

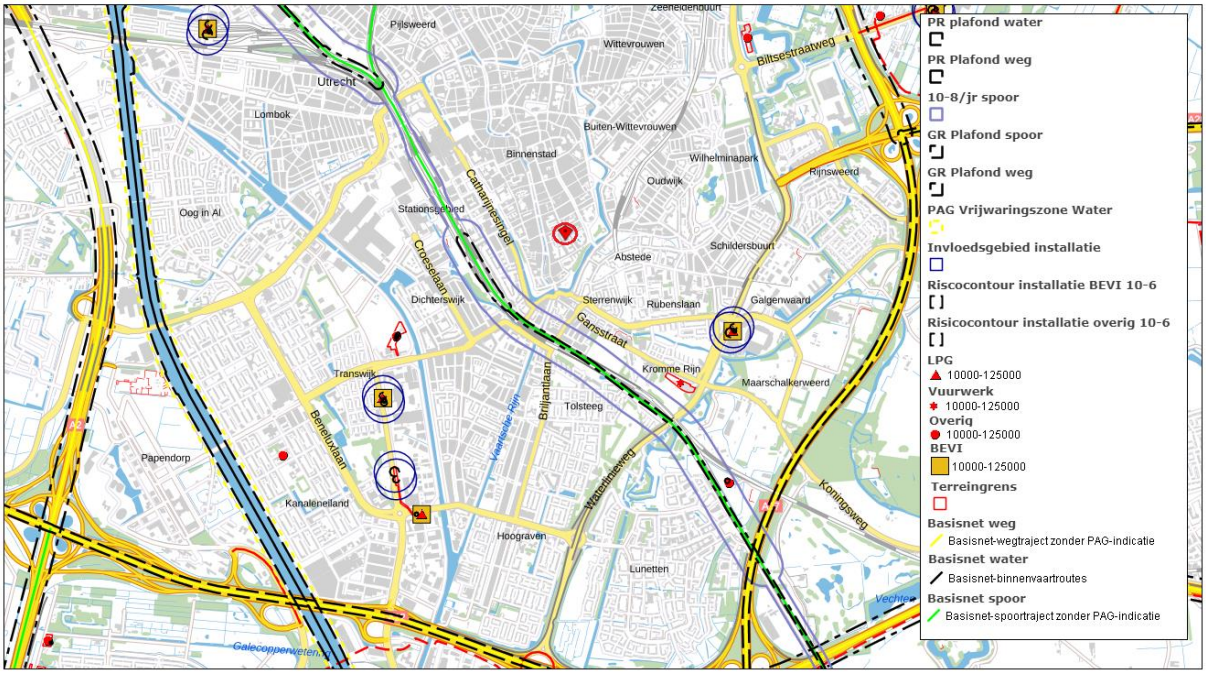
Tabel 3.2 Luchtkwaliteit

	NO_2 in µg/m^3	PM_{10} in µg/m^3	$PM_{2,5}$ in µg/m^3
2020	26,8	20,3	12,3
2030	17,0	17,5	10,0

De luchtkwaliteit voldoet ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. In 2020 en 2030 wordt niet voldaan aan de WHO-advieswaarden voor PM_{10} en $PM_{2,5}$. Door de gemeente Utrecht is in december 2020 een aanvullend luchtmaatregelpakket “Utrecht kiest voor gezonde lucht” vastgesteld, waarmee een versnelling in het behalen van de WHO-advieswaarden wordt nagestreefd. Er zijn geen juridische belemmeringen voor de realisatie van het Museumhotel in combinatie met de uitbreiding van een museum, omdat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en het plan per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect luchtkwaliteit uitgesloten worden.

3.5 Risico’s op zware ongevallen of rampen en risico’s voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid



Figuur 3.1 Uitsnede risicokaart met het plangebied gemarkeerd

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden met een externe werking (figuur 3.1). Ook vindt er in de nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen.

Transport van gevaarlijke stoffen via het water

Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 3 kilometer bevindt zich het vaarwegtraject Corridor Amsterdam – Rijn. Het invloedsgebied van deze vaarroute wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie GF3 en bedraagt 90 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van Corridor Amsterdam – Rijn.

Transport van gevaarlijke stoffen via het spoor

Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 646 meter bevindt zich het spoortraject Utrecht Noord – Lunetten. Het maatgevende stofcategorie dat over dit traject vervoerd wordt betreft categorie D4. Het invloedsgebied van deze stofcategorie bedraagt meer dan 4 kilometer, het plangebied bevindt zich hierin. Omdat de beoogde ontwikkeling voor het spoortraject op meer dan 200 meter afstand ligt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen via de weg

De A12 bevindt zich ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 3,1 kilometer. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie LT2 en bedraagt meer dan 880 meter. Ten oosten van het plangebied op een afstand van circa 2,5 kilometer bevindt zich de A27. Het invloedsgebied van deze weg wordt bepaald door stofcategorie LT2 en bedraagt meer dan 880 meter. Door de grote afstand bevindt het plangebied zich niet in het invloedsgebied van deze wegen. Wel bevindt de locatie zich in het invloedsgebied van de A2. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 3,4 kilometer ten westen van deze weg. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie LT3 en bedraagt meer dan 4 kilometer. Omdat de beoogde ontwikkeling voor het wegtraject op meer dan 200 meter afstand ligt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Lange Nieuwstraat. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Utrecht. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal een hotel gerealiseerd worden. De aanwezige personen zijn over het algemeen genomen zelfredzame gasten en personeel. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg en het spoor geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario’s is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

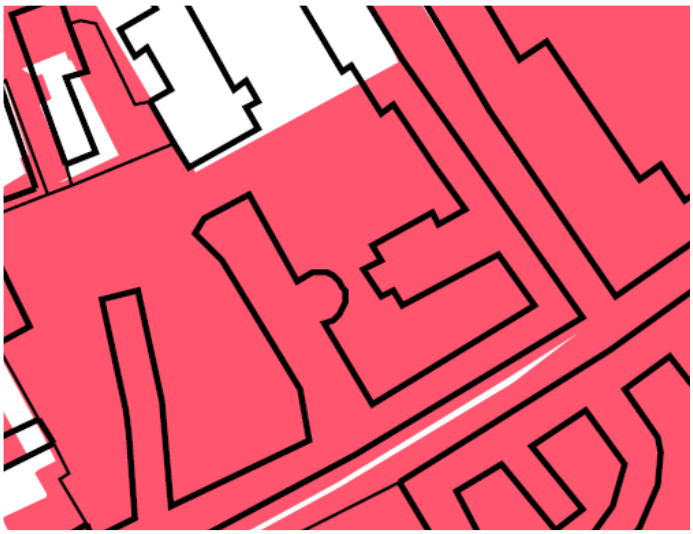
Met de beoogde ontwikkeling worden geen risicovolle bronnen mogelijk gemaakt. Hiermee worden geen negatieve effecten verwacht vanuit het aspect externe veiligheid.

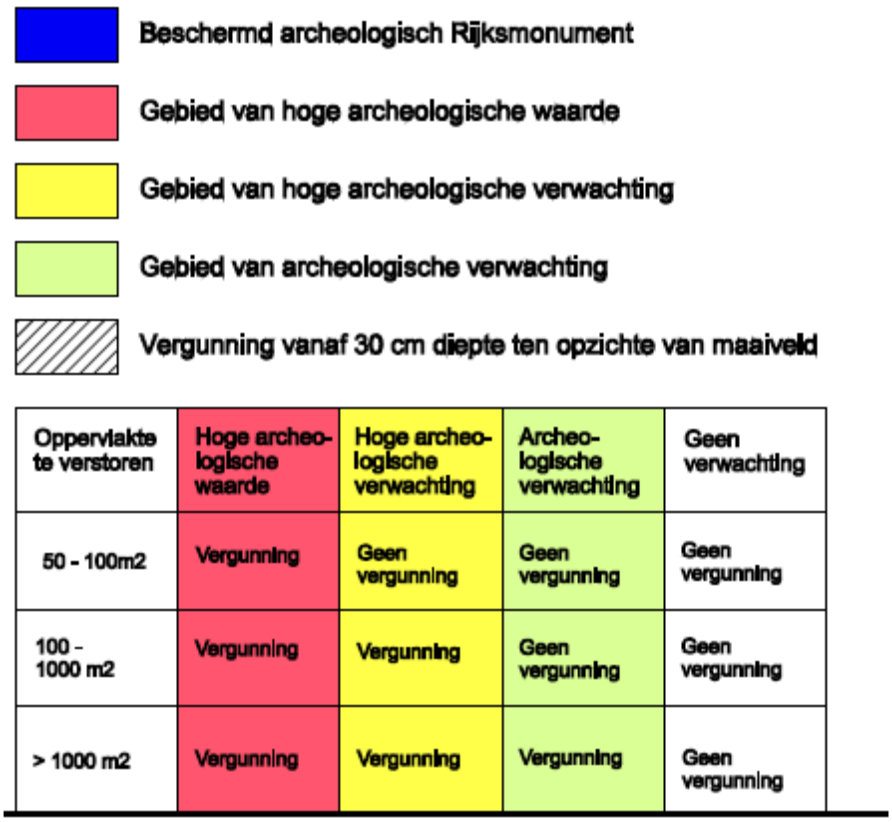
Risico's op rampen door klimaatverandering
Er is geen sprake van een toename in verharding. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie hiermee niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid
Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

3.6 Archeologie

Archeologie
Het plangebied Museumhotel bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied met hoge archeologische waarde. Bodemingrepen groter dan 50 m^2 en dieper dan 50 cm zijn archeologievergunningplichtig. Omdat deze grenswaarden overschreden worden, is voor de sloop en herbouw van de aanbouw van het Museumhotel een archeologievergunning aangevraagd.


Figuur 3.2 Uitsnede uit de archeologische waardenkaart



Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m2	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

Figuur 3.3 Legenda van de archeologische waardenkaart

3.7 Gezondheid

Het plan bevat uitgangspunten op het gebied van gezonde verstedelijking:

- Gezonde mobiliteit. Bezoekers worden gestimuleerd om zoveel mogelijk te reizen met het openbaar vervoer en/of naar het hotel en museum te fietsen of te lopen.
- Groen. Een belangrijk uitgangspunt bij de herinrichting van de buitenruimte is het realiseren van zoveel mogelijk groen. Er wordt gestreefd naar zo veel mogelijk behoud van groen en toevoeging van extra groen. De vergroening vindt plaats op het binnenterrein.
- Sociaal ondernemerschap. Er wordt ingezet op het toevoegen van sociale waarde voor de buurt. Sociaal ondernemerschap wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld in de vorm van werkcombinaties voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of het inzetten van stagiaires. Daarvoor wordt een verkenning uitgevoerd om samen met Altrecht te kijken naar synergie tussen cliënten van Altrecht en klussen en werkzaamheden in het hotel. Ook kan het initiatief waarde toevoegen voor de buurt door bijvoorbeeld kleinschalige buurtbijeenkomsten zoals een spelavond of een bijeenkomst van een buurt-commissie of bewonersvereniging mogelijk te maken in de horeca-ruimte van het hotel. Nadere uitwerking van het sociaal ondernemerschap zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning als er een businessplan beschikbaar is.
- Geen hinder of inkijk. Het is van belang dat het initiatief geen overlast veroorzaakt voor de buurt, bijvoorbeeld door harde muziek of gestalde fietsen op de stoep aan de straatzijde. Fietsparkeren wordt daarom op het binnenterrein gesitueerd. Ook het zichtaspect in relatie tot privacy is een groot aandachtspunt. Zo moeten de zichtlijnen geen overlast veroorzaken bij de reeds bestaande functie. In de volgende fase zal dit een aandachtspunt zijn.
- Gezonde voeding. In de horecagelegenheden van het hotel en museum wordt aandacht besteed aan gezonde voeding. Dit sluit ook aan bij de doelgroep in het hogere segment.
- Duurzaamheid. De nieuwbouw van het hotel wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd.

Op grond van de nota 'Gezondheid voor iedereen' (2019-2023) dient elke ruimtelijke ontwikkeling bij te dragen aan een gezonde leefomgeving. In dit plan gebeurt dat met name door vergroening en het stimuleren van gezonde mobiliteit. Er zullen geen autoparkeerplaatsen komen, wel extra fietsparkeerplaatsen. Het Museumhotel respecteert de reeds bestaande omliggende functies en zorgt voor goed burencontact. Cliënten van Altrecht en Lister horen bij de omgeving.

3.8 Duurzaamheid

In de bouwenvelop is aangegeven dat het uitgangspunt voor de transformatie van het monumentale pand een duurzaam energieconcept is, waarbij een volledige afsluiting van het gas beoogd wordt. Om het gebouw all-electric van energie en warmte te voorzien is een warmtepomp installatie ontworpen. Het gebruik van de bodem als warmte/ koudebron is verkend, maar hier is op eigen terrein en in de directe omgeving geen haalbare oplossing voor gevonden. De mogelijkheden voor aansluiting op het Stadswarmtenet is onderzocht, maar blijkt economisch niet haalbaar te zijn en een hotel heeft tevens installaties nodig die voor koeling zorgen. De ontworpen lucht-water-warmtepomp installatie kan in zowel warmte als koeling voorzien. De warmtepomp installaties kunnen op deze wijze tevens onder het dak van de nieuwbouw weggewerkt worden om eventuele geluidsoverlast tegen te gaan. Op deze wijze kan het monument in ere worden hersteld en zonder grootschalige aanpassingen verduurzaamd worden.

Circulariteit
De transformatie van een bestaand pand past goed bij de doelstellingen van circulariteit en duurzaamheid. Het maximaal behouden van het monument, haar materialen en originele structuren is de meest pure vorm van circulariteit. De nieuwbouw wordt grotendeels in hout (d.m.v. Cross Laminated Timber = CLT) en met een demontabele gevelplan opgebouwd.

Klimaatadaptatie
De Lange Nieuwstraat is van zichzelf een stenige straat en moet het hebben van enkele bomen en de groene hoven ter linker en ter rechter zijde van de straat, waar het binnenterrein er één van is. Hier is volop ruimte voor groen, zowel in bomen, aankleding als in de onder begroeiing. Door het vele groen dat wordt toegevoegd, zal de plek zich lenen voor het opvangen en laten infiltreren van water in de bodem. Ook zal het groen de hittestress in dit deel van de stad helpen tegengaan, door schaduw en koelte van de beplanting. Daarmee wordt ook gestreefd wordt naar een minimum aan verharding in het binnenterrein. Er worden zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. Het binnenterrein is daarmee klimaat adaptief. De gebiedsontwikkeling draagt, binnen de huidige stand van techniek en concreet beleid, bij aan de energietransitie, klimaatadaptatie en ruimte voor groen, natuur en dieren in de stad. De transformatie van het pand en de materiaalkeuze dragen bij aan een circulaire economie.

3.9 Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.10 Mitigerende maatregelen

Voor dit plan zijn geen mitigerende maatregelen bekend.

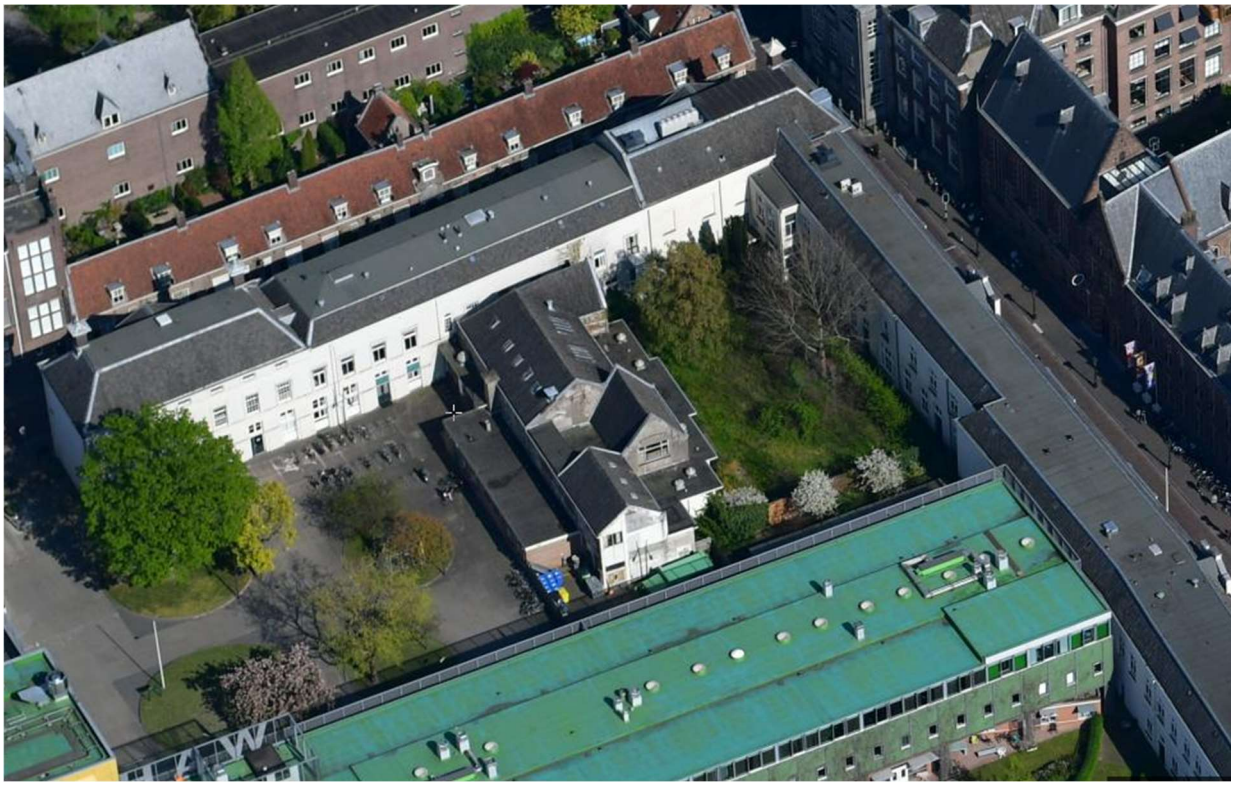
4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

Bijlage 2 Geluid terras

Stemgeluid terras Museumhotel

In het kader van een ruimtelijke procedure



12 november 2021
Kenmerk BMZ-2021RB1
Versie 2.0

Colofon

Uitgave

info@utrecht.nl

In opdracht van

Duurzame Stad
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Internet

www.utrecht.nl

Rapportage

R. Doedens

Informatie

R. Balkema
030 - 28 64139

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Wet- en regelgeving 5

2.1 Activiteitenbesluit 5

2.2 Beleid 6

3 Onderzoek 7

3.1 Bronsterkte stemgeluid 7

3.2 Bezettingsgraad 7

3.3 Modellering 8

3.4 Resultaten 9

4 Conclusie 10

1 Inleiding

Voor een locatie aan de Lange Nieuwstraat wordt het realiseren van een Museumhotel planologisch mogelijk gemaakt. Bij het hotel zal ondersteunende horeca (restaurant) aanwezig zijn inclusief een buitenterras.

Het stemgeluid afkomstig van bezoekers van terrassen kan hinder in een woonomgeving veroorzaken. Soms zijn hier geen regels voor; soms wel. In ieder geval geeft de Raad van State aan dat dit aspect in het kader van een goede ruimtelijke ordening vooraf moet worden onderzocht, afgewogen en gemotiveerd. Aangezien de panden in de directe omgeving van het terras een maatschappelijke bestemming hebben (geestelijke gezondheidszorg) is een nadere beschouwing van dit aspect op zijn plaats.

In dit rapport zijn de resultaten weergegeven van een onderzoek naar het stemgeluid afkomstig van een mogelijke invulling voor een terras behorende bij het restaurant van het Museumhotel.

2 Wet- en regelgeving

2.1 Activiteitenbesluit

In de wettelijke regels – Activiteitenbesluit - is het stemgeluid in de meeste gevallen expliciet uitgesloten van toetsing. Met andere woorden: er kan bij overlast en klachten niet op worden gehandhaafd. In deze specifieke situatie is er echter sprake van een binnenterrein waardoor de normen wel van toepassing zijn.

In artikel 2.18 van het Activiteitenbesluit is de volgende regel opgenomen:

Bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in de artikelen 2.17, 2.17a, 2.19, 2.19a dan wel 2.20, blijft buiten beschouwing:

a. het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein;

En dus geldt artikel 2.17 waarin staat:

Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax}, veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

a.*de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;*

Tabel 2.17a

	07:00–19:00 uur	***19:00–23:00 uur***	***23:00–07:00 uur***
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	*50 dB(A)*	*45 dB(A)*	*40 dB(A)*
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	*35 dB(A)*	*30 dB(A)*	*25 dB(A)*
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	*70 dB(A)*	*65 dB(A)*	*60 dB(A)*
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	*55 dB(A)*	*50 dB(A)*	*45 dB(A)*

2.2 Beleid

Het lokale geluidbeleid is weergegeven in de Geluidnota Utrecht. Daarin zijn kwantitatieve normen (richtwaarden) voor bedrijfsmatig geluid opgenomen. Deze richtwaarden worden gebruikt bij vergunningverlening, het opleggen van maatwerkvoorschriften i.h.k.v. het Activiteitenbesluit en bij ruimtelijke afwegingen.

Als eerste wordt gekeken naar de omgeving. Afhankelijk van ‘druk gemengd gebied/woonwijk in stad’, of ‘rustige woonwijk’, of ‘rustig hofje’ is de richtwaarde respectievelijk 50 dB(A), 45 dB(A) of 40 dB(A) etmaalwaarde[1]. Het gebied achter de Lange Nieuwstraat is wellicht net te groot of open om aangemerkt te worden als ‘rustig hofje’; daarom is de typering rustige woonwijk met een richtwaarde van 45 dB(A) voor bedrijfsmatig geluid passend.

[1] Etmaalwaarde is de hoogste waarde van het gemiddelde geluidsniveau in de dag, de avondperiode + 5 dB of de nacht +10 dB

3 Onderzoek

3.1 Bronsterkte stemgeluid

De bronsterkte van het stemgeluid is sterk afhankelijk van de persoon en de omstandigheid waarin deze persoon verkeert. Zo wordt bij een rustig restaurant over het algemeen zachter gesproken dan bij een populair café. Representatieve gegevens over bronsterktes kunnen worden ontleend aan de Duitse richtlijn 3770 'Emissionskenwerte technischer Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen', opgesteld door Verein Deutscher Ingenieure (VDI). In de volgende tabel zijn een aantal relevante bronsterktes uit deze richtlijn samengevat.

Tabel 1 Kentallen bronsterktes stemgeluid volgens VDI 3770

Aard van de bron	Equivalente[1] bronsterkte $L_{WA,eq}$	Maximale[2] bronsterkte $L_{WA,max}$
Spreken, normaal	65 dB(A)	67 dB(A)
Spreken, verheven	70 dB(A)	73 dB(A)
Spreken, zeer luid	75 dB(A)	-[3]
Roepen, normaal	80 dB(A)	86 dB(A)
Schreeuwen, luid	105 dB(A)	108 dB(A)

Voor dit onderzoek wordt uitgegaan van een bronsterkte van 65 dB(A) voor 'normaal spreken' omdat hier sprake zal zijn van eet-gerelateerde horeca en niet van café-achtige invullingen.

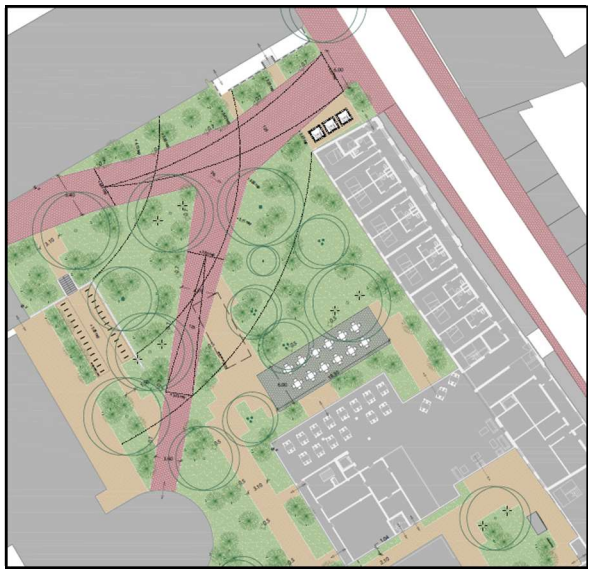
3.2 Bezettingsgraad

Voor de berekeningen van stemgeluid afkomstig van terrassen wordt uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad van 50% in de dagperiode (07:00-19.00 uur). In de avond (19.00 tot 23.00 uur) wordt uitgegaan van 100%. Dit betreft de maximale situatie op een hele drukke dag. Dit specifieke terras zal niet na 22.00 uur in bedrijf zijn. De avondperiode is maatgevend voor de beoordeling[2].

Er wordt uitgegaan van een spreektijd van 50% per persoon, wat overeenkomt met een 100% spreektijd per twee personen. Gerekend wordt met één persoon per 1.4 m2 aan terras. Bij een groot terras zal echter niet alle ruimte kunnen worden ingenomen met terrasstoelen en –tafels aangezien er ook loopruimte moet worden vrijgehouden. Hier wordt in de berekeningen rekening mee gehouden.

Voor de berekeningen is uitgegaan van een terras op de in de volgende figuur aangegeven locatie. De definitieve uitwerking moet echter nog plaats vinden waaruit een enigszins ander locatie of vorm naar voren zal komen.

[2] Bij de hierna gepresenteerde geluidsbelastingen in etmaalwaarde moet derhalve 5 dB worden afgetrokken om het gemiddelde geluidsniveau in de avond te verkrijgen.



Figuur 1: Locatie hotel met een terras in de binnentuin

3.3 Modellering

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een akoestisch rekenmodel met behulp van het programma Geomilieu V2020.2. In het rekenmodel zijn alle relevante (reflecterende en afschermende) gebouwen en (geluid)absorberende bodemvlakken gemodelleerd. In het model zijn op de nabijgelegen geluidsgevoelige panden rekenpunten gelegd. Hierbij wordt uitgegaan van een rekenhoogte van 2 meter ten opzichte van elke verdiepingsvloer.

Hieronder is een overzicht van dit rekenmodel weergegeven. Het terras is gemodelleerd cf. de op de tekening aangegeven locaties van de tafels en de stoelen. Het brongebied heeft een omvang van ruim 100 m^2 waarmee het stemgeluid van 74 bezoekers wordt verdisconteerd.



Figuur 2: Overzicht rekenmodel stemgeluid terras

3.4 Resultaten

Onderstaande figuur laat zien dat de gemodelleerde invulling leidt tot een geluidsbelasting van maximaal 45 dB(A). De richtwaarde wordt derhalve niet overschreden.



Figuur 3: Rekenresultaten stemgeluid (etmaalwaarde) op de verschillende verdiepingshoogtes

4 Conclusie

Het bestemmingsplan Museumhotel biedt ruimte aan een hotel inclusief restaurant en buitenterras. Terrassen van enige omvang kunnen vanwege het stemgeluid van bezoekers tot relevante geluidsniveaus leiden en daarmee tot hinder en slaapverstoring bij de bewoners van direct nabijgelegen woonruimtes.

Uit de berekeningen volgt dat een geluidsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde kan worden verwacht. Voor een rustig gebied als deze binnentuin sluit dit aan bij de richtwaarde en kan dit als passend worden beschouwd. Na realisatie zal deze waarde als maatwerkvoorschrift i.h.k.v. het Activiteitenbesluit worden opgelegd.

Als uitgangspunt is in de berekeningen opgenomen dat het terras voornamelijk gebruikt zal worden voor eet-gerelateerde horeca waarbij een rustig stemvolume kan worden verwacht. Ook is in de berekening uitgegaan van een locatie en omvang van een terras zoals is ingetekend op een uitwerkingsplankaart en is uitgegaan van een sluitingstijd om 22:00 uur. Bij andere invullingen zal nader moeten worden onderzocht of deze ook aan de gestelde grenswaarden kan voldoen. Middels een regel in het bestemmingsplan wordt dit geborgd.

Bijlage 3 Externe veiligheidsanalyse

memo

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
E-mail: info@rho.nl

Aan:	VORM Transformatie en Ontwikkeling B.V.
Onderwerp:	Externe veiligheidsanalyse Museumhotel
Datum:	10-12-2020
Auteur:	S.E.H. Lie, MSc

1. Inleiding

Het voornemen bestaat om een museumhotel aan de Lange Nieuwstraat 119a te Utrecht te realiseren. In deze externe veiligheidsanalyse zal bekeken worden of er risicovolle bronnen of vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied plaatsvinden met een externe werking.

2. Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

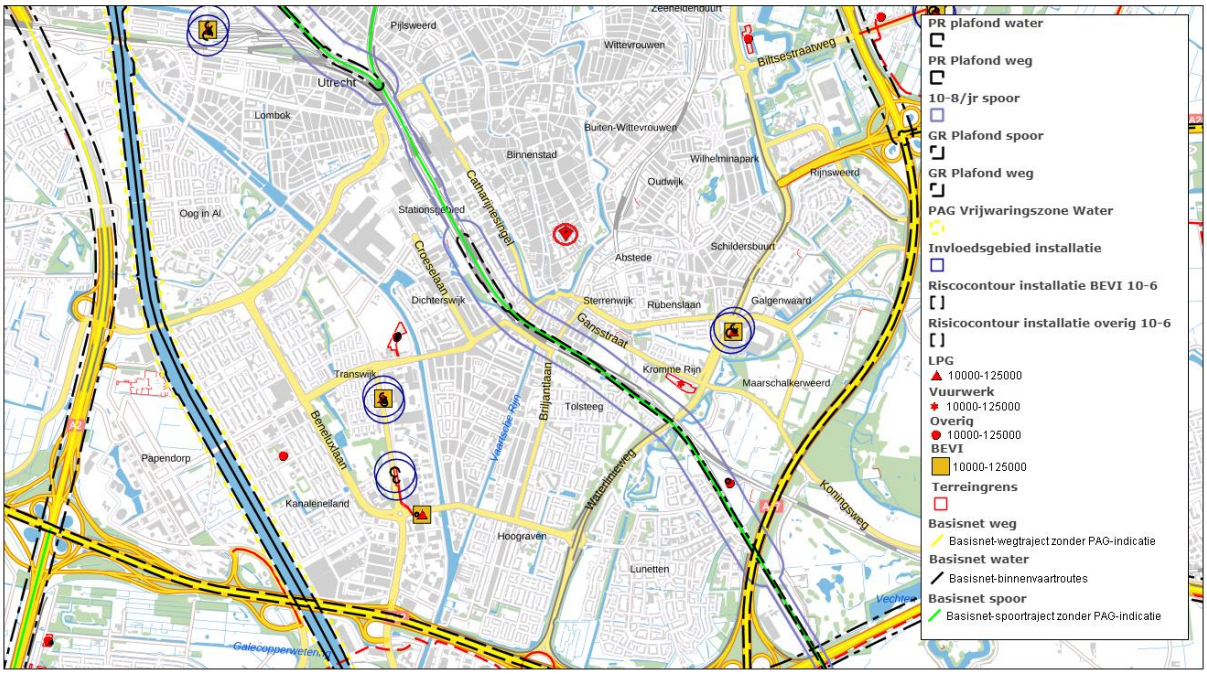
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

3. Onderzoek



Figuur 1 Uitsnede professionele risicokaart met het plangebied gemarkeerd

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden met een externe werking (figuur 1). Ook vindt er in de nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen.

Transport van gevaarlijke stoffen via het water

Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 3 kilometer bevindt zich het vaarwegtraject Corridor Amsterdam – Rijn. Het invloedsgebied van deze vaarroute wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie GF3 en bedraagt 90 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van Corridor Amsterdam – Rijn.

Transport van gevaarlijke stoffen via het spoor

Ten westen van het plangebied op een afstand van circa 646 meter bevindt zich het spoortraject Utrecht Noord – Lunetten. Het maatgevende stofcategorie dat over dit traject vervoerd wordt betreft categorie D4. Het invloedsgebied van deze stofcategorie bedraagt meer dan 4 kilometer, het plangebied bevindt zich hierin. Omdat de beoogde ontwikkeling voor het spoortraject op meer dan 200 meter afstand ligt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen via de weg

De A12 bevindt zich ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 3,1 kilometer. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie LT2 en bedraagt meer dan 880 meter. Ten oosten van het plangebied op een afstand van circa 2,5 kilometer bevindt zich de A27. Het invloedsgebied van deze weg wordt bepaald door stofcategorie LT2 en bedraagt meer dan 880 meter. Door de grote afstand bevindt het plangebied zich niet in het invloedsgebied van deze wegen. Wel bevindt de locatie zich in het invloedsgebied van de A2. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 3,4 kilometer ten westen van deze weg. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie LT3 en bedraagt meer dan 4 kilometer. Omdat de beoogde ontwikkeling voor het wegtraject op meer dan 200 meter afstand ligt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Lange Nieuwstraat. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Utrecht. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal een hotel gerealiseerd worden. De aanwezige personen zijn over het algemeen genomen zelfredzame gasten en personeel. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg en het spoor geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario’s is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

4. Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A2 en het spoortraject Utrecht Noord – Lunetten waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek

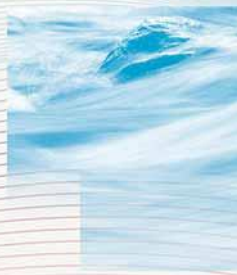
Lange Nieuwstraat 119 te Utrecht

Documentcode: 16M1053.RAP001.ES.01















DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Verkennend bodemonderzoek

Lange Nieuwstraat 119 te Utrecht

Documentcode: 16M1053.RAP001.ES.01

Opdrachtgever
Altrecht GGZ
Vrijbaan 2
3705 WC Zeist

Contactpersoon opdrachtgever
De heer W. Knoll

Contactpersonen LievenseCSO
De heer E. Schellekens
De heer S. Kunst

Projectcode	16M1053
Documentnummer	16M1053.RAP001.ES.01
Versiedatum	2 mei 2016
Status	Definitief

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
16M1053.RAP001.ES.01	2 mei 2016	Definitief	
Opgesteld door:	Functie	Datum	Paraaf
De heer E. Schellekens	Adviseur bodem	02.05.2016	
Geverifieerd door:	Functie	Datum	Paraaf
De heer J. Spronk	Senior adviseur	02.05.2016	
Akkoord projectleider:	Functie	Datum	Paraaf
De heer S. Kunst	Senior adviseur	02.05.2016	b/a  (de heer B. Timmerman)

LIEVENSECSO MILIEU B.V.

BUNNIK
Postbus 2
3980 CA Bunnik
Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

LEEUWARDEN
Postbus 422
8901 BE Leeuwarden
Orionweg 28
8938 AH Leeuwarden

DEVENTER
Postbus 2018
7420 AA Deventer
Gotlandstraat 26
7418 AZ Deventer

MAASTRICHT
Postbus 1323
6201 BH Maastricht
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht

HOOGVLIET
Postbus 551
3190 AM Rotterdam-Hoogvliet
Hoefsmidstraat 41
3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: info@LievenseCSO.com
KvK-nummer: 30152124

Website: LievenseCSO.com
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN:NL63 ABNA 0570208009

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk Pagina

1 Inleiding 1

2 Achtergronden 2

2.1 Locatiegegevens 2
2.2 Reeds uitgevoerde bodemonderzoeken 3
2.3 Regionale bodemopbouw en geohydrologie 4
2.4 Hypothese en onderzoeksstrategie 5

3 Uitgevoerd onderzoek 6

3.1 Onderzoeksopzet 6
3.2 Veldonderzoek en laboratoriumonderzoek 6

4 Resultaten 8

4.1 Veldonderzoek 8
4.2 Laboratoriumonderzoek 9
4.2.1 Algemeen 9
4.2.2 Grond 10
4.2.3 Grondwater 11

5 Evaluatie onderzoeksresultaten 12

5.1 Veldonderzoek 12
5.2 Grond 12
5.3 Grondwater 12

6 Conclusies en aanbevelingen 13

6.1 Conclusies 13
6.2 Aanbevelingen 14

Bijlagen

Bijlage 1 Regionale ligging van de onderzoekslocatie
Bijlage 2 Situatietekening onderzoekslocatie
Bijlage 3 Profielbeschrijvingen en veldverslagen
Bijlage 4 Toetsingstabellen grond
Bijlage 5 Toetsingstabellen grondwater
Bijlage 6 Analysecertificaten grond
Bijlage 7 Analysecertificaten grondwater
Bijlage 8 Foto's onderzoekslocatie
Bijlage 9 Grondverzet, sloop en asbest
Bijlage 10 Afkortingen en begrippen

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

1 Inleiding

In opdracht van Altrecht GGZ heeft LievenseCSO Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Lange Nieuwstraat 119 te Utrecht. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage 1.

De aanleiding voor dit bodemonderzoek betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht van het perceel. Als de bodem verontreinigd is kan dit gevolgen hebben voor de verkoop van het perceel.

Het doel van bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater.

Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit een vooronderzoek conform de NEN 5725:2009[1] en een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740:2009[2].

In hoofdstuk 2 worden de achtergronden van de onderzoekslocatie weergegeven, evenals de resultaten van het vooronderzoek en de daaruit voortvloeiende onderzoeksstrategie. In hoofdstuk 3 worden de uitgevoerde werkzaamheden, de certificering en de kwaliteitsborging besproken. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de onderzoeksresultaten weergegeven, die in hoofdstuk 5 worden geëvalueerd. Hoofdstuk 6 sluit af met de conclusies en aanbevelingen.

Voor een uitleg van de in dit rapport gebruikte begrippen en afkortingen wordt verwezen naar bijlage 10.

[1] NEN 5725:2009 – Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek.
[2] NEN 5740:2009 – Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond (en aanvulling A1:2016).

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

2 Achtergronden

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform de NEN 5725 verricht. Tijdens het vooronderzoek is op 4 maart 2016 een locatie-inspectie uitgevoerd en zijn (digitale) gegevens over de locatie opgevraagd bij de volgende instanties:

- de opdrachtgever (bouwtekeningen);
- grondwaterkaarten TNO;
- bodemkwaliteitskaart gemeente Utrecht (CSO, projectnr. 10K087 van 22 april 2011)
- KLIC-melding;
- Omgevingsdienst ODRU;
- Gemeente Utrecht;
- websites:
  - http://lib.heron-mc.org/heron/latest/examples/defaultnl/index.html (Basisregistratie Adressen en Gebouwen, BAG, Kadaster);
  - www.topotijdreis.nl (historische en huidige topografische kaarten);
  - www.bodemloket.nl (bodeminformatie bevoegd gezag Wet bodembescherming);
  - http://ahn.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c3c98b8a4ff84ff4938fafe7cc106e88 (actueel hoogtebestand Nederland);
  - www.google.nl/maps (luchtfoto's en situatie- en locatiegegevens);

De resultaten van het vooronderzoek zijn in onderstaande paragrafen opgenomen.

2.1 Locatiegegevens

In onderstaand overzicht zijn de algemene gegevens van de locatie opgenomen:

Adres:	Lange Nieuwstraat 119 te Utrecht
Oppervlakte onderzoekslocatie:	Circa 2.600 m^2 (grotendeels bebouwd)
Kadastrale gegevens:	Gemeente Utrecht, sectie C, nummer 9210
Voormalig gebruik:	Bebouwing aanwezig sinds circa 1800. Gebouw L is altijd in gebruik geweest als zorgcomplex. Gebouw R heeft voornamelijk een ondersteunende functie gehad (stookruimte, keuken, bakkerij, wasserij etc.)
Huidig gebruik:	Kantoor/ambulante zorg: Willem Arntz Huis, Altrecht
Toekomstig gebruik:	Onbekend
Bebouwing:	Gebouw L (bouwjaar 1793): in gebruik bij Altrecht Gebouw R (bouwjaar 1810): leegstaand en niet in gebruik
Aanwezige verharding buitenterrein:	Deels onverhard (tuin) en deels stelcon met klinkers.
Bekende aanwezigheid tanks:	Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken (zie § 2.2) de historische informatie is gebleken dat er op de locatie een HBO-tank aanwezig is of is geweest. Het is niet bekend hoeveel kuub inhoud de tank heeft (gehad). De exacte ligging van de tank is niet bekend. Tijdens de terreininspectie en het veldwerk zijn geen sporen of aanwijzingen van de tank terug gevonden

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bekende aanwezigheid verontreinigingen:	Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken (zie § 2.2) blijkt dat noordwestelijk van de onderzoekslocatie is een verontreiniging met vluchtige organochloorverbindingen aanwezig in het grondwater. Voor zover bekend is de verontreiniging niet op het onderhavige perceel aanwezig. Tijdens voorgaande onderzoeken (zie § 2.2) in de directe omgeving zijn verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie aangetroffen in de puinhoudende bovengrond.
Bekende aanwezigheid asbest:	Uit uitgevoerde asbestinventarisaties blijkt dat in de gebouwen L en R asbestverdacht materiaal aanwezig is. Gezien het bouwjaar van gebouw L en mogelijke latere verbouwingen is mogelijk ook in gebouw L asbest aanwezig.
Gedempte sloten/waterpartijen:	Uit de geraadpleegde informatiebronnen blijkt niet dat op de onderzoekslocatie sprake is van een gedempte sloot of waterpartij.
Overig:	Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Utrecht blijkt dat op de onderzoekslocatie sprake is van een verontreinigde stedelijke ophooglaag aanwezig (zware metalen, PCB en PAK).

De locatie is in het zuidelijke deel van de historische stadskern van Utrecht gesitueerd. De locatie is gelegen binnen de oude stadsgrachten van Utrecht en is geheel omsloten door een diversiteit aan bebouwing (o.a. woningen, bedrijfspanden en een museum).

Het buitenterrein op de onderzoekslocatie is voor een groot deel verhard met klinkers en stelconplaten. Het zuidelijke deel van het terrein is ingericht als tuin en vrijwel geheel onverhard. Het noordelijke terreindeel is met een poort afgesloten en wordt gebruikt als binnenplaats/verbindingsruimte tussen de verschillende aangrenzende gebouwen. Op dit moment vinden op het terrein geen bodembelastende (bedrijfs)activiteiten plaats.
In bijlage 2 is een situatietekening van de onderzoekslocatie opgenomen. In bijlage 8 zijn enkele foto's van de locatie opgenomen.

2.2 Reeds uitgevoerde bodemonderzoeken

Nabij de onderzoekslocatie zijn bij de volgende (relevante) onderzoeken beschikbaar:

- Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het Willem Arntsz Huis te Utrecht, CSO nr. 94.189 van 20 juni 1994;
- Verkennend bodemonderzoek Lange Nieuwstraat 119 te Utrecht, Consulmij projectnr. U.03.000.MM van 20 juni 2006.

De genoemde onderzoeken zijn uitgevoerd tegen de westzijde van de onderzoekslocatie voor de ontwikkeling van het westelijk gelegen terrein. Voor zover bekend zijn op de onderzoekslocatie nog niet eerder bodemonderzoeken verricht. Uit het historisch onderzoek van CSO blijkt dat ter plaatse van gebouw R mogelijk een HBO-tank aanwezig is, of is geweest. Destijds betrof het enkel een archiefonderzoek en is de tank niet nader onderzocht. De exacte locatie van de tank is onbekend. Tijdens het archiefonderzoek is van een eventuele tank geen gedetailleerde informatie naar voren gekomen. Uit gesprekken

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

met de huiseigenaar en de oude bouwtekeningen is gebleken dat in het verleden met kolen gestookt is. Dit zou mogelijk een oorzaak kunnen zijn voor het voorkomen van kolengruis in de bovengrond. Tijdens voorgaande onderzoeken zijn, in de bovengrond, rondom de locatie verontreinigingen met zware metalen, PAK en olie aangetroffen. Deze zijn zeer waarschijnlijk te herleiden aan de puinhoudende stedelijke ophooglaag ter plaatse.

Verder zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken hebben voornamelijk plaats gevonden tijdens de ontwikkelingen van het noordelijk- en westelijk gelegen terrein. Vanwege de grote hoeveelheid historisch materiaal zijn deze onderzoeken tijdens het vooronderzoek beoordeeld op relevantie en niet weergegeven in dit rapport. Uit de rapporten van de omgeving van de Lange Nieuwstraat 119 blijkt dat noord-westelijk van de locatie een verontreiniging met vluchtige organochloorverbindingen aanwezig is in het grondwater. De verontreiniging is afgeperkt en voor zover bekend is de verontreinigingspluim niet op de onderzoekslocatie aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat in de omgeving van de locatie geen verontreinigingen aanwezig zijn die invloed kunnen zijn op de milieu-hygiënische kwaliteit van de grond of het grondwater op de onderhavige onderzoekslocatie.

2.3 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De navolgende gegevens zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland, blad Utrecht (TNO-Dienst Grondwaterverkenning, 1978).

De maaiveldhoogte in de gemeente Utrecht varieert van 0 tot 4 m+NAP (gemiddeld 2 m+NAP) en bedraagt op de onderzoekslocatie circa 4 m+NAP.

De regionale bodemopbouw in Utrecht kan globaal als volgt worden geschematiseerd:

Tabel 2.1 Regionale bodemopbouw

Diepte t.o.v. NAP (m)	Geohydrologische omschrijving	Lithostratigrafie	Bodemsoort
2 tot -2	Slecht doorlatende deklaag	Betuwe-Formatie en de Westlandformatie	Klei
-2 tot –40	1e watervoerend pakket	Formaties van Twente, Kreftenheije, Urk en Sterksel	(matig) grof zand
-40 tot –75	1e slecht doorlatende laag	Formatie van Kedichem	Klei
vanaf –75	2e watervoerende pakket		(matig) grof zand

Het eerste watervoerend pakket heeft een doorlaatvermogen (transmissiviteit) van 2000 tot 3000 m^2/dag. De locatie ligt in een gebied waar regionaal infiltratie optreedt. Het ondiepe grondwater staat op circa 0,5 tot 2 m -mv. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt regionaal in westelijke richting.

In Utrecht worden op enkele punten relatief grote hoeveelheden grondwater onttrokken. De stromingsrichting in het eerste watervoerend pakket wordt hierdoor op regionale schaal echter niet of nauwelijks beïnvloed.

Het dichtsbijzijnde grondwaterbeschermingsgebied is Bunnik. De afstand van de locatie tot het puttenveld (waterwingebied) bedraagt circa 7 km.

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

2.4 Hypothese en onderzoeksstrategie

Op basis van de beschikbare informatie (resultaten onderzoeken in omgeving en aanwezigheid van een stedelijke ophooglaag) wordt verondersteld dat de bodem van het terrein verontreinigd is. Het onderzoek heeft als doel deze hypothese te toetsen en eventuele verontreinigingen in beeld te brengen.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740:2009. Hieruit volgt voor het bodemonderzoek de bijhorende onderzoeksstrategie VED-HE-NL (strategie voor een diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming).

De bovenstaande hypothese wordt met behulp van dit bodemonderzoek getoetst. In de navolgende hoofdstukken worden de uitgevoerde werkzaamheden en de onderzoeksresultaten besproken.

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

3 Uitgevoerd onderzoek

3.1 Onderzoeksopzet

Op basis van de vastgestelde hypothese en onderzoeksstrategie is voor het bodemonderzoek het volgende onderzoeksprogramma uitgevoerd:

Tabel 3.1 Onderzoeksprogramma bodemonderzoek

Deellocatie	Strategie NEN 5740	Veldwerk				Analyses	
		Boring 0,5 m-mv	Boring 1,0 m-mv	Boring 2,0 m-mv	Peilbuis (ca. 4,0 m-mv)	Grond	Grondwater
Gehele locatie (circa 2.600 m^2)	VED-HE-NL	-	11	2	1	3x standaardpakket grond	1x standaardpakket grondwater

Toelichting tabel:

m-mv:	meter beneden maaiveld
standaardpakket grond:	9 metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink), PAK, PCB, minerale olie, organisch stof en lutum
standaardpakket grondwater:	9 metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink), vluchtige aromatische koolwaterstoffen, vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen, minerale olie

Het onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem heeft zich beperkt tot het doen van waarnemingen tijdens de locatie-inspectie en tijdens het boren. Dit asbestonderzoek is indicatief en valt niet onder het BRL SIKB 2000-certificaat. Een asbestonderzoek conform de NEN 5707:2015[3] of NEN 5897:2015[4] heeft geen onderdeel uitgemaakt van dit onderzoek.

3.2 Veldonderzoek en laboratoriumonderzoek

LievenseCSO Milieu B.V. te Bunnik is door Eerland Certification gecertificeerd voor de ISO 9001- en 14001-normen, VCA** en in het kader van de Regeling Kwalibo is LievenseCSO Milieu B.V. te Bunnik ook gecertificeerd voor de BRL SIKB 1000, 2000 en 6000. Ten slotte is LievenseCSO Milieu B.V. te Bunnik door Eerland Certification ook gecertificeerd voor de SC-540 en de CO_2-prestatieladder trede 5.

LievenseCSO Milieu B.V. heeft haar veldwerk uitbesteed aan veldwerkbedrijf Sialtech B.V. Sialtech is door SGS Intron gecertificeerd voor de ISO 9001-norm, VCA** en in het kader van de Regeling Kwalibo voor dit onderzoek de BRL SIKB 1000, 2000, 2100 en 6000.

De grondmonstername en plaatsing van de peilbuis is uitgevoerd op 29 maart 2016. Op 6 april 2016 is de peilbuis herplaatst omdat de filterstelling van de peilbuis niet correct ten opzichte van de grondwaterstand was. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door Sialtech B.V. onder het BRL SIKB protocol 2001 door de erkende veldwerker de heer G. Giscus.

[3] NEN 5707:2015 – Bodem: inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond.
[4] NEN 5897:2015 – Inspectie en monstername van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat.

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

De bemonstering van het grondwater is uitgevoerd op 13 april 2016 door Sialtech B.V. onder het BRL SIKB protocol 2002 door de erkende veldwerker de heer D. Lichtendahl.

Aangezien de onderzoekslocatie geen eigendom is van LievenseCSO Milieu B.V., Sialtech B.V. of daaraan gelieerde ondernemingen, is voldaan aan de eisen van onafhankelijkheid uit de BRL SIKB 2000.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn geen kritieke afwijkingen opgetreden van de protocollen beschreven in de BRL SIKB 2000.

De verrichte meetpunten zijn ingemeten ten opzichte van een vast punt en op de tekening van bijlage 2 weergegeven.

De chemische analyses zijn uitgevoerd door de IEC 17025-geaccrediteerde en AS3000-erkende laboratorium ALcontrol Laboratories te Rotterdam.

De monsters in dit onderzoek zijn zover van toepassing geanalyseerd conform de AS3000 (zie de analysecertificaten in de bijlage).

De selectie van de bodemmonsters voor analyse heeft plaatsgevonden op basis van zintuiglijke waarnemingen en herkomst. De geanalyseerde grondmonsters en de samenstelling daarvan zijn weergegeven in de onderstaande Tabel 3.2.

Tabel 3.2 Samenstelling (meng)monsters bodemonderzoek

Deellocatie	(Meng)monstercode	Boringen	Bodemtraject	Bodemvreemde materialen
Zuidelijk binnenterrein	MMBG1	03 (0,20 - 0,70) 07 (0,05 - 0,50) 08 (0,20 - 0,70) 09 (0,30 - 0,80)	0,05 - 0,80	sterk kolengruishoudend, sterk puinhoudend, brokken klei, matig kolengruishoudend, zwak kolengruishoudend, matig puinhoudend, geen olie-water reactie
Noordelijk binnenterrein	MMBG2	01 (0,50 - 0,90) 02 (0,50 - 1,00) 14 (0,30 - 0,80)	0,30 - 1,00	sterk puinhoudend, matig puinhoudend, brokken klei, geen olie-water reactie
Ondergrond gehele locatie	MMOG1	01 (0,90 - 1,40) 05 (0,70 - 1,00) 14 (0,80 - 1,00)	0,70 - 1,40	sterk puinhoudend, laagjes zand, matig puinhoudend, geen olie-water reactie

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

4 Resultaten

4.1 Veldonderzoek

Het opgeboorde materiaal is beoordeeld op kleur, textuur, bijmenging en eventuele bijzonderheden. De profielbeschrijvingen en het veldverslag zijn opgenomen in bijlage 3. De gegevens die dit heeft opgeleverd bevestigen in grote lijnen het geohydrologische profiel van de bodem, zoals beschreven in hoofdstuk 2.

In het opgeboorde materiaal zijn op diverse plaatsen bodemvreemde materialen aangetroffen. Op het zuidelijk terreindeel is in de bovengrond een bijmenging aan kolengruis aangetroffen. Vermoedelijk is deze bijmenging afkomstig van de voormalige stookinstallatie of bakkerij in gebouw R. Op vrijwel het gehele terrein is een bijmenging met puin en/of baksteen aangetroffen. In de grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Een overzicht van de aangetroffen bijmengingen is weergeven in Tabel 4.1.

Tabel 4.1 Bodemvreemde materialen

Meetpunt	Traject (m -mv)	Diepte boring (m -mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
01A	0,50 - 0,90	4,20	Zand	matig puinhoudend
	0,90 - 1,60		Klei	sterk puinhoudend
	1,60 - 2,00		Klei	zwak puinhoudend
	2,00 - 2,50		Klei	sporen puin
02	1,00 - 1,50	2,00		volledig baksteen
	1,50 - 2,00		Klei	zwak puinhoudend
03	0,00 - 0,20	2,00	Zand	zwak puinhoudend
	0,20 - 0,70		Zand	sterk kolengruishoudend, sterk puinhoudend
	0,70 - 1,20			volledig puin
04	0,00 - 0,50	1,00	Zand	zwak puinhoudend
	0,50 - 1,00		Zand	sterk puinhoudend
05	0,00 - 0,70	1,00	Zand	sterk puinhoudend
	0,70 - 1,00		Klei	sterk puinhoudend
06	0,15 - 0,60	1,00	Klei	sterk puinhoudend, matig kolengruishoudend
	0,60 - 1,00			volledig puin
07	0,05 - 0,80		Zand	sterk puinhoudend, matig kolengruishoudend
08	0,00 - 0,20	1,00	Zand	zwak puinhoudend
	0,20 - 0,70		Zand	sterk puinhoudend, zwak kolengruishoudend
	0,70 - 1,00		Zand	matig puinhoudend, sterk baksteenhoudend, sterk kolengruishoudend,
09	0,00 - 0,30	1,00	Zand	zwak puinhoudend, sporen kolengruis
	0,30 - 1,00		Zand	matig puinhoudend, sterk kolengruishoudend
10	0,15 - 0,50	1,20		volledig repac
	0,50 - 0,70			uiterst puinhoudend, sterk asfalthoudend
	0,70 - 1,20		Zand	zwak puinhoudend
12	0,07 - 0,60	1,00	Zand	zwak schelphoudend
	0,60 - 1,00		Zand	matig puinhoudend
14	0,15 - 0,30	1,00	Zand	zwak puinhoudend
	0,30 - 1,00		Klei	matig puinhoudend

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

In de navolgende Tabel 4.2 zijn de veldmetingen weergegeven zoals gedaan tijdens de watermonstername.

Tabel 4.2 Veldmetingen watermonstername

Peilbuis	Filterstelling	Grondwaterstand	pH	EC (µS/cm)	Troebelheid (NTU)
01A	3,2 – 4,2 m -mv	2,54 m -mv	6,4	545	8,7

De in het veld gemeten zuurgraad en geleidbaarheid van het grondwater zijn niet afwijkend voor de regio.

4.2 Laboratoriumonderzoek

4.2.1 Algemeen

De analyseresultaten zijn getoetst aan de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgestelde achtergrond- en interventiewaarden voor grond en de streef- en interventiewaarden voor grondwater. De achtergrondwaarden voor grond (AW2000) zijn vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit. De interventiewaarden voor grond en de streef- en interventiewaarden voor grondwater zijn vastgelegd in de Circulaire bodemsanering.

De betekenis van deze waarden is als volgt:

- Achtergrondwaarde grond/streefwaarde grondwater: bij een gehalte lager dan de achtergrondwaarde voor grond en de streefwaarde voor grondwater wordt gesproken over niet verontreinigde bodem. Wanneer een gemeten gehalte de achtergrondwaarde of de streefwaarde overschrijdt, wordt gesproken over een licht verhoogd gehalte of een lichte verontreiniging.
- Interventiewaarde: wanneer een gemeten gehalte hoger is dan de interventiewaarde wordt gesproken over een sterke verontreiniging of sterk verhoogd gehalte.

De achtergrond- en interventiewaarden gelden voor een zogenaamde standaardbodem: bodem met een lutumgehalte van 25% en een organische stofgehalte van 10% . Conform de Regeling bodemkwaliteit zijn de analyseresultaten op basis van het gemeten lutum- en organische stofgehalte omgerekend naar deze standaardbodem en vervolgens getoetst. Zowel de originele als de gecorrigeerde analyseresultaten zijn opgenomen in de toetsingstabellen in bijlage 4. Ook de toetsingswaarden zijn hierin opgenomen.

Naast de achtergrond-, streef- en interventiewaarde is er een zogenaamde tussenwaarde. Dit is het gemiddelde van de achtergrond- of streefwaarde en de interventiewaarde. Overschrijding van de tussenwaarde wordt een matig verhoogd gehalte of matige verontreiniging genoemd. Deze waarde kan, afhankelijk van het doel van het onderzoek, als triggerwaarde worden gehanteerd voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Ernst en spoed

Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging indien in meer dan 25 m^3 bodemvolume in het geval van grond- of sedimentverontreiniging, of in meer dan 100 m^3 bodemvolume in het geval van grondwaterverontreiniging, het gemiddelde gehalte de interventiewaarde overschrijdt.

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

De spoedeisendheid van de sanering is afhankelijk van de actuele risico's van de ernstige verontreiniging voor de volksgezondheid, het ecosysteem en verspreiding via het grondwater. Indien geen sprake is van actuele risico's, dan hebben saneringsmaatregelen geen spoed.

Zorgplicht
Voor bodemverontreinigingen die zijn ontstaan na 1 januari 1987 geldt het zorgplichtartikel (artikel 13 Wet bodembescherming). Hierin wordt bepaald dat een ieder verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden gevergd om aantasting van de bodem te voorkomen, danwel de bodem te saneren en de gevolgen van verontreiniging te beperken of zo veel mogelijk ongedaan te maken. De saneringsnoodzaak bij zorgplichtsaneringen is in principe onafhankelijk van de ernst van de verontreiniging of de spoedeisendheid.

Asbest
De interventiewaarde voor asbest is in de Circulaire bodemsanering vastgesteld op 100 mg/kg gewogen (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie). Dit is gelijk aan de hergebruikswaarde volgens de Regeling bodemkwaliteit.

4.2.2 Grond

De getoetste analyseresultaten van de grondmonsters zijn opgenomen in bijlage 4. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de navolgende Tabel 4.3. De analysecertificaten van de grondmonsters zijn opgenomen in bijlage 6.

Tabel 4.3 Analyseresultaten grond (samenvatting)

(meng) Monster	Deelmonsters (m -mv)	Deellocatie en Bodemtype	Resultaat (inclusief gemeten gehalte in mg/kg)			Indicatieve toetsing Bbk
			>AW	>T	>I	
MMBG1	03 (0,20 - 0,70) 07 (0,05 - 0,50) 08 (0,20 - 0,70) 09 (0,30 - 0,80)	Zuidelijk binnenterrein	Koper, kwik, zink, PAK	Lood	-	Industrie
MMBG2	01 (0,50 - 0,90) 02 (0,50 - 1,00) 14 (0,30 - 0,80)	Noordelijk binnenterrein	Koper, kwik, lood, zink en minerale olie	-	-	Industrie
MMOG1	01 (0,90 - 1,40) 05 (0,70 - 1,00) 14 (0,80 - 1,00)	Ondergrond gehele locatie	Koper, kwik, zink, PAK	Lood	-	Industrie

–: alle geanalyseerde parameters lager dan de toetsingswaarde
>AW: hoger dan achtergrondwaarde (AW2000), lager dan of gelijk aan tussenwaarde
>T: hoger dan tussenwaarde, lager dan of gelijk aan interventiewaarde
>I: hoger dan interventiewaarde

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

4.2.3 Grondwater

De getoetste analyseresultaten van de grondwatermonsters zijn opgenomen in bijlage 5. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de navolgende Tabel 4.4. De analysecertificaten van de grondwatermonsters zijn opgenomen in bijlage 7.

Tabel 4.4 Analyseresultaten grondwater (samenvatting)

Peilbuis-nummer	**Filtertraject (m -mv)**	**Analyseprogramma**	**Stoffen > S**	**Stoffen > T**	**Stoffen > I**
01A	3,2-4,2	Standaard NEN 5740 pakket grondwater	-	-	-

–: alle geanalyseerde parameters lager dan de toetsingswaarde
>S: hoger dan streefwaarde, lager dan of gelijk aan tussenwaarde
>T: hoger dan tussenwaarde, lager dan of gelijk aan interventiewaarde
>I: hoger dan interventiewaarde

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

5 Evaluatie onderzoeksresultaten

5.1 Veldonderzoek

In het opgeboorde materiaal zijn op diverse plaatsen bodemvreemde materialen aangetroffen. Op het zuidelijk terreindeel is in de bovengrond een bijmenging aan kolengruis aangetroffen. Vermoedelijk is deze bijmenging afkomstig van de voormalige stookinstallatie of bakkerij in gebouw R. Op vrijwel het gehele terrein is een bijmenging met puin en/of baksteen aangetroffen. In de grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Ter plaatse van boringen 2, 3, 6 en 10 zijn ondoordringbare lagen aangetroffen die meer dan 50% puin of bijmenging van bodemvreemd materiaal bevatten. Bij meer dan 50% puin/bijmenging van bodemvreemd materiaal is volgens jurisprudentie van de hoogste bestuursrechter geen sprake van bodem in de zin van de Wet bodembescherming, zodat deze wet niet van toepassing is[5].

5.2 Grond

In mengmonster MMBG1 zijn licht verhoogde gehaltes aan koper, kwik, zink en PAK aangetroffen. In mengmonster MMBG2 zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink en minerale olie aangetroffen. In MMOG1 is een licht verhoogd gehalten aan koper, kwik, zink en PAK gemeten. In mengmonsters MMBG1 en MMOG1 is een matig verhoogd gehalte aan lood gemeten. De licht en matig verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK houden zeer waarschijnlijk verband met de aangetroffen bodemvreemde materialen (puin en kooldeeltjes). Voor het zeer licht verhoogde gehalte met minerale olie zijn op de onderzoekslocatie zintuiglijk geen aanwijzingen aanwezig. Het matig verhoogd gehalte aan lood geeft mogelijk aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het gemeten gehalte aan lood is, op basis van de bodemkwaliteitskaart (CSO, projectnr. 10K087 van 22 april 2011), echter niet afwijkend voor gehalten die in de omgeving voorkomen. De licht en matig verhoogde gehalten brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

5.3 Grondwater

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de toetsingsnormen aangetroffen.

[5] Zie ook de uitspraken van de Afdeling van de Raad van State van 9 januari 2008 (nr. 200700610/1) en 11 maart 2009 (nr. 200802326/1/M2).

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

In opdracht van Altrecht GGZ heeft LievenseCSO Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740:2009 uitgevoerd ter plaatse van de Lange Nieuwstraat 119 te Utrecht. De milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater is met dit onderzoek vastgesteld.

De aanleiding voor dit bodemonderzoek betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht van het perceel.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- tijdens het veldonderzoek zijn op diverse plaatsen bodemvreemde materialen aangetroffen;
  - op het zuidelijk terreindeel (tuin) is in de bovengrond een bijmenging met kolengruis aangetroffen. Vermoedelijk is deze bijmenging afkomstig van de voormalige stookinstallatie of bakkerij in gebouw-R;
  - op vrijwel het gehele terrein is een bijmenging met puin en/of baksteen aangetroffen (stedelijke ophoog laag);
  - ter plaatse van boringen 2, 3, 6 en 10 zijn ondoordringbare lagen aangetroffen die meer dan 50% puin of bijmenging van bodemvreemd materiaal bevatten;
- tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- in de grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK en plaatselijk minerale olie aangetroffen. De licht en matig verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK houden zeer waarschijnlijk verband met de aangetroffen bodemvreemde materialen (puin en kooldeeltjes) in de grond. Voor het zeer licht verhoogde gehalte met minerale olie zijn zintuiglijk geen aanwijzingen aanwezig;
- in mengmonsters van de boven- en ondergrond (MMBG1 en MMOG1) is een matig verhoogd gehalte aan lood gemeten. Het matig verhoogd gehalte aan lood geeft mogelijk aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het gemeten gehalte aan lood is, op basis van de bodemkwaliteitskaart, echter niet afwijkend voor gehalten die in de omgeving voorkomen;
- in het grondwater zijn analytisch geen verhoogde concentraties ten opzichte van de toetsingsnormen gemeten.

De licht en matig verhoogde gehalten brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen eigendomsoverdracht van het perceel.

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

6.2 Aanbevelingen

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen.

Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, die kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie te hergebruiken.
Wanneer in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden zoals omschreven in bijlage 9 (grondverzet).

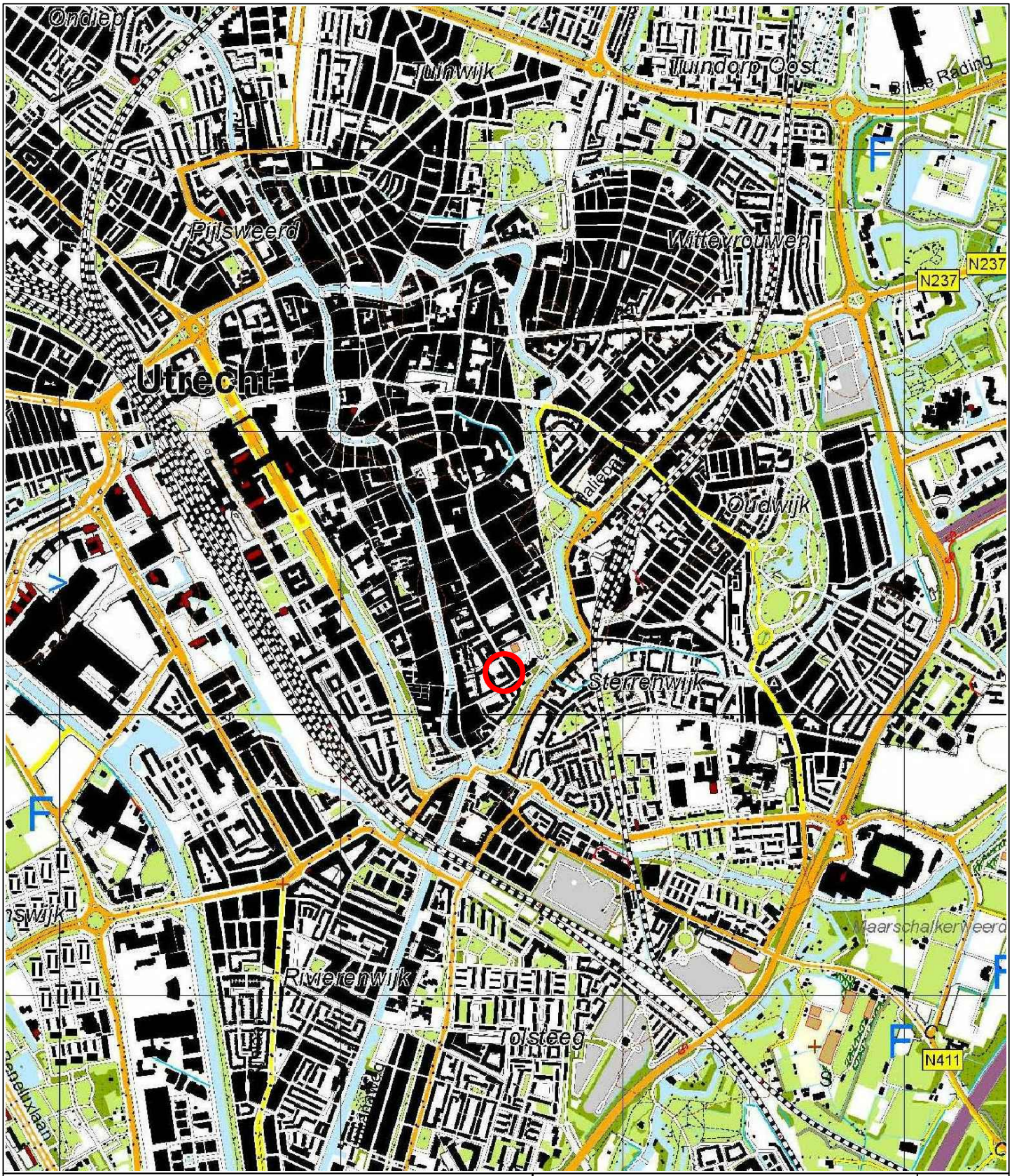
DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlagen

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlage 1 Regionale ligging van de onderzoekslocatie

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)



Opdrachtgever	Bartels Ingenieurs voor Bouw & Infra
Project nummer	16M1053
Locatie	Lange Nieuwstraat 119 te Utrecht
Titel	Regionaal overzicht
Subtitel	-

BIJLAGE 1

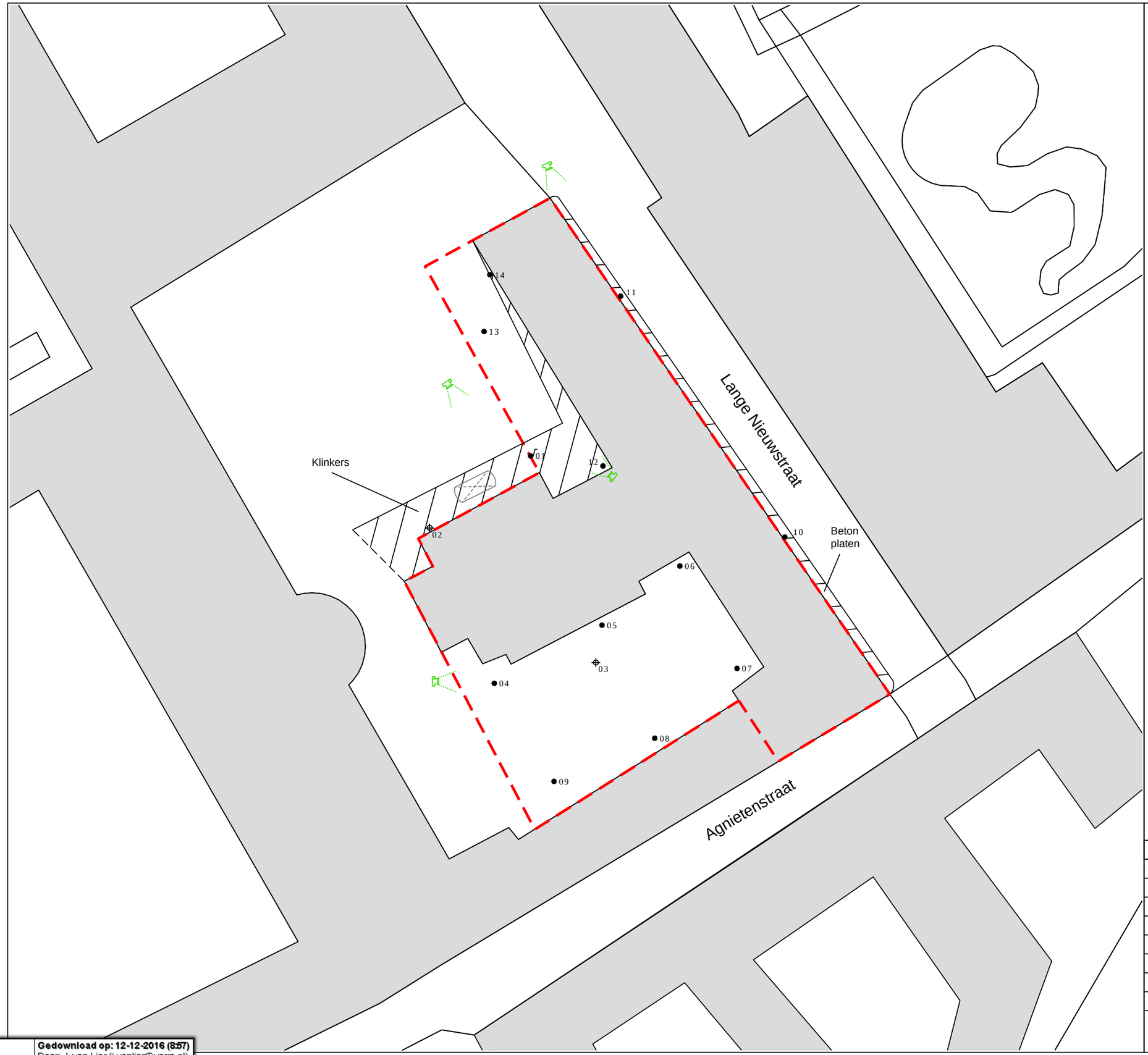
Tekenaar	B. Ebben
Veldwerker	-
Datum veldwerk	-
Datum	21-04-2016

LievenseCSO Milieu B.V.
Kantoor Bunnik
Postbus 2, 3980 CA Bunnik
www.LievenseCSO.com
Info@LievenseCSO.com
Tel: +31 88 910 2000

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlage 2 Situatietekening onderzoekslocatie

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)



LEGENDA

- Begrenzing locatie
- Boring 1,0 m-mv
- Boring 2,0 m-mv
- Peilbuis
- Positie foto opname

Opdrachtgever	Bartels Ingenieurs voor Bouw & Infra
Project nummer	16M1053
Locatie	Lange Nieuwstraat 119 te Utrecht
Titel	Overzichtstekening
Subtitel	Boringen en peilbuis
Tekenaar	B. Ebben
Veldwerker	G. Giskus
Datum veldwerk	29-03-2016
Datum	21-04-2016
Schaal	1:500
Formaat	A3

BIJLAGE 2

0 5 10 15m

LievenseCSO Milieu B.V.
Kantoor Bunnik
Postbus 2, 3980 CA Bunnik
www.LievenseCSO.com
Info@LievenseCSO.com
Tel: +31 88 910 2000

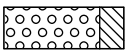
DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

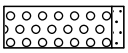
Bijlage 3 Profielbeschrijvingen en veldverslagen

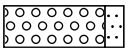
DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

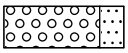
Legenda (conform NEN 5104)

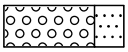
grind


Grind, siltig

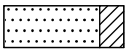

Grind, zwak zandig

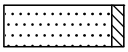

Grind, matig zandig

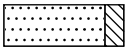

Grind, sterk zandig

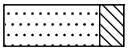

Grind, uiterst zandig

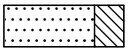
zand


Zand, kleïig

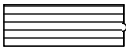

Zand, zwak siltig


Zand, matig siltig

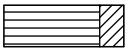

Zand, sterk siltig

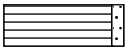

Zand, uiterst siltig

veen


Veen, mineraalarm

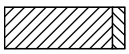

Veen, zwak kleïig

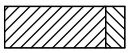

Veen, sterk kleïig

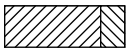

Veen, zwak zandig

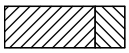

Veen, sterk zandig

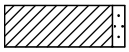
klei

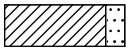

Klei, zwak siltig

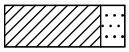

Klei, matig siltig


Klei, sterk siltig

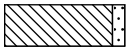

Klei, uiterst siltig


Klei, zwak zandig


Klei, matig zandig

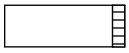

Klei, sterk zandig

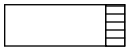
leem

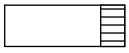

Leem, zwak zandig

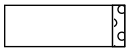

Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

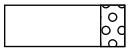

zwak humeus


matig humeus


sterk humeus


zwak grindig


matig grindig


sterk grindig

geur


geen geur


zwakke geur


matige geur


sterke geur


uiterste geur

olie


geen olie-water reactie


zwakke olie-water reactie


matige olie-water reactie


sterke olie-water reactie


uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

>0

>1

>10

>100

>1000

>10000

monsters

geroerd monster

ongeroerd monster

volumering

overig

bijzonder bestanddeel

Gemiddeld hoogste grondwaterstand

grondwaterstand

Gemiddeld laagste grondwaterstand

slib

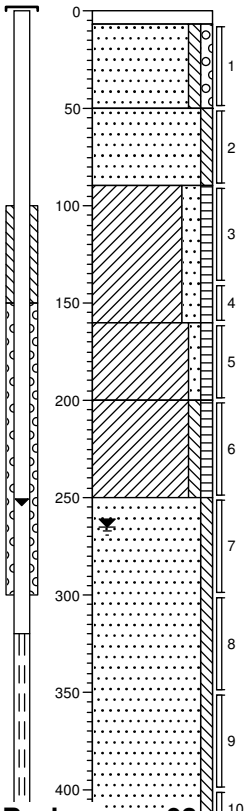
water

peilbuis

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Boring: 01A

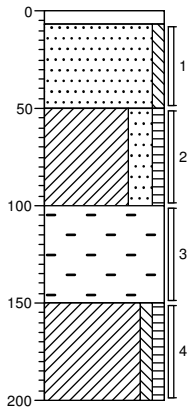
Datum: 29-03-2016



0	klinker
-7	Geen olie-water reactie, Schep
-50	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak schelphoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, lichtbruin, Edelmanboor
-90	Zand, matig fijn, zwak siltig, matig puinhoudend, antropogeen, brokken klei, antropogeen, geen olie-water reactie, donkercreme, Edelmanboor
-160	Klei, matig zandig, zwak humeus, sterk puinhoudend, antropogeen, laagjes zand, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-200	Klei, zwak zandig, zwak humeus, zwak puinhoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-250	Klei, zwak siltig, zwak humeus, sporen puin, antropogeen, geen olie-water reactie, neutraalbruin, Edelmanboor
	Zand, matig fijn, zwak siltig, brokken klei, antropogeen, geen olie-water reactie, neutraalbruin, Edelmanboor
-420	

Boring: 02

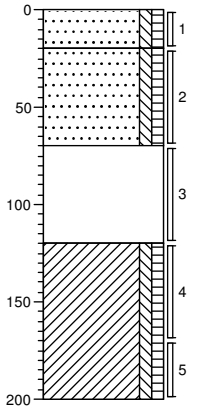
Datum: 29-03-2016



0	klinker
-7	Geen olie-water reactie, Schep
-50	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak schelphoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, lichtbruin, Edelmanboor
-100	Klei, sterk zandig, zwak humeus, sterk puinhoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-150	Volledig baksteen, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerrood, El. ram
-200	Klei, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, neutraal roodbruin, Edelmanboor

Boring: 03

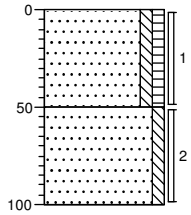
Datum: 29-03-2016



0	gras
-20	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-70	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sterk kolengruishoudend, antropogeen, sterk puinhoudend, antropogeen, brokken klei, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-120	Volledig puin, antropogeen, geen olie-water reactie, donker bruinrood, Edelmanboor
-200	Klei, zwak siltig, zwak humeus, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor

Boring: 04

Datum: 29-03-2016



5000	tuin
4950	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
4900	Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk puinhoudend, antropogeen, zwak kleihoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor

Projectcode: 16M1053

getekend volgens NEN 5104

Projectnaam: Lange Nieuwstraat, Utrecht

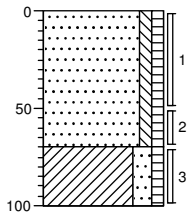
O Bunnik

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Infra water milieu Lievense CSO

Boring: 05

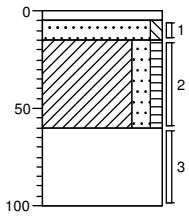
Datum: 29-03-2016



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, sterk puinhoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-70
Klei, matig zandig, zwak humeus, sterk puinhoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, Edelmanboor
-100

Boring: 06

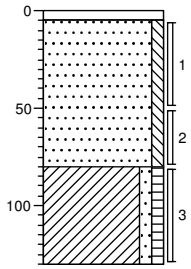
Datum: 29-03-2016



0 tegel
-5
Geen olie-water reactie, Schep
-15
Zand, matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie, lichtbruin, Edelmanboor
-60
Klei, matig zandig, zwak humeus, sterk puinhoudend, antropogeen, matig kolengruishoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-100
Volledig puin, antropogeen, geen olie-water reactie, donker roodbruin, El. ram, gestaakt3x

Boring: 07

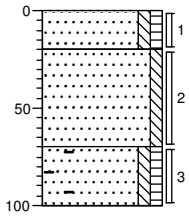
Datum: 29-03-2016



0 tegel
-5
Geen olie-water reactie, Edelmanboor
Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk puinhoudend, antropogeen, matig kolengruishoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donker roodbruin, Edelmanboor
-80
Klei, zwak zandig, zwak humeus, laagjes zand, gebiedseigen, geen olie-water reactie, neutraalbruin, Edelmanboor
-130

Boring: 08

Datum: 29-03-2016



0 gras
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, antropogeen, zwak wortelhoudend, gebiedseigen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-20
Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk puinhoudend, antropogeen, zwak kolengruishoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-70
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, matig puinhoudend, antropogeen, sterk baksteenhoudend, antropogeen, sterk kolengruishoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-100

Projectcode: 16M1053 — getekend volgens NEN 5104

Projectnaam: Lange Nieuwstraat, Utrecht

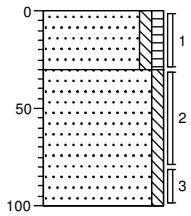
O Bunnik

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Lievense CSO infra water milieu

Boring: 09

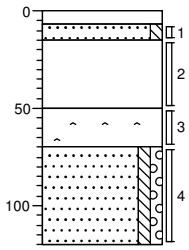
Datum: 29-03-2016



0	braak
-30	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, antropogeen, sporen kolengruis, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-100	Zand, matig fijn, zwak siltig, matig puinhoudend, antropogeen, sterk kolengruishoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donker grijsbruin, Edelmanboor

Boring: 10

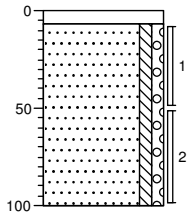
Datum: 29-03-2016



0	klinker
-7	Geen olie-water reactie, Schep
-15	Zand, matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie, lichtbruin, Edelmanboor
-50	Volledig repac, antropogeen, geen olie-water reactie, donker roodbruin, Edelmanboor
-70	Uiterst puinhoudend, antropogeen, sterk asfalthoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donker grijsbruin, Edelmanboor
-120	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak puinhoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, lichtbruin, Edelmanboor

Boring: 11

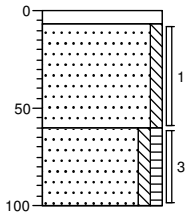
Datum: 29-03-2016



0	klinker
-7	Geen olie-water reactie, Schep
	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, geen olie-water reactie, lichtbruin, Edelmanboor
-100	

Boring: 12

Datum: 29-03-2016



0	klinker
-7	Geen olie-water reactie, Schep
	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak schelphoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, neutraalbruin, Edelmanboor
-60	
	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, matig puinhoudend, antropogeen, geen olie-water reactie, donkerbruin, Edelmanboor
-100	

Projectcode: 16M1053 — getekend volgens NEN 5104

Projectnaam: Lange Nieuwstraat, Utrecht

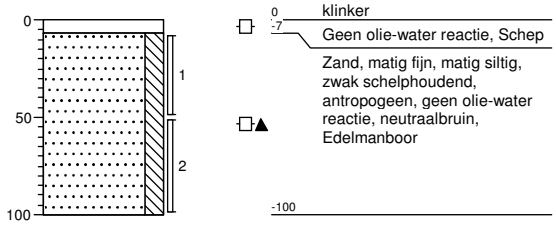
O Bunnik

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

infra water milieu Lievense CSO

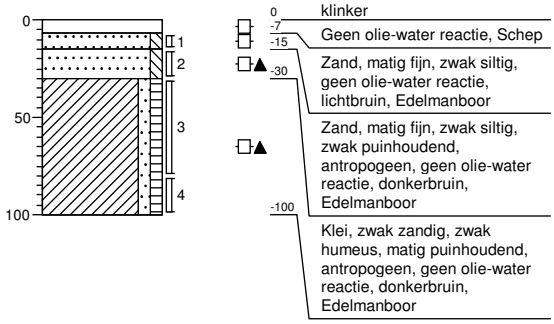
Boring: 13

Datum: 29-03-2016



Boring: 14

Datum: 29-03-2016



Projectcode:	**16M1053**	getekend volgens NEN 5104
Projectnaam:	**Lange Nieuwstraat, Utrecht**	
	O Bunnik	

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

VELDVERSLAG

1.2

Projectnummer Sialtech: 16.0385 | **Projectnr. Opdrachtgever: 16M1073** | **Locatie: Lange Nieuwstraat 119 te Utrecht**

Veldmedewerkers

datum	naam
29-mrt	Glenn Giskus

SIALTECH EUROPE

Contact met de opdrachtgever gehad? Nee

datum	met wie	onderwerp
29-3-16	[illegible] SCHELLEKENS	[illegible] diepte [illegible]

Was de voorinformatie correct ☒ Ja ☐ Nee

Zijn er problemen opgetreden ☐ Ja ☒ Nee

Toelichting

Is het onderzoek volgens aangeven protocollen uitgevoerd? ☒ Ja ☐ Nee

Protocol:	2001	SIKB BRL:	2000

Indien Nee:

Wat is aard van de afwijking	
Waarom is er afgeweken	
Wat zijn de condequenties van de afwijking	
Wat zijn risico's	

Is er asbest aangetroffen? ☐ Ja ☒ Nee

Indien ja:

Locatie	Hechtgebonden	Concentratie	Duur werkzaamheden	Getroffen maatregelen

Type meetmiddel wat is gebruikt:	pH EC	EC werkwater:	
Controle/kalibratie uitgevoerd:	Ja		
Controle vastgelegd in logboek:	Ja		

KLIC nummer | Verplicht bij mechanische boorwerkzaamheden in NL

Gekwalificeerde veldmedewerker

Naam: Glenn Giskus

Paraaf*): GG

Lees onderstaande goed voordat je tekend

**)Ik verklaar hierbij dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd en dat ik op generlei wijze belangen heb, gekoppeld of gelieerd ben aan het onderzoek anders de uitvoering hiervan. Het onderzoek is uitgevoerd conform de eisen van de aangeven protocol.*

**) Ik verklaar dat er geen mechanische boringen zijn uitgevoerd zonder de aanwezigheid van KLIC kaarten op de locatie en verificatie van de volledigheid van de KLIC informatie. Verder verklaar ik dat ik heb kennis genomen van de KLIC info (ligging: kabels en leidingen) voordat ik ben begonnen met de mechanische boorwerkzaamheden.*
In het geval van mechanische boringen in het buitenland verklaar ik, in afwijking op het bovenstaande, dat ik alle noodzakelijke voorzorgmaatregelen heb genomen (voorboren/graven met de hand tot minimaal 1,5 meter, info opgevraagd bij opdrachtgever) voordat ik ben gestart met de mechanische boring.

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

VELDVERSLAG

1.2

Projectnummer Sialtech: 16.0385	Projectnr. Opdrachtgever: 16M1073	Locatie: Lange Nieuwstraat 119 te Utrecht

Veldmedewerkers

datum	naam
~~5 apr~~	~~Rik Beekwilder~~
5/4	DANNY LICHTENDAHL

SIALTECH EUROPE

Contact met de opdrachtgever gehad?

datum	met wie	onderwerp

			Toelichting
Was de voorinformatie correct	☑	☐ Nee	
Zijn er problemen opgetreden	☐	☑ Nee	

Is het onderzoek volgens aangeven protocollen uitgevoerd? ☑ ☐ Nee

Protocol:	2002	SIKB BRL:	2000

Indien Nee:

Wat is aard van de afwijking	
Waarom is er afgeweken	
Wat zijn de condequenties van de afwijking	
Wat zijn risico's	

Is er asbest aangetroffen? ☐ ☑

Indien ja:

Locatie	Hechtgebonden	Concentratie	Duur werkzaamheden	Getroffen maatregelen

Type meetmiddel wat is gebruikt:	[illegible]	EC werkwater:
Controle/kalibratie uitgevoerd:	✓	
Controle vastgelegd in logboek:	✓	

KLIC nummer [ ] Verplicht bij mechanische boorwerkzaamheden in NL

Gekwalificeerde veldmedewerker

Naam: ~~Rik Beekwilder~~ D. Lichtendahl

Paraaf*):

Lees onderstaande goed voordat je tekend

**)Ik verklaar hierbij dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd en dat ik op generlei wijze belangen heb, gekoppeld of gelieerd ben aan het onderzoek anders de uitvoering hiervan. Het onderzoek is uitgevoerd conform de eisen van de aangeven protocol.*

**) Ik verklaar dat er geen mechanische boringen zijn uitgevoerd zonder de aanwezigheid van KLIC kaarten op de locatie en verificatie van de volledigheid van de KLIC informatie. Verder verklaar ik dat ik heb kennis genomen van de KLIC info (ligging: kabels en leidingen) voordat ik ben begonnen met de mechanische boorwerkzaamheden.*
In het geval van mechanische boringen in het buitenland verklaar ik, in afwijking op het bovenstaande, dat ik alle noodzakelijke voorzorgmaatregelen heb genomen (voorboren/graven met de hand tot minimaal 1,5 meter, info opgevraagd bij opdrachtgever) voordat ik ben gestart met de mechanische boring.

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlage 4 Toetsingstabellen grond

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht
Projectcode	16M1073

Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	MMBG1[1]			MMBG2[2]			MMOG1[3]		
Bodemtype[bt)]	1			2			2		
	or	*br*		*or*	*br*		*or*	*br*	
droge stof (gew.-%)	83.9	--	--	81.3	--	--	82.0	--	--
gewicht artefacten (g)	19	--	--	<1	--	--	<1	--	--
aard van de artefacten (-)	Puin		--	Geen		--	Geen		--
organische stof (gloeiverlies) (% vd DS)	2.4	--	--	2.1	--	--	2.1	--	--
KORRELGROOTTEVERDELING									
lutum (bodem) (% vd DS)	5.6	--	--	13	--	--	13	--	--
METALEN									
barium[+]	120	321		80	131		110	179	
cadmium	<0.2	0.224		<0.2	0.205		0.36	0.528	
kobalt	4.1	10.3		6.8	10.9		6.6	10.5	
koper	30	54.5	*	48	71.8	*	46	68.8	*
kwik	0.41	0.555	*	0.65	0.792	*	1.5	1.83	*
lood	270	396	**	110	144	*	230	300	**
molybdeen	<0.5	0.35		<0.5	0.35		<0.5	0.35	
nikkel	14	31.4		18	27.4		20	30.4	
zink	87	173	*	120	182	*	180	273	*
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN									
naftaleen	0.01	--	--	<0.01	--	--	0.03	--	--
fenantreen	0.77	--	--	0.01	--	--	0.26	--	--
antraceen	0.14	--	--	<0.01	--	--	0.08	--	--
fluoranteen	0.97	--	--	0.02	--	--	0.41	--	--
benzo(a)antraceen	0.33	--	--	<0.01	--	--	0.19	--	--
chryseen	0.33	--	--	0.01	--	--	0.18	--	--
benzo(k)fluoranteen	0.20	--	--	0.01	--	--	0.10	--	--
benzo(a)pyreen	0.44	--	--	0.02	--	--	0.18	--	--
benzo(ghi)peryleen	0.29	--	--	0.04	--	--	0.12	--	--
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0.26	--	--	0.02	--	--	0.11	--	--
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	3.74	3.74	*	0.151	0.151		1.66	1.66	*
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)									
PCB 28 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
PCB 52 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
PCB 101 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
PCB 118 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
PCB 138 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
PCB 153 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
PCB 180 (µg/kgds)	<1	--	--	<1	--	--	<1	--	--
som PCB (7) (0.7 factor) (µg/kgds)	4.9	20.4	a	4.9	23.3	a	4.9	23.3	a
MINERALE OLIE									
fractie C10-C12	<5	--	--	<5	--	--	<5	--	--
fractie C12-C22	<5	--	--	10	--	--	<5	--	--
fractie C22-C30	<5	--	--	34	--	--	<5	--	--
fractie C30-C40	<5	--	--	37	--	--	<5	--	--
totaal olie C10 - C40	<20	58.3		80	381	*	<20	66.7	

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Monstercode en monstertraject

1	*12274820-001*	*MMBG1 MMBG1*
2	*12274820-002*	*MMBG2 MMBG2*
3	*12274820-003*	*MMOG1 MMOG1*

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatcourant 27 juni 2013, Nr. 16675 en voor de achtergrondwaarde aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) (www.Senternovem.nl) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009 en met wijzingen zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).

*****	*het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*
******	*het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*
*******	*het gehalte is groter dan de interventiewaarde*
--	*geen toetsingswaarde voor opgesteld*
-	*niet geanalyseerd*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
a	*gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012), dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.*
b	*gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*
+	*De interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging en geen sprake is van thermisch gereinigde grond en baggerspecie.*
or	*Origineel resultaat*
br	*Omgerekend resultaat*

bt) De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
Voor de toetsing zijn de grond (as3000) monsters ingedeeld in de volgende bodemtypen: (als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.)
1: lutum 5.6% humus 2.4%
2: lutum 13% humus 2.1%

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Tabel: Toetsingswaarden voor grond (as3000) (I&M-toetsingskader). Het betreft gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven

Toetsingswaarden[1)]	AW	1/2(AW+I)	I	RBK eis
METALEN				
barium			920	20
cadmium	0.60	6.8	13	0.20
kobalt	15	102	190	3.0
koper	40	115	190	5.0
kwik	0.15	18	36	0.050
lood	50	290	530	10
molybdeen	1.5	96	190	1.5
nikkel	35	68	100	4.0
zink	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
som PCB (7) (0.7 factor) (µg/kgds)	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	190	2595	5000	35

1) *AW* *achtergrondwaarde*
1/2(AW+I) *gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*
I *interventiewaarde*
RBK *Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
De genoemde toetsings waarden zijn van toepassing op het standaard bodem type 10% humus en 25% lutum.

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Toetsing analyseresultaten grond- en waterbodemmonsters

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 1-1-2015. NB: voor de toepassing van Tarragrond gelden afwijkende regels, zie paragraaf 4.14 Regeling Bodemkwaliteit, Staatscourant 33763, 27-11-2014.
Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2013, Staatscourant 16675, 27-6-2013. (Alle gehaltes in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie het Normen blad).

ALcontrol rapport nr. 12274820 Datum toetsing: 29-4-2016 Versie: ALcontrol20150101a

Project: Lange Nieuwstraat, Utrecht
Monster: MMBG1 MMBG1

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:
- org. stofgehalte: 2,4 % @
- lutumgehalte 5,6 % @

parameter		eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond: Ontvangend (T2) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	> wonen + AW?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen onder water (T4) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen onder water, of ontvangend (T3) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Interventiewaarde / Tussenwaarde 4) Grond	Waterbodem
Metalen																						
Barium [Ba]	&)	mg/kg ds	120	320,690																	<T	>T
Cadmium [Cd]		mg/kg ds	<0,2	0,224	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Kobalt [Co]		mg/kg ds	4,1	10,342	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Koper [Cu]		mg/kg ds	30	54,545	industrie	X			industrie	X		A	X		A	X		industrie	X		<T	<T
Kwik [Hg]		mg/kg ds	0,41	0,555	wonen	X			wonen	X		A	X		A	X		wonen	X		<T	<T
Lood [Pb]		mg/kg ds	270	395,690	industrie	X	X		industrie	X		B	X		B	X		industrie	X		>T	>T
Molybdeen [Mo]		mg/kg ds	<0,5	0,350	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Nikkel [Ni]	$)	mg/kg ds	14	31,410	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Zink [Zn]		mg/kg ds	87	173,011	wonen				wonen			A			A			wonen			<T	<T
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen																						
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)		mg/kg ds	3,74	3,740	wonen	X			wonen	X		A	X		A	X		wonen	X		<T	<T
PCB																						
PCB 28		mg/kg ds	<0,001	0,0029								AW		*	AW		*					
PCB 52		mg/kg ds	<0,001	0,0029								AW		*	AW		*					
PCB 101		mg/kg ds	<0,001	0,0029								AW		*	AW		*					
PCB 118		mg/kg ds	<0,001	0,0029								AW			AW							
PCB 138		mg/kg ds	<0,001	0,0029								AW			AW							
PCB 153		mg/kg ds	<0,001	0,0029								AW			AW							
PCB 180		mg/kg ds	<0,001	0,0029								AW		*	AW		*					
PCB (7) (som, 0.7 factor)		mg/kg ds	0,0049	0,0204	AW			*	AW		*	AW		*	AW		*	AW		*	AW	AW
Overige stoffen																						
Minerale olie (totaal)		mg/kg ds	<20	58,333	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW

Conclusie voor het hele monster:

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen > AW	> 2x AW of > Wonen $)	> klasse wonen	> wonen + AW	Toegestaan AW 1)	Toegestaan wonen 1)	Klasse oordeel voor betreffende situatie 3)	Oordeel Interventie- en Tussenwaarde
Grond, ontvangend 5)	11	5	4	2	1	2	2	industrie	>tussenwaarde
Grond, toepassing op landbodem	11	5	4	2	NVT	2	NVT	industrie	>tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	5	4	2	NVT	3	NVT	B	>tussenwaarde
Waterbodem, ontvangend/toepassing onder water	18	5	4	2	NVT	3	NVT	B	>tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	5	4	2	NVT	2	NVT	industrie	>tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties, overschrijdingen Wonen zijn alleen toegestaan voor de ontvangende bodem.
2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde
3) Toepassing "NIET" betekent: niet toepasbaar.
4) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.
5) Niet van toepassing voor partijkeuringen
6) Vergelijk met tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012)

* Bij een resultaat < dan de rapportagegrenzen, genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012), mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond, grondwater, baggerspecie, bodem, bodem of oever van een oppervlaktewaterlichaam voldoet aan de van toepassing zijnde norm-waarden.
verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW of de rapportage grens zoals genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012).
@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.
$) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld.
(de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overgeschreden)
&) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van ALcontrol Laboratories. Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding op aangrenzend perceel (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Toetsing analyseresultaten grond- en waterbodemmonsters

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 1-1-2015. NB: voor de toepassing van Tarragrond gelden afwijkende regels, zie paragraaf 4.14 Regeling Bodemkwaliteit, Staatscourant 33763, 27-11-2014.
Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2013, Staatscourant 16675, 27-6-2013. (Alle gehaltes in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie het Normen blad).

ALcontrol rapport nr. 12274820 Datum toetsing: 29-4-2016 Versie: ALcontrol20150101a

Project: Lange Nieuwstraat, Utrecht
Monster: MMBG2 MMBG2

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:
- org. stofgehalte: 2,1 % @
- lutumgehalte 13,0 % @

parameter		eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond: Ontvangend (T2) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	> wonen + AW?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen onder water (T4) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen onder water, of ontvangend (T3) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Interventiewaarde / Tussenwaarde 4) Grond	Waterbodem
Metalen																						
Barium [Ba]	&)	mg/kg ds	80	130,526																	<T	<T
Cadmium [Cd]		mg/kg ds	<0,2	0,205	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Kobalt [Co]		mg/kg ds	6,8	10,851	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Koper [Cu]		mg/kg ds	48	71,820	industrie	X			industrie	X		A	X		A	X		industrie	X		<T	<T
Kwik [Hg]		mg/kg ds	0,65	0,792	wonen	X			wonen	X		A	X		A	X		wonen	X		<T	<T
Lood [Pb]		mg/kg ds	110	143,625	wonen	X			wonen	X		B	X		B	X		wonen	X		<T	<T
Molybdeen [Mo]		mg/kg ds	<0,5	0,350	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Nikkel [Ni]	$)	mg/kg ds	18	27,391	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Zink [Zn]		mg/kg ds	120	182,311	wonen				wonen			A			A			wonen			<T	<T
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen																						
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)		mg/kg ds	0,151	0,151	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
PCB																						
PCB 28		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW		*	AW		*					
PCB 52		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW		*	AW		*					
PCB 101		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW		*	AW		*					
PCB 118		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW			AW							
PCB 138		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW			AW							
PCB 153		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW			AW							
PCB 180		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW		*	AW		*					
PCB (7) (som, 0.7 factor)		mg/kg ds	0,0049	0,0233	AW			*	AW		*	AW		*	AW		*	AW		*	AW	AW
Overige stoffen																						
Minerale olie (totaal)		mg/kg ds	80	380,952	industrie	X	X		industrie	X		A	X		A	X		industrie	X		<T	<T

Conclusie voor het hele monster:

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen > AW	> 2x AW of > Wonen $)	> klasse wonen	> wonen + AW	Toegestaan AW 1)	Toegestaan wonen 1)	Klasse oordeel voor betreffende situatie 3)	Oordeel Interventie- en Tussenwaarde
Grond, ontvangend 5)	11	5	4	2	1	2	2	industrie	<tussenwaarde
Grond, toepassing op landbodem	11	5	4	2	NVT	2	NVT	industrie	<tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	5	4	2	NVT	3	NVT	B	<tussenwaarde
Waterbodem, ontvangend/toepassing onder water	18	5	4	2	NVT	3	NVT	B	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	5	4	2	NVT	2	NVT	industrie	<tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties, overschrijdingen Wonen zijn alleen toegestaan voor de ontvangende bodem.
2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde
3) Toepassing "NIET" betekent: niet toepasbaar.
4) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.
5) Niet van toepassing voor partijkeuringen
6) Vergelijk met tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012)

* Bij een resultaat < dan de rapportagegrenzen, genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012), mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond, grondwater, baggerspecie, bodem, bodem of oever van een oppervlaktewaterlichaam voldoet aan de van toepassing zijnde norm-waarden.
verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW of de rapportage grens zoals genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012).
@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.
$) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld.
(de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overgeschreden)
&) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van ALcontrol Laboratories. Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding op aangrenzend perceel (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Toetsing analyseresultaten grond- en waterbodemmonsters

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 1-1-2015. NB: voor de toepassing van Tarragrond gelden afwijkende regels, zie paragraaf 4.14 Regeling Bodemkwaliteit, Staatscourant 33763, 27-11-2014.
Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2013, Staatscourant 16675, 27-6-2013. (Alle gehaltes in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie het Normen blad).

ALcontrol rapport nr. 12274820 Datum toetsing: 29-4-2016 Versie: ALcontrol20150101a

Project: Lange Nieuwstraat, Utrecht
Monster: MMOG1 MMOG1

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:
- org. stofgehalte: 2,1 % @
- lutumgehalte 13,0 % @

parameter		eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond: Ontvangend (T2) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	> wonen + AW?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Grond: Toepassen onder water (T4) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen onder water, of ontvangend (T3) RBK, tabel 2 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Waterbodem: Toepassen op land (T1) RBK, tabel 1 Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. tabel 1 6)	Interventiewaarde / Tussenwaarde 4) Grond	Waterbodem
Metalen																						
Barium [Ba]	&)	mg/kg ds	110	179,474																	<T	<T
Cadmium [Cd]		mg/kg ds	0,36	0,528	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Kobalt [Co]		mg/kg ds	6,6	10,532	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Koper [Cu]		mg/kg ds	46	68,828	industrie	X			industrie	X		A	X		A	X		industrie	X		<T	<T
Kwik [Hg]		mg/kg ds	1,5	1,828	industrie	X	X		industrie	X		B	X		B	X		industrie	X		<T	<T
Lood [Pb]		mg/kg ds	230	300,307	industrie	X	X		industrie	X		B	X		B	X		industrie	X		>T	<T
Molybdeen [Mo]		mg/kg ds	<0,5	0,350	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Nikkel [Ni]	$)	mg/kg ds	20	30,435	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW
Zink [Zn]		mg/kg ds	180	273,467	industrie	X			industrie	X		A	X		A	X		industrie	X		<T	<T
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen																						
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)		mg/kg ds	1,66	1,660	wonen				wonen			A			A			wonen			<T	<T
PCB																						
PCB 28		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW		*	AW		*					
PCB 52		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW		*	AW		*					
PCB 101		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW		*	AW		*					
PCB 118		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW			AW							
PCB 138		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW			AW							
PCB 153		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW			AW							
PCB 180		mg/kg ds	<0,001	0,0033								AW		*	AW		*					
PCB (7) (som, 0.7 factor)		mg/kg ds	0,0049	0,0233	AW			*	AW		*	AW		*	AW		*	AW		*	AW	AW
Overige stoffen																						
Minerale olie (totaal)		mg/kg ds	<20	66,667	AW				AW			AW			AW			AW			AW	AW

Conclusie voor het hele monster:

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen > AW	> 2x AW of > Wonen $)	> klasse wonen	> wonen + AW	Toegestaan AW 1)	Toegestaan wonen 1)	Klasse oordeel voor betreffende situatie 3)	Oordeel Interventie- en Tussenwaarde
Grond, ontvangend 5)	11	5	4	4	2	2	2	industrie	>tussenwaarde
Grond, toepassing op landbodem	11	5	4	4	NVT	2	NVT	industrie	>tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	5	4	4	NVT	3	NVT	B	>tussenwaarde
Waterbodem, ontvangend/toepassing onder water	18	5	4	4	NVT	3	NVT	B	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	5	4	4	NVT	2	NVT	industrie	<tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties, overschrijdingen Wonen zijn alleen toegestaan voor de ontvangende bodem.
2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde
3) Toepassing "NIET" betekent: niet toepasbaar.
4) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.
5) Niet van toepassing voor partijkeuringen
6) Vergelijk met tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012)

* Bij een resultaat < dan de rapportagegrenzen, genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012), mag de beoordelaar ervan uit gaan dat de kwaliteit van de grond, grondwater, baggerspecie, bodem, bodem of oever van een oppervlaktewaterlichaam voldoet aan de van toepassing zijnde norm-waarden.
verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW of de rapportage grens zoals genoemd in tabel 1 van Staatscourant Nr 22335 (2-11-2012).
@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.
$) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld. (de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overgeschreden)
&) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van ALcontrol Laboratories. Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding op aangrenzend perceel (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlage 5 Toetsingstabellen grondwater

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht
Projectcode	16M1053

Tabel: Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	01A-1-1[1]	
METALEN		
barium	<15	
cadmium	<0.20	
kobalt	<2	
koper	<2.0	
kwik	<0.05	
lood	<2.0	
molybdeen	2.1	
nikkel	<3	
zink	<10	
VLUCHTIGE AROMATEN		
benzeen	<0.2	
tolueen	0.29	
ethylbenzeen	<0.2	
o-xyleen	<0.1	--
p- en m-xyleen	<0.2	--
xylenen (0.7 factor)	0.21	a
styreen	<0.2	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN		
naftaleen	<0.02	a
interventie factor polycyclische aromatische koolwaterstoffen	0.0002	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN		
1,1-dichloorethaan	<0.2	
1,2-dichloorethaan	<0.2	
1,1-dichlooretheen	<0.1	a
cis-1,2-dichlooretheen	<0.1	--
trans-1,2-dichlooretheen	<0.1	--
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	0.14	a
dichloormethaan	<0.2	a
1,1-dichloorpropaan	<0.2	
1,2-dichloorpropaan	<0.2	
1,3-dichloorpropaan	<0.2	
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0.42	
tetrachlooretheen	<0.1	a
tetrachloormethaan	<0.1	a
1,1,1-trichloorethaan	<0.1	a
1,1,2-trichloorethaan	<0.1	a
trichlooretheen	<0.2	
chloroform	<0.2	
vinylchloride	<0.2	a
tribroommethaan	<0.2	
MINERALE OLIE		
fractie C10-C12	<25	--
fractie C12-C22	<25	--
fractie C22-C30	<25	--
fractie C30-C40	<25	--
totaal olie C10 - C40	<50	

Monstercode en monstertraject

[1] *12284632-001 01A-1-1 01A-1-1*

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatcourant 27 juni 2013, Nr. 16675.
De gehalten die de betreffende streefwaarden en interventiewaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:
***** *het gehalte is groter dan de streefwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde*
****** *het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de*

DTZ Zadelhoff Gedownload op: 12-12-2016 (8:57) Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

interventiewaarde

******* *het gehalte is groter dan de interventiewaarde*

-- *geen toetsingswaarde voor opgesteld*

- *niet geanalyseerd*

\# *Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*

[a] *gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012), dus mag verondersteld worden kleiner dan de streefwaarde te zijn.*

[b] *gehalte is groter dan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), en groter dan de RBK rapportagegrens zoals beschreven in de Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Tabel: Toetsingswaarden voor grondwater (as3000)

Toetsingswaarden[1)]	S	1/2(S+I)	I	RBK
METALEN				
barium	50	338	625	20
cadmium	0.40	3.2	6.0	0.20
kobalt	20	60	100	2.0
koper	15	45	75	2.0
kwik	0.050	0.18	0.30	0.050
lood	15	45	75	2.0
molybdeen	5.0	152	300	2.0
nikkel	15	45	75	3.0
zink	65	432	800	10
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	0.20	15	30	0.20
tolueen	7.0	504	1000	0.20
ethylbenzeen	4.0	77	150	0.20
xylenen (0.7 factor)	0.20	35	70	0.21
styreen	6.0	153	300	0.20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	0.01	35	70	0.020
polycyclische aromatische koolwaterstoffen			1	
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	7.0	454	900	0.20
1,2-dichloorethaan	7.0	204	400	0.20
1,1-dichlooretheen	0.01	5.0	10	0.10
dichloormethaan	0.01	500	1000	0.20
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	0.01	10	20	0.14
1,1-dichloorpropaan	0.80	40	80	0.20
1,2-dichloorpropaan	0.80	40	80	0.20
1,3-dichloorpropaan	0.80	40	80	0.20
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0.80	40	80	0.42
tetrachlooretheen	0.01	20	40	0.10
tetrachloormethaan	0.01	5.0	10	0.10
1,1,1-trichloorethaan	0.01	150	300	0.10
1,1,2-trichloorethaan	0.01	65	130	0.10
trichlooretheen	24	262	500	0.20
chloroform	6.0	203	400	0.20
vinylchloride	0.01	2.5	5.0	0.20
tribroommethaan			630	0.20
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	50	325	600	50

[1)] *S* *streefwaarde*
1/2(S+I) *gemiddelde van streef- en interventiewaarde*
I *interventiewaarde*
RBK *Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlage 6 Analysecertificaten grond

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens
Postbus 2
3980 CA BUNNIK

Uw projectnaam	: Lange Nieuwstraat, Utrecht
Uw projectnummer	: 16M1073
ALcontrol rapportnummer	: 12274820, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: BIRFP891

Rotterdam, 07-04-2016

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 16M1073. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

R. van Duin
Laboratory Manager

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
GEREGISTREERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING

DTZ Zadelhoff TVA L 020
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens

Analyserapport

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht	Orderdatum	30-03-2016
Projectnummer	16M1073	Startdatum	30-03-2016
Rapportnummer	12274820 - 1	Rapportagedatum	07-04-2016

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MMBG1 MMBG1
002	Grond (AS3000)	MMBG2 MMBG2
003	Grond (AS3000)	MMOG1 MMOG1

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
droge stof	gew.-%	S	83.9	81.3	82.0
gewicht artefacten	g	S	19	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	puin	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	2.4	2.1	2.1
KORRELGROOTTEVERDELING					
lutum (bodem)	% vd DS	S	5.6	13	13
METALEN					
barium	mg/kgds	S	120	80	110
cadmium	mg/kgds	S	<0.2	<0.2	0.36
kobalt	mg/kgds	S	4.1	6.8	6.6
koper	mg/kgds	S	30	48	46
kwik	mg/kgds	S	0.41	0.65	1.5
lood	mg/kgds	S	270	110	230
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	14	18	20
zink	mg/kgds	S	87	120	180
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	mg/kgds	S	0.01	<0.01	0.03
fenantreen	mg/kgds	S	0.77	0.01	0.26
antraceen	mg/kgds	S	0.14	<0.01	0.08
fluoranteen	mg/kgds	S	0.97	0.02	0.41
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.33	<0.01	0.19
chryseen	mg/kgds	S	0.33	0.01	0.18
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.20	0.01	0.10
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.44	0.02	0.18
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.29	0.04	0.12
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.26	0.02	0.11
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	3.74 [1)]	0.151 [1)]	1.66 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 [1)]	4.9 [1)]	4.9 [1)]

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

AL-CONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
GEREGISTREERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens

Analyserapport

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht	Orderdatum	30-03-2016
Projectnummer	16M1073	Startdatum	30-03-2016
Rapportnummer	12274820 - 1	Rapportagedatum	07-04-2016

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MMBG1 MMBG1
002	Grond (AS3000)	MMBG2 MMBG2
003	Grond (AS3000)	MMOG1 MMOG1

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
MINERALE OLIE					
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	10	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		<5	34	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		<5	37	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	80	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

AL-CONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
GEREGISTREERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING

DTZ Zadelhoff TVA L 020
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens

Analyserapport

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht	Orderdatum	30-03-2016
Projectnummer	16M1073	Startdatum	30-03-2016
Rapportnummer	12274820 - 1	Rapportagedatum	07-04-2016

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :

AL-CONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
GEREGISTREERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING

DTZ Zadelhoff TVA L 020
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens

Analyserapport

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht	Orderdatum	30-03-2016
Projectnummer	16M1073	Startdatum	30-03-2016
Rapportnummer	12274820 - 1	Rapportagedatum	07-04-2016

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934. Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-ISO 16772)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform prestatieblad 3010-7 Gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y5836267	29-03-2016	29-03-2016	ALC201
001	Y5836285	29-03-2016	29-03-2016	ALC201
001	Y5836234	29-03-2016	29-03-2016	ALC201
001	Y5836291	29-03-2016	29-03-2016	ALC201
002	Y5835999	29-03-2016	29-03-2016	ALC201
002	Y5835993	29-03-2016	29-03-2016	ALC201
002	Y5836001	29-03-2016	29-03-2016	ALC201

Paraaf :

AL-CONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
ERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens

Analyserapport

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht	Orderdatum	30-03-2016
Projectnummer	16M1073	Startdatum	30-03-2016
Rapportnummer	12274820 - 1	Rapportagedatum	07-04-2016

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
003	Y5835991	29-03-2016	29-03-2016	ALC201
003	Y5835987	29-03-2016	29-03-2016	ALC201
003	Y5836298	29-03-2016	29-03-2016	ALC201

Paraaf :

AL-CONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
GEREGISTREERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens

Analyserapport

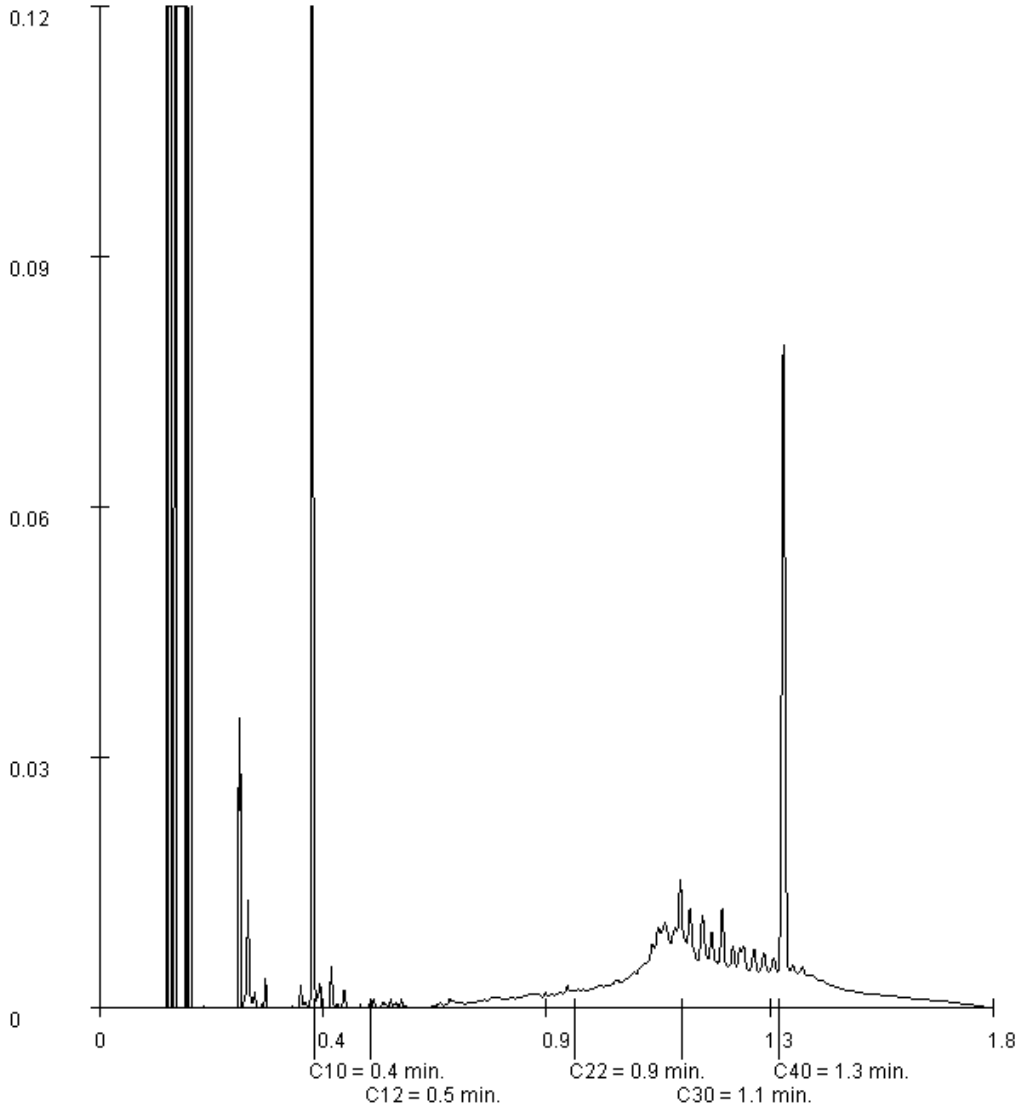
Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht	Orderdatum	30-03-2016
Projectnummer	16M1073	Startdatum	30-03-2016
Rapportnummer	12274820 - 1	Rapportagedatum	07-04-2016

Monsternummer:	002
Monster beschrijvingen	MMBG2MMBG2

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

AL-CONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
GEREGISTREERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlage 7 Analysecertificaten grondwater

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens
Postbus 2
3980 CA BUNNIK

Uw projectnaam	: Lange Nieuwstraat, Utrecht
Uw projectnummer	: 16M1053
ALcontrol rapportnummer	: 12284632, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: JKEHFDT5

Rotterdam, 15-04-2016

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 16M1053. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

R. van Duin
Laboratory Manager

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
GEREGISTREERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING

DTZ Zadelhoff TVA L 020
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens

Analyserapport

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht	Orderdatum	13-04-2016
Projectnummer	16M1053	Startdatum	13-04-2016
Rapportnummer	12284632 - 1	Rapportagedatum	15-04-2016

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01A-1-1 01A-1-1

Analyse	Eenheid	Q	001
METALEN			
barium	µg/l	S	<15
cadmium	µg/l	S	<0.20
kobalt	µg/l	S	<2
koper	µg/l	S	<2.0
kwik	µg/l	S	<0.05
lood	µg/l	S	<2.0
molybdeen	µg/l	S	2.1
nikkel	µg/l	S	<3
zink	µg/l	S	<10
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	0.29
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 [1)]
styreen	µg/l	S	<0.2
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
naftaleen	µg/l	S	<0.02
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN			
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 [1)]
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.42 [1)]
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

AL-CONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
ERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING

DTZ Zadelhoff TVA L 020
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

ALcontrol Laboratories

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens

Analyserapport

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht	Orderdatum	13-04-2016
Projectnummer	16M1053	Startdatum	13-04-2016
Rapportnummer	12284632 - 1	Rapportagedatum	15-04-2016

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01A-1-1 01A-1-1

Analyse	Eenheid	Q	001
MINERALE OLIE			
fractie C10-C12	µg/l		<25
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

AL-CONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
GEREGISTREERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING

DTZ Zadelhoff TVA L 020
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens

Analyserapport

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht	Orderdatum	13-04-2016
Projectnummer	16M1053	Startdatum	13-04-2016
Rapportnummer	12284632 - 1	Rapportagedatum	15-04-2016

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf :

AL-CONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
GEREGISTREERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING

DTZ Zadelhoff TVA L 020
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

ALcontrol Laboratories

LievenseCSO Milieu B.V.
Schellekens

Analyserapport

Projectnaam	Lange Nieuwstraat, Utrecht	Orderdatum	13-04-2016
Projectnummer	16M1053	Startdatum	13-04-2016
Rapportnummer	12284632 - 1	Rapportagedatum	15-04-2016

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 (meting conform NEN-EN-ISO 17852)
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
styreen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-4
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G6125009	13-04-2016	13-04-2016	ALC236
001	B1547905	13-04-2016	13-04-2016	ALC204
001	G6125008	13-04-2016	13-04-2016	ALC236

Paraaf :

AL-CONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028
ERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlage 8 Foto’s onderzoekslocatie

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)



Foto 1: Lange Nieuwstraat



Foto 2: Binnenterrein noordzijde



Foto 3: Binnenterrein noordzijde



Foto 4: Tuin zuidzijde





Foto 6: Gebouw R

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlage 9 Grondverzet, sloop en asbest

Grondverzet

Grond kan om diverse redenen vrijkomen op een locatie. Voordat grond (elders) kan worden toegepast dan wel kan worden hergebruikt, dient duidelijk te zijn of het gaat om:

- schone grond (vrij toepasbaar);
- licht en matig verontreinigde hergebruiksgrond (kan op locatie en/of buiten de locatie worden toegepast als bodem of worden toegepast in een werk);
- sterk verontreinigde grond met immobiele verontreiniging (kan onder speciale voorwaarden worden herschikt binnen het terrein);
- niet toepasbare grond (dient te worden gereinigd of gestort door een hiertoe erkend bedrijf).

Onderhavig bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd en geeft een indicatie van de kwaliteit van de grond. Voor toepassing van schone of hergebruiksgrond kan door het bevoegd gezag een partijkeuring worden vereist. Of dit nodig is kan per gemeente en per gebied verschillen. Indien gewenst kan LievenseCSO Milieu B.V. aanvullend advies gegeven over hergebruik van eventueel vrijkomende grond en zonodig een partijkeuring uitvoeren.

Indien sprake is van overschrijding van de interventiewaarde is voor grondverzet veelal ook een saneringsplan noodzakelijk. LievenseCSO Milieu B.V. kan desgewenst aanvullend aan dit onderzoek een saneringsplan voor u opstellen en afstemmen met het bevoegde gezag.

Sloop en Asbest

Voor het verkrijgen van een sloopvergunning is het uitvoeren van een asbestinventarisatie verplicht. Tijdens een dergelijke inventarisatie wordt het gebouw geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. Aanwezige asbest kan bij sloop vrijkomen in de vorm van schadelijke vezels en zo een risico vormen voor de slopers of de omgeving. Tijdens de inventarisatie worden de risico's in kaart gebracht.

Een asbestinventarisatie dient te worden uitgevoerd conform de SC 540. Een dergelijke inventarisatie kan LievenseCSO Milieu B.V. voor u uitvoeren. Desgewenst kunnen wij tevens sloopbestekken voor u opstellen en de sloop voor u begeleiden.

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlage 10 Afkortingen en begrippen

Algemeen

M-mv: meter beneden het maaiveld

Bodem: Driedimensionaal lichaam dat een deel van het bovenste gedeelte van de aardkorst beslaat en eigenschappen heeft die verschillen van het onderliggende gesteente als gevolg van interacties tussen klimaat, levende organismen (met inbegrip van menselijke activiteit), moedermateriaal en reliëf.

Bodemverontreiniging: Het totale bodemvolume waarvan de concentraties van één of meer stoffen boven de achtergrondwaarde (Regeling bodemkwaliteit) of de streefwaarde (de Circulaire bodemsanering) liggen.

Vooronderzoek: Het verzamelen van beschikbare gegevens over bodemgesteldheid, geohydrologische situatie alsmede het vroeger, huidig en toekomstig gebruik van de locatie en de directe omgeving.

Verkennend bodemonderzoek: Een bodemonderzoek dat ten doel heeft met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op een bepaalde locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Nader bodemonderzoek: Onderzoek in het kader van de saneringsparagraaf van de Wet bodembescherming met als doel het vaststellen van de aard en concentraties van de verontreinigende stoffen en de omvang van de bodemverontreiniging om, in het licht van de (potentiële) mogelijkheden van blootstelling en verspreiding, te bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en om urgentie van de sanering vast te stellen.

Bodemsanering: Technische maatregelen die tot doel hebben bodemverontreiniging te verwijderen, te isoleren of te beheersen.

Geohydrologie

Geohydrologie: Samenhang tussen de bodem van een gebied en het gedrag (bijv. stroming) van het grondwater.

Afzetting: In bepaald geologisch tijdperk ontstaan bodemmateriaal, dat door wind of water is afgezet.

Deklaag: Slecht doorlatende bovenste bodemlaag.

Eerste watervoerend pakket: Minst diep gelegen goed waterdoorlatende bodemlaag.

Infiltratie: Het binnentreden van water in de bodem door het grondoppervlak.

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Inzijging: Neerwaarts gerichte grondwaterstroming.

Kwel: Opwaarts gerichte grondwaterstroming.

Bodemkunde

Achtergrondgehalte: Gemiddeld gehalte aan een bepaalde verontreinigde stof, zoals dat algemeen in de omgeving van de locatie wordt aangetroffen.

Locatiespecifieke omstandigheden: Terreinsituatie, bodemopbouw, terreingebruik e.d., die bepalend zijn voor de risico's, die een verontreiniging kan opleveren.

Lutumgehalte: Gehalte aan deeltjes kleiner dan 2 µm in de bodem.

Humusgehalte: Gehalte aan organisch stof in de bodem.

Vergraven laag: Bodemlaag, die door (menselijke) activiteiten verstoord is en daardoor niet meer de oorspronkelijke gelaagdheid vertoont.

Verontreinigingskenmerken: Kenmerken in de bodem, zoals afwijkende geuren en kleuren, die mogelijk duiden op de aanwezigheid van verontreinigde stoffen.

Laboratoriumonderzoek

Mengmonster: Grondmonster dat is samengesteld uit meerdere monsters van verschillende locaties bestemd voor chemische analyse.

Chromatogram: Grafiek, die het resultaat is van een bepaalde analysemethode in het laboratorium en waarmee de aard en de concentratie van de te onderzoeken stoffen kunnen worden bepaald.

Detectiegrens: Laagst meetbare gehalte/concentratie met een bepaalde analysemethode.

GC/MS: Gas-chromatografie met Massa-Spectrometrie, methode om in het laboratorium aard en gehalte aan vooraf onbekende stoffen te bepalen.

pH: Zuurgraad, hoe lager de pH, hoe zuurder.

EC: Elektrisch geleidingsvermogen

Parameters

Aromaten: Benzeen, tolueen, ethylbenzeen en xyleen zijn stoffen die behoren tot de chemische familie van de aromaten. Ze worden gewonnen uit steenkoolteer en aardolie en gebruikt als oplosmiddel voor verf, rubber, was en oliën. Ook worden aromaten toegevoegd aan brandstoffen, zoals benzine, ter verhoging van het octaangehalte. Aromaten zijn vluchtig en lossen goed op in het grondwater. Ze worden in het algemeen

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

relatief snel met het grondwater verspreid. Aromaten zijn biologisch redelijk afbreekbaar. Benzeen is kankerverwekkend en wordt als zeer giftig beschouwd. De overige aromaten zijn minder giftig.

PCB: PCB zijn een uitgebreide familie van polychloorbifenylen. PCB zijn doorgaans wit kristallijne stoffen met een lage dampspanning en slechte oplosbaarheid in water. De stoffen lossen goed op in olie. De stoffen zijn biologisch slecht afbreekbaar en hopen op in vetweefsel. Sinds 1985 is de productie van deze stoffen verboden. Door de slechte brandbaarheid zijn deze stoffen gebruikt in de industrie als bijmenging in smeermiddel en koelvloeistoffen in transformatoren en isolatoren. Ook zijn PCB in het verleden gebruikt in verven en lakken. De stoffen zijn carcinogeen en kunnen o.a. leverschade veroorzaken. De giftigheid verschilt per verbinding.

Halogeenkoolwaterstoffen: Halogeenkoolwaterstoffen zijn vluchtige organische verbindingen waarin één of meer chloor- of broomatomen voorkomen. Zij worden veel gebruikt als ontvettingsmiddel voor metalen, als verfafbijtmiddel, als chemisch reinigingsmiddel ('dry-cleaning'), als brandblusmiddel of als oplosmiddel voor verf, lak of lijm. Halogeenkoolwaterstoffen zijn zeer vluchtig en goed oplosbaar in grondwater. Omdat deze stoffen zwaarder zijn dan water kunnen ze tot zeer diep in de bodem doordringen. Halogeenkoolwaterstoffen zijn biologisch afbreekbaar. Halogenen zijn giftig. Acute effecten zijn geïrriteerde slijmvliezen en een narcotisch effect. Bij langdurige blootstelling kan schade aan het (centrale) zenuwstelsel optreden.

Minerale olie: Minerale olie bestaat uit een mengsel van koolwaterstofketens met een lengte van 10 (C-10) tot 40 (C-40) koolstofatomen en wordt gewonnen uit aardolievelden. Onder minerale olie worden verstaan: brandstoffen (diesel, benzine, huisbrandolie, stookolie/huisbrandolie), smeerolie, motorolie, snij-en walsolie, oplosmiddelen (terpentine, thinner) en teerolie. Aan het voorkomen en de verdeling van de ketenlengtes kan men zien om wat voor olie het gaat. Lichte oliesoorten als thinner en benzine zijn zeer vluchtig, relatief goed oplosbaar en vrij mobiel in de bodem. Zware oliesoorten zijn minder vluchtig en veel minder mobiel in de bodem. Minerale olie is redelijk goed biologisch afbreekbaar. Minerale olie is in vergelijking tot de overige hier genoemde stoffen weinig giftig, maar kan wel stankoverlast en hoofdpijnklachten veroorzaken.

PAK: PAK staat voor Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen; voorbeelden zijn naftaleen en ben-zo(a)pyreen. PAK zijn roetachtige stoffen, die ontstaan bij de onvolledige verbranding van koolwaterstoffen, bijvoorbeeld bij de productie van cokes of steenkoolgas. PAK worden toegepast bij de productie van rubber, verf, kunststoffen, lakken, minerale oliën en teer- en asfaltproducten. In de uitlaatgassen van motoren komen PAK als roetdeeltjes voor. In verkeersrijke gebieden worden daarom vaak relatief hoge achtergrondgehalten in de bodem aangetroffen. PAK zijn niet vluchtig, vrijwel onoplosbaar in grondwater en zeer slecht biologisch afbreekbaar. Ze worden niet tot nauwelijks met grondwater verspreid. Sommige PAK, waaronder ben-zo(a)pyreen, zijn kankerverwekkend en giftig en komen daarom op de zwarte lijst voor.

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Zware metalen: Zware metalen zijn metalen met een soortelijk gewicht groter dan 5.000 kg/m^3. Voorbeelden zijn barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink. Zware metalen komen in Nederland van nature in de bodem voor in gehalten van 0,1 tot maximaal ongeveer 100 mg/kg (achtergrondwaarden). Ze worden gebruikt in de metaalindustrie, in de galvanische industrie, in de chemische industrie als katalysator en pigment en in de elektronische industrie. Lood is tot voor kort als anti-klopmiddel aan benzine toegevoegd. In verkeersrijke gebieden worden daarom relatief hoge achtergrondgehalten lood in de grond aangetroffen. Zware metalen zijn niet vluchtig en slecht oplosbaar. Ze worden sterk gebonden aan klei- en humusdeeltjes in de grond en worden relatief langzaam getransporteerd met het grondwater. Zware metalen zijn niet biologisch afbreekbaar. De giftigheid van zware metalen loopt uiteen. Cadmium en kwik zijn vanwege hun giftigheid op de zwarte lijst geplaatst. Metalen als kobalt, koper, molybdeen en zink vervullen een belangrijke rol bij de stofwisseling in het menselijk lichaam en zijn pas giftig bij relatief hoge doses. Meestal gaat het bij de giftigheid ook om de combinatie van diverse stoffen. Bariumzouten kunnen giftig zijn. Dit hangt echter samen met de oplosbaarheid van dit zout.

DTZ Zadelhoff
Gedownload op: 12-12-2016 (8:57)
Door: J. van Lier (j.vanlier@vorm.nl)

Bijlage 5 Ecologische quickscan

Regelink
Ecologie & Landschap

Ecologische quickscan

Vrouwjuttenhof en Lange Nieuwstraat Utrecht

In het kader van de Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland



In opdracht van: Vorm Ontwikkeling bv

Colofon

Tekst, foto's en samenstelling	M. van Diedenhoven
In opdracht van	Vorm Ontwikkeling bv
Naam opdrachtgever	R. Maat
Rapportnummer	RA17658-01
Status rapport	Definitief
Datum oplevering rapport	25 mei 2018
Aantal pagina's	35
Collegiale toets	L.N. Schat
Wijze van citeren	M. van Diedenhoven, 2018. Ecologische quickscan Vrouwjuttenhof en Lange Nieuwstraat Utrecht. In het kader van de Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland. Rapport RA17658-01**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen.

Regelink Ecologie & Landschap
Papenweg 5
6261 NE Mheer
085-7737676
info@regelink.net
www.regelink.net

Lid Netwerk Groene Bureaus

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel 5
2. Wet en regelgeving 7
2.1 Wet natuurbescherming 7
2.2 Natuurnetwerk Nederland 10
2.3 Wet dieren 11
3. Plangebied en ingreep 12
3.1 Locatie 12
3.2 Huidig gebruik 12
3.3 Ecotopen in het plangebied 13
3.4 Ingreep en fasering 13
4. Werkwijze 14
5. Resultaten 15
5.1 Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN) 15
5.2 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn 15
5.3 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn 16
5.4 Beschermingsregime andere soorten 18
5.5 Bescherming van houtopstanden 20
6. Toetsing en effectbeoordeling 21
6.1 Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN) 21
6.2 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn 21
6.3 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn 21
6.4 Beschermingsregime andere soorten 22
6.5 Bescherming van houtopstanden 22
7. Conclusies 24
7.1 Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN) 24
7.2 Beschermde soorten 24
7.3 Bescherming van houtopstanden 25
7.4 Samenvatting 25

8. Bronnen 26

8.1 Literatuur 26

8.2 Websites 26

Bijlage 1. Foto-impressie plangebied 27

Bijlage 2. Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten 30

Bijlage 3. Vrijstelling per provincie 33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vorm Ontwikkeling bv is voornemens het plangebied aan de Vrouwjuttenhof en de Lange Nieuwstraat te Utrecht te herontwikkelen door middel van sloop, nieuwbouw en renovatie van bestaande panden In hoofdstuk 3 worden het plangebied en de ingreep nader beschreven.

Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan deze ingreep onderzoek te doen naar de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)) en het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Tevens is het volgens nationale regelgeving in sommige gevallen verplicht om melding te doen van het kappen van houtopstanden.

In augustus 2017 is voor een deel van het plangebied, gebouw Bleijenburg aan de Vrouwjuttenhof, een quickscan uitgevoerd (Perk, 2017). Uit deze quickscan is gebleken dat er nader onderzoek naar vleermuizen gedaan moet worden.

In het plangebied wordt in een latere fase ook het gebouw aan de Lange Nieuwstraat betrokken bij de ingreep, waar een deel gesloopt en een deel gerenoveerd gaat worden. Voor dit gebouw is eveneens het uitvoeren van een quickscan, en mogelijk nader onderzoek, noodzakelijk. Vanwege de tijdplanning van het projectplan en de effectiviteit van het ecologisch onderzoek, is het zinvol de quickscan voor beide locaties te combineren.

Deze rapportage geeft een eerste inschatting van het effect op beschermde gebieden, geeft aan welke beschermde flora en fauna mogelijk voorkomen in het plangebied en wat de effecten van de ingreep hierop zijn. Wanneer effecten op beschermde gebieden mogelijk aan de orde zijn en of wanneer de aanwezigheid van beschermde flora en fauna niet afdoende kan worden aangetoond of uitgesloten, is er nog aanvullend onderzoek nodig.

1.2 Doel

Met deze quickscan worden de volgende vragen beantwoord:

Gebieden

- Wat is de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN)?
- Is een mogelijk effect op beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN) uit te sluiten? Zo niet, is er voor de effecten op beschermde gebieden een nadere toetsing nodig?

Soorten

- Welke beschermde flora en fauna komen (potentieel) voor in het plangebied?
- Heeft de ingreep mogelijk een effect op de (potentieel) aanwezige beschermde flora en fauna?
- Naar welke soorten en voor deze soorten belangrijke functies is eventueel aanvullend onderzoek nodig?

Houtopstanden

- Heeft de ingreep betrekking op houtopstanden die onder de Wet natuurbescherming beschermd zijn?

Algemeen

- Houdt het uitvoeren van de ingreep mogelijk een overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming in?

2. Wet en regelgeving

2.1 Wet natuurbescherming

2.1.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, aangevuld met nationale bepalingen. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent drie pijlers, namelijk:

- bescherming van Natura 2000-gebieden,
- bescherming van soorten,
- bescherming van houtopstanden.

Daarnaast is er een belangrijke plaats ingeruimd voor de zorgplicht (artikel 1.11). Vanuit deze zorgplicht moeten handelingen achterwege blijven waarvan men kan vermoeden zij nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden of soorten.

In dit hoofdstuk volgt een eenvoudige weergave van de essentie van de Wet natuurbescherming, voor zover deze betrekking heeft op ruimtelijke ontwikkelingen en festiviteiten. Verbodsartikelen worden voor de leesbaarheid vereenvoudigd weergegeven. Raadpleeg voor de exacte formulering de wetstekst (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2016-34.html).

2.1.2 Bescherming Natura 2000-gebieden

Vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben de lidstaten de verplichting om speciale beschermingszones aan te wijzen. Deze speciale beschermingszones heten Natura 2000-gebieden. Elk Natura 2000-gebied heeft instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van:

- leefgebieden voor vogelsoorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Vogelrichtlijn, en/of
- natuurlijke habitats en de habitats van soorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Habitatrichtlijn.

Verboden (volgens artikel 2.7, lid 2) is elke activiteit (in de wet: project of handeling) zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of,
- een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De activiteit kan alleen doorgang vinden als Gedeputeerde Staten van de provincie waarin de activiteit plaatsvindt een vergunning verlenen. Voor diverse werkzaamheden in nationaal belang

(zoals werkzaamheden rond de hoofdspoorwegen) is de minister van Economische Zaken bevoegd gezag.

2.1.3 Bescherming van soorten

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes:

- beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn,
- beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn,
- beschermingsregime andere soorten.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn
Onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels. Op basis van artikel 3.1 is het verboden om:

1. opzettelijk vogels te doden of te vangen;
2. opzettelijk vogelnesten, -rustplaatsen en -eieren te vernielen of te beschadigen of vogelnesten weg te nemen;
3. eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben;
4. opzettelijk vogels te storen.

Het verbod om vogels opzettelijk te storen geldt niet wanneer dit niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort. Bij werkzaamheden in het broedseizoen kan het verlaten van nesten als gevolg van verstoring leiden tot het indirect doden van dieren of het aantasten van de functionaliteit van nesten en dus tot een overtreding van artikel 3.1, lid 1 en 2.

De vogelsoorten die jaar op jaar gebruik maken van hetzelfde nest zijn verdeeld over vier categorieën waarvan de nesten een jaarronde bescherming genieten. Ook is er een vijfde categorie van vogels waarvan een inventarisatie van de nesten gewenst kan zijn (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn
Onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn vallen

alle dieren uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel a,
- het Verdrag van Bern, bijlage II,
- het Verdrag van Bonn, bijlage I,

en alle planten uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel b,
- het Verdrag van Bern, bijlage I.

Volgend artikel 3.5 is het verboden om, voor zover het soorten betreft uit bovenstaande bijlagen:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. opzettelijk dieren te verstoren;
3. opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen;
4. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
5. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

In de genoemde bijlagen van de verdragen van Bern en Bonn staan ook diverse vogelsoorten genoemd. Dit betekent dat voor deze soorten het (ver)storen ook verboden is wanneer dit geen effect heeft op de instandhouding van de betreffende soort.

Beschermingsregime andere soorten
Onder het 'beschermingsregime andere soorten' vallen een aantal soorten waarvoor er geen Europese verplichting ligt tot bescherming. Nederland geeft zo uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantensoorten te beschermen.

Volgens artikel 3.10. is het verboden om, voor zover het soorten uit deze lijst betreft:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
3. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onder dit beschermingsregime vallen ook een groot aantal zeer algemene zoogdieren en amfibieën. Een groot deel van deze algemene soorten zijn door de provincies en het ministerie van EZ voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Ontheffing en vrijstellingen
Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken of Gedeputeerde Staten, en geven een initiatiefnemer de mogelijkheid om onder voorwaarden de wet te overtreden. Vrijstellingen worden gegeven door de Minister van Economische zaken of Provinciale Staten en beschrijven handelingen en situaties waarin de wet niet van toepassing is.

Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen of het verkrijgen van een vrijstelling kan alleen wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- geen negatief effect is op de staat van instandhouding van de soort;
- en er voldaan is aan de in de wet genoemde belangen (artikel 3.3, lid 4b, artikel 3.8, lid 5b en artikel 3.10, lid 2).

Voor het beschermingsregime overige soorten is het voldoende als er voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang.

2.1.4 Bescherming van houtopstanden

Een houtopstand beslaat een oppervlakte van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting van meer dan twintig bomen, gerekend over het totale aantal rijen.

Volgens artikel 4.2 vallen buiten de bescherming houtopstanden:

- houtopstanden binnen door de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom houtopstanden;
- houtopstanden op erven of in tuinen en fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen bedoeld als kerstbomen en niet ouder dan twintig jaar en kweekgoed;
- uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- het dunnen van een houtopstand;
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa en die:
    - ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
    - bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid bestaande uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter;
    - zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Volgens artikel 4.2 is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Dit geldt niet voor het periodiek vellen van griend- of hakhout. Binnen drie jaar moet het gevelde deel weer zijn herplant.

Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt met een goedgekeurde gedragscode of de werkzaamheden voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) bestaat uit planologisch beschermde gebieden die zijn aangewezen om ecologische verbindingen te realiseren tussen belangrijke natuurgebieden. Deze natuurgebieden en de verbindingen daartussen vormen samen een ecologisch netwerk. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN mogen niet door een ingreep worden aangetast. Alle (mogelijke) effecten van een voorgenomen ingreep moeten daarop dan ook worden getoetst. De provincie waarbinnen het plangebied valt geeft invulling aan het NNN en is daartoe het bevoegd gezag. Voor meer informatie over het NNN en het toetsingskader zie http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/natuurnetwerk-nederland.

2.3 Wet dieren

De Wet natuurbescherming kent geen verbod op het verwonden van dieren. Dit is namelijk al verboden in de Wet dieren. Volgens artikel 2.1 van de Wet dieren, eerste lid, is het namelijk verboden om:

- zonder redelijk doel of met overschrijding van hetgeen ter bereiking van zodanig doel toelaatbaar is, bij een dier pijn of letsel te veroorzaken dan wel de gezondheid of het welzijn van het dier te benadelen.

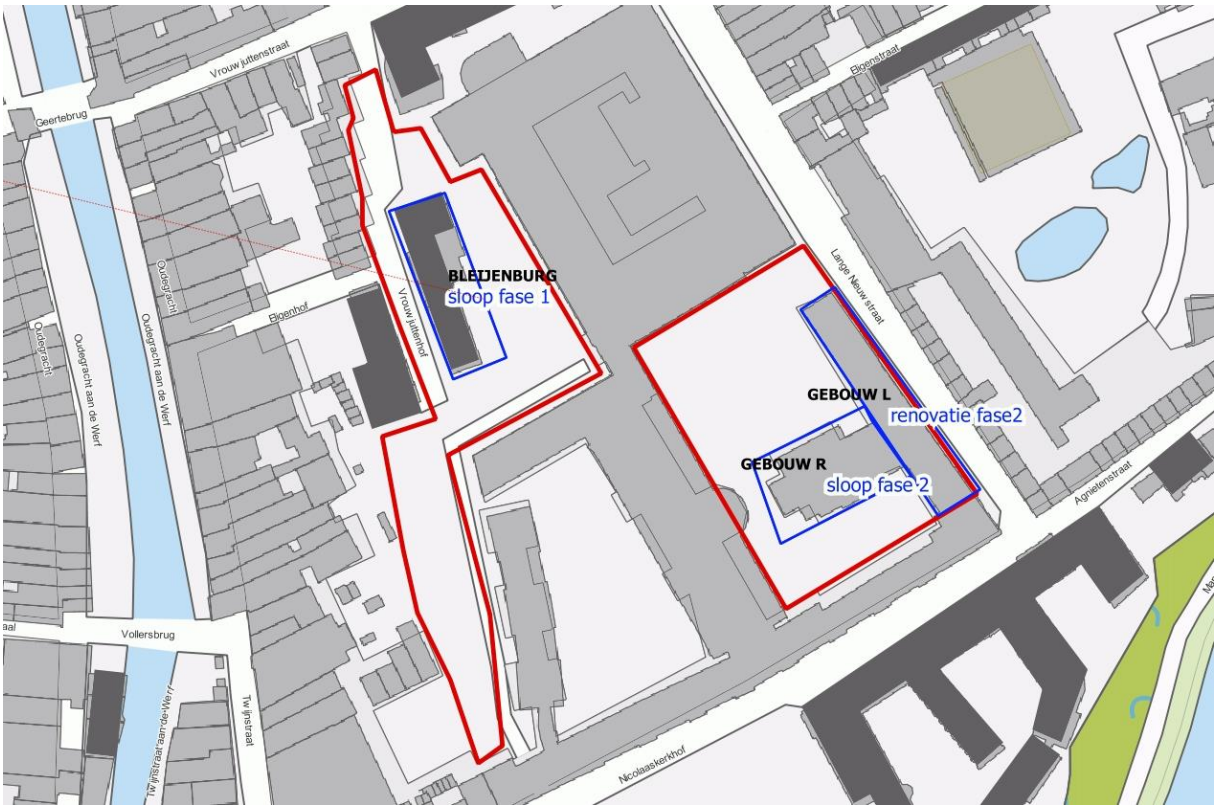
De Wet dieren kent een ontheffingsmogelijkheid, maar alleen als het belang van het welzijn van dieren zich er niet tegen verzet. Een ontheffing is niet nodig wanneer vaststaat dat het mogelijk verwonden van dieren een ‘redelijk doel’ dient, of ‘noodzakelijk’ is. In deze rapportage wordt niet getoetst aan de Wet dieren.

3. Plangebied en ingreep

3.1 Locatie

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden en ligt in het Museumkwartier in de binnenstad van Utrecht (Provincie Utrecht). De begrenzing van het plangebied is in Figuur 1 met rood aangegeven.

Een deelgebied betreft het gebouw Bleijenburg en de binnentuinen, ook wel Overtuinen genoemd, aan de Vrouwjuttenhof. Het andere deelgebied bestaat uit de gebouwen L en R aan de Lange Nieuwstraat. Hiernaar wordt gerefereerd als deelgebied Museumhotel. Zie voor de gebouwen en de faseringen de blauwe begrenzing in Figuur 1.



Figuur 1. In rood de twee deelgebieden, in blauw zijn de gebouwen en faseringen aangegeven.

Op het terrein staan meerdere gebouwen van de zorginstelling Altrecht/Willem Arntz, waaronder het kenmerkende WMX gebouw (zie foto's Bijlage 1).

3.2 Huidig gebruik

Gebouw Bleijenburg was in gebruik door de zorginstelling Altrecht, gelegen op het binnenterrein. Op dit moment is het gebouw in beheer bij een vastgoedbeheerder. Het binnenterrein is beperkt toegankelijk voor publiek. Een deel van het binnenterrein is in gebruik als stadstuin voor omwonende van de Vrouwjuttenhof. Dit deel is ook onderdeel van de herontwikkelingsplannen en maakt deel uit van het project "Overtuinen".

In het deelgebied Museumhotel wordt gebouw L gebruikt als projectbureau door Vorm Ontwikkeling bv. Gebouw R is in slechte onderhoudsstaat en staat leeg. Aan de zuidzijde van gebouw R en L ligt een kleine verwilderde tuin, grenzend aan het Nijntjemuseum aan de Agnietenstraat.

3.3 Ecotopen in het plangebied

In het plangebied zijn de volgende ecotopen aanwezig:

- Gebouw (Bleijenburg) met gestucte gevels, spouwmuur, open daktrim en plat dak,
- Verharde wegen,
- Tuin/plantsoen redelijk onderhouden,
- Stadstuinen met verwilderde tuinen, tuinbeplanting, enkele bomen en coniferen,
- Overige bebouwing (Altrecht) met gevelplaten, plat dak en begroeide gevel,
- Gebouw (L) met bakstenen, pannendak en in slechte staat van onderhoud,
- Monumentaal pand (R), met gestucte gevels en pannendak (spouw onbekend).

3.4 Ingreep en fasering

In het plangebied wordt in deelgebied Bleijenburg het project “Overtuinen” gerealiseerd. Het gebouw wordt gesloopt en er komen nieuwbouwwoningen voor in de plaats. Er wordt ook een stadsbinnentuin gerealiseerd. In deelgebied Museumhotel aan de Lange Nieuwstraat wordt gebouw L gerenoveerd en omgevormd tot appartementen en een hotel. Gebouw R wordt gesloopt.

De ingreep bestaat uit een aantal fasen:

Fase 1

- sloop van gebouw Bleijenburg (start sloop 3de kwartaal 2018),
- verwijdering van de verharding en deel van het groen.

Fase 2

- sloop gebouw R (start sloop 2de kwartaal 2019),
- verwijdering van de verharding en deel van het groen,
- nieuwbouw van woningen op locatie Bleijenburg (start bouw 2de kwartaal 2019).

Fase 3

- herinrichting binnentuinen (v.a. 2019),
- renovatie en herbestemming (hotel, museum en appartementen) gebouw L (v.a. 2019).

4. Werkwijze

Bij het onderzoek is op de volgende manier te werk gegaan:

1. Voor deze quickscan is met name gekeken naar het deelgebied Museumhotel, aangezien voor deelgebied Bleijenburg-Overtuinen al een quickscan heeft plaatsgevonden. De resultaten van die quickscan zijn ook bij dit onderzoek gebruikt.

2. Het plangebied werd door ecoloog M. van Diedenhoven bezocht. Daarbij werden de in het plangebied aanwezige ruimtelijke structuren en ecotopen met behulp van de volgende instrumenten geïnventariseerd: verrekijker, zaklamp, fotocamera.

3. De ligging van het plangebied ten opzichte van nabijgelegen beschermde gebieden (Natura 2000- en NNN) werd opgezocht.

4. Door middel van literatuuronderzoek werd onderzocht welke beschermde flora en fauna in de ruime omgeving van het plangebied recentelijk zijn waargenomen. Hierbij werd gebruik gemaakt van waarnemingen uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), aangevuld met gegevens uit relevante recente verspreidingsatlassen en actuele websites.

5. Aan de hand van het veldbezoek en het literatuuronderzoek werd op grond van expert judgement een inschatting gemaakt van de beschermde flora en fauna met bijbehorende functies die in het plangebied (kunnen) voorkomen.

6. In samenspraak met de opdrachtgever werd de ingreep in kaart gebracht en omschreven.

7. Op grond van de beschreven ingreep werd:
    - bepaald of negatieve effecten op beschermde gebieden op voorhand zijn uit te sluiten of dat hiervoor nog een aanvullende toetsing noodzakelijk is;
    - een inschatting gemaakt van de redelijkerwijs te verwachten negatieve effecten op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten en functies;
    - bepaald of de bescherming van houtopstanden aan de orde is.

5. Resultaten

5.1 Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN)

Het Natura 2000-gebied dat het dichtste bij het plangebied ligt is ‘Oostelijke Vechtplassen’. Dit gebied ligt op een afstand van meer dan 6 km van het plangebied.

Het plangebied ligt op minimaal 1 km van het NNN zie Figuur 2.



Figuur 2. Ligging plangebied ten opzichte van het NNN (bron: webkaart.provincie-utrecht.nl, 2018).

5.2 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen (categorie 1-4) zijn mogelijk binnen het plangebied aanwezig. Te verwachten jaarrond beschermde nesten kunnen van vogelsoorten zijn die in gebouwen onder bijvoorbeeld dakpannen broeden, zoals huismus (*Passer domesticus*) en gierzwaluw (*Apus apus*). Van de ransuil zijn geen sporen (braakballen) gevonden in de tuinen. Daarbij is het aanwezige groen in het plangebied ook te beperkt voor een verblijfplaats van ransuil. Deze soort wordt daarom niet in het plangebied verwacht.

Van de vogels uit categorie 5 kunnen worden verwacht: ekster (*Pica pica*), koolmees (*Parus major*), pimpelmees (*Cyanistes caeruleus*) en spreeuw (*Sturnus vulgaris*). Voor deze soorten zijn in de directe nabijheid van het plangebied voldoende alternatieve nestmogelijkheden voor handen.

Ook kunnen binnen het plangebied zangvogels aanwezig zijn die in tuinen en stedelijk gebied broeden (zoals merel (*Turdus merula*), heggenmus (*Prunella modularis*) en winterkoning

(Troglodytes troglodytes)) en overige vogels die broeden in gebouwen onder bijvoorbeeld dakpannen, zoals kauw (*Coloeus monedula*).

De aanwezigheid van vogels zoals genoemd in de verdragen van Bonn en Bern kan niet worden uitgesloten. Deze soorten vallen zowel onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn als het beschermingsregime Habitatrichtlijn. Voor deze soorten geldt dat ze niet opzettelijk mogen worden verstoord, ongeacht hun staat van instandhouding.

Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van artikel 3.1 lid 1 en 2 Wet Natuurbescherming.

5.3 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

5.3.1 Planten

Liggende raket (*Sisymbrium supinum*) en zomerschroeforchis (*Spiranthes aestivalis*) zijn verdwenen uit Nederland. Kleine vlotvaren (*Salvinia natans*) komt van nature in Nederland niet voor. Alle recente meldingen zijn terug te voeren op weggegooide aquariumplanten. Geel schorpioenmos (*Hamatocaulis vernicosu*s) is een soort van kalkarme, ijzerrijke moerassen, en tonghaarmuts (*Orthotrichum rogeri*) komt vooral voor in jonge wilgenbossen en in jonge aanplant van zomereik. Drijvende waterweegbree (*Luronium natans*) is een soort van helder, voedselarm tot matig voedselrijk, zwak zuur water en kruipend moerasscherm (*Apium repens*) is een soort van zwak zure veen- of kleibodems, die ’s winters ondiep overstroomd worden. Groenknolorchis *(Liparis loeselii*) tenslotte is een soort van natte duinvalleien en trilvenen. Gezien de biotopen in het plangebied kan de aanwezigheid van al deze soorten redelijkerwijs worden uitgesloten.

5.3.2 Zoogdieren

Vleermuizen

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor een aantal soorten vleermuizen. Op grond van de geringe omvang van het plangebied is de kans klein dat het een essentieel foerageergebied betreft. Lijnvormige elementen zijn niet aanwezig, waarmee vliegroutes van vleermuizen kunnen worden uitgesloten. In de gebouwen zijn mogelijk geschikte verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. Mogelijk geschikte locaties zijn bijvoorbeeld spouwmuren, achter daklijsten en onder dakpannen. In deze verblijfplaatsen kunnen de volgende soorten worden verwacht: gewone dwergvleermuis (*Pipistrelllus pipistrellus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrelllus nathusii*), kleine dwergvleermuis (*Pipistrellus pygmaeus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), tweekleurige vleermuis (*Vespertilio murinus*), gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus)*. De bomen in het plangebied hebben geen geschikte holtes of speten, waarmee verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen kan worden uitgesloten. In Tabel 1 is weergegeven welke functies van bovengenoemde soorten mogelijk voorkomen.

Tabel 1. De potentieel voorkomende soorten vleermuizen en functies.

	zomerverblijfplaats	kraamverblijfplaats	paarverblijfplaats	winterverblijfplaats	vliegroute	foerageergebied
gewone dwergvleermuis	o	o	o	o		
ruige dwergvleermuis	o	o	o	o		
kleine dwergvleermuis	o	o	o	o		
laatvlieger	o	o	o	o		
tweekleurige vleermuis			o			o
gewone grootoorvleermuis	o					

Bever en otter

Het plangebied bevat niet het juiste biotoop voor bever of otter. De aanwezigheid van beide soorten kan hiermee redelijkerwijs worden uitgesloten.

Hamster, hazelmuis en noordse woelmuis

Het verspreidingsgebied van hamster (*Cricetus cricetus*) en hazelmuis (*Muscardinus avellanarius*) is beperkt tot Zuid-Limburg. Voor de noordse woelmuis (*Microtus oeconomus*) geldt dat deze soort een zeer natte, kruidenrijke vegetatie behoeft en dat de verspreiding zich beperkt tot de lage, natte delen van Nederland. Derhalve kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen van de genoemde soorten voorkomen.

Overige zoogdieren

De overige onder de Habitatrichtlijn vallende in Nederland voorkomende zoogdieren betreffen of zeezoogdieren of slechts zelden in Limburgse bossen waargenomen soorten (wilde kat (*Felis silvestris*) en lynx (*Lynx lynx*) en de in Nederland slechts zwervend aangetroffen wolf (*Canis lupus*)). Derhalve kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen onder dit beschermingsregime vallende overige zoogdieren voorkomen.

5.3.3 Reptielen

Het plangebied ligt buiten het bekende natuurlijke verspreidingsgebied van muurhagedis (*Lacerta muralis*), en gladde slang (*Coronella austriaca*) en voldoet niet aan de biotoopeisen van zandhagedis (*Lacerta agilis*) (schrale halfopen vegetatie met kleine open zandplekjes). Van de muurhagedis is bekend dat er een uitgezette kolonie in de botanische tuinen in de Uithof van Utrecht aanwezig is. Deze locatie ligt op ruimte afstand van het plangebied. Daarbij is in het tussenliggende gebied sprake van veel menselijke invloed in de vorm van bebouwd gebied en de nodige infrastructuur, waardoor verspreiding van deze soort naar het plangebied niet mogelijk is. Daarom kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen onder dit beschermingsregime vallende reptielen voorkomen.

5.3.4 Amfibieën

In het plangebied is geen open water aanwezig. Het plangebied is dan ook niet geschikt voor de voortplanting van amfibieën. Ook in de directe omgeving is geen geschikt voortplantingswater voor zwaarder of strikt beschermde amfibieën aanwezig. De aanwezigheid van overwinterende amfibieën die onder dit beschermingsregime vallen kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten.

5.3.5 Vissen

In het plangebied is geen open water aanwezig. De aanwezigheid van vissen is dan ook uitgesloten.

5.3.6 Vlinders en libellen

In het plangebied komen geen voedselarme wateren of vegetaties voor die geschikt zijn als leefgebied voor onder dit beschermingsregime vallende libellen en dagvlinders. De aanwezigheid van onder dit beschermingsregime vallende libellen en vlinders kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten.

5.3.7 Overige ongewervelden

Oeveraas (*Palingenia longicauda*), juchtleerkever (*Osmoderma eremita*) en Bataafse stroommossel (*Unio crassus*) zijn uit Nederland verdwenen. Van de vermiljoenkever (*Cucujus cinnaberinus*) zijn slechts enkele populaties bekend uit het oostelijke gedeelte van Noord-Brabant nabij Maarheeze. In verband met het ontbreken in het plangebied van veensloten en vennen met schoon water kan de aanwezigheid van andere onder dit beschermingsregime vallende overige ongewervelden redelijkerwijs worden uitgesloten.

5.4 Beschermingsregime andere soorten

5.4.1 Planten

Op grond van de voedselrijke omstandigheden ter plekke en de overwegend gave muren van de gebouwen, worden geen beschermde planten, zoals varens, verwacht. Ook werden tijdens het veldbezoek geen beschermde planten aangetroffen.

5.4.2 Zoogdieren

Slaapmuizen

Het verspreidingsgebied van de eikelmuis *(Eliomys quercinus*) beperkt zich tot specifieke gebieden in Zuid-Limburg. De soort kan voor het plangebied worden uitgesloten.

Ware muizen

Het verspreidingsgebied van grote bosmuis (*Apodemus flavicollis*) beperkt zich tot de oostgrens van Nederland en ligt dus buiten het plangebied. Voor de overige ware muizen geldt dat zij door de provincie Utrecht voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Spitsmuizen

Het verspreidingsgebied van de veldspitsmuis (*Crocidura leucodon*) omvat Twente en Zeeuws-Vlaanderen en ligt derhalve buiten het plangebied. De waterspitsmuis (*Neomys fodiens*) is gebonden aan schone wateren met een rijke oevervegetatie. Derhalve kan worden gesteld dat beide soorten niet in het plangebied voorkomen. Voor de overige spitsmuizen geldt dat zij door de provincie Utrecht voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Woelmuizen

De verspreiding van de molmuis (*Arvicola scherman*) is beperkt tot Limburg. De overige onder dit beschermingsregime vallende woelmuizen zijn door de provincie Utrecht voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Eekhoorn

Tijdens het veldbezoek werden geen nesten van de eekhoorn (*Sciurus vulgaris*) of knaagsporen aangetroffen. Het plangebied vertoont dan ook geen essentiële functie voor de eekhoorn.

Haasachtigen, egel en vos

Deze soorten zijn door de Utrecht voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Marterachtigen

In en bij de gebouwen binnen het plangebied werden geen sporen van marterachtigen aangetroffen. Het is dan ook uitgesloten dat de gebouwen dienen als verblijfplaats voor de steenmarter (*Martes foina*), boommarter (*Martes martes*) of bunzing (*Mustela putorius*). Het plangebied is niet geschikt als leefgebied voor de das (*Meles meles*). De das heeft dan ook geen verblijfplaats of essentieel foerageergebied in het plangebied.

De bunzing (*Mustela putorius*), hermelijn (*Mustela erminea*) en wezel (*Mustela nivalis*) zijn door de provincie Utrecht vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Overige zoogdieren

De overige onder dit beschermingsregime vallende zoogdieren betreffen ofwel zeezoogdieren ofwel in het bos of open veld levende grote hoefdieren. Daarom kan redelijkerwijs worden gesteld dat binnen het plangebied geen onder dit beschermingsregime vallende overige zoogdieren voorkomen.

5.4.3 Vissen

In het plangebied is geen open water aanwezig. De aanwezigheid van vissen is dan ook uitgesloten.

5.4.4 Reptielen

In het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig voor ringslang *(Natrix natrix)*. Op grond van het ontbreken van voor overige reptielen geschikte ecotopen in het plangebied (zoals schrale vegetatie met voldoende rustige, zonnige plekken) kan de aanwezigheid van reptielen redelijkerwijs worden uitgesloten.

5.4.5 Amfibieën

In het plangebied is geen open water aanwezig. Het plangebied is dan ook niet geschikt voor de voortplanting van amfibieën. Ook in de directe omgeving is geen geschikt voortplantingswater voor beschermde amfibieën aanwezig. De aanwezigheid van overwinterende amfibieën kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten.

De kleine watersalamander (*Lissotriton vulgaris*), gewone pad (*Bufo bufo*), bruine kikker (*Rana temporaria*), middelste groene kikker/bastaardkikker (*Pelophylax kl. esculentus*) en meerkikker (*Pelophylax ridibundus*) zijn door de provincies voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

5.4.6 Dagvlinders en libellen

In het plangebied komen geen voedselarme wateren of vegetaties voor die geschikt zijn als leefgebied voor onder dit beschermingsregime vallende libellen en dagvlinders. De aanwezigheid van onder dit beschermingsregime vallende libellen en dagvlinders kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten.

5.4.7 Overige ongewervelden

Het plangebied bevindt zich buiten het bekende verspreidingsgebied van de Europese rivierkreeft (*Astacus astacus*) en het vliegend hert (*Lucanus cervus*).

5.5 Bescherming van houtopstanden

Mogelijk worden enkele bomen gekapt in het plangebied. Deze bomen maken geen deel uit van een houtopstand van meer dan 10 are en zijn ook geen onderdeel van een rijbeplanting van meer dan 20 bomen die uit andere soorten bestaan dan populieren en wilgen. De ingreep vindt binnen de bebouwde kom plaats.

6. Toetsing en effectbeoordeling

6.1 Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN)

Het Natura 2000-gebied dat het dichtste bij het plangebied ligt is ‘Oostelijke Vechtplassen’. Dit gebied ligt op een afstand van meer dan 6 km van het plangebied. Door menselijke invloeden in het tussenliggende gebied (als gevolg van de aanwezigheid van bijvoorbeeld stedelijk gebied en grote wegen) zijn negatieve effecten door geluidsverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op Natura 2000-gebieden uitgesloten. De ingreep draagt niet bij aan verreikende effecten, zoals stikstofdepositie of verdroging. De ingreep leidt dan ook niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebieden is dan ook niet aan de orde.

De ingreep vindt niet plaats binnen het NNN. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

6.2 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Binnen het plangebied zijn jaarrond beschermde nesten van vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen te verwachten. Soorten die verwacht mogen worden zijn huismus en gierzwaluw. Het vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met een jaarrond beschermt nest is een overtreding van artikel 3.1 lid 4 Wet Natuurbescherming.

Van de vogels uit categorie 5 kunnen worden verwacht: ekster, koolmees, pimpelmees en spreeuw. Voor deze soorten zijn in de directe nabijheid van het plangebied voldoende alternatieve nestmogelijkheden voorhanden.

Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van artikel 3.1 lid 1 en 2 Wet Natuurbescherming.

6.3 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

6.3.1 Zoogdieren

Vleermuizen

Uit de resultaten blijkt dat enkele soorten vleermuizen binnen het plangebied kunnen voorkomen. In **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is weergegeven op welke potentieel voorkomende combinatie van soorten en functies binnen het plangebied mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn. Vanwege de sloop en renovatie van de gebouwen gaan potentiele verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Deze verblijfplaatsen kunnen een functie hebben als zomer-, kraam-, of paarverblijf. Ook is het op voorhand niet uit te sluiten dat de gebouwen een functie hebben als winterverblijf.

Tabel 2. De potentieel voorkomende soorten vleermuizen en functies.

	zomerverblijfplaats	kraamverblijfplaats	paarverblijfplaats	winterverblijfplaats	vliegroute	foerageergebied
gewone dwergvleermuis	o	o	o	o		
ruige dwergvleermuis	o	o	o	o		
kleine dwergvleermuis	o	o	o	o		
laatvlieger	o	o	o	o		
tweekleurige vleermuis			o			o
gewone grootoorvleermuis	o					

Omdat door de ingreep meerdere potentiële verblijfsplaatsen verdwijnen, leidt de ingreep mogelijk tot een overtreding van artikel 3.5, lid 4 van de Wet natuurbescherming.

Overige zoogdieren

Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van soorten uit deze groep redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De ingreep leidt voor deze soorten dan ook niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

6.3.2 Overige soortgroepen

Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van onder dit beschermingsregime vallende beschermde soorten uit de soortgroepen planten, reptielen, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. De ingreep leidt daarom niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten

6.4 Beschermingsregime andere soorten

Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van onder dit beschermingsregime vallende beschermde soorten uit de soortgroepen zoogdieren, planten, reptielen, vissen, amfibieën dagvlinders libellen en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten of dat zij voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming. De ingreep leidt daarom niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten.

6.5 Bescherming van houtopstanden

Omdat de eventueel te kappen bomen geen deel uitmaken van een houtopstand van meer dan 10 are en ook geen onderdeel zijn van een rijbeplanting van meer dan 20 bomen die uit andere soorten bestaan dan populieren en wilgen is de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

Omdat de ingreep plaatsvindt binnen de bebouwde kom houtopstanden is artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

7. Conclusies

7.1 Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN)

De ingreep leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

De ingreep vindt niet plaats binnen het NNN. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

7.2 Beschermde soorten

7.2.1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

In het plangebied zijn de volgende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd waargenomen of te verwachten: huismus en gierzwaluw. Door de voorgenomen werkzaamheden worden de verblijfplaatsen van deze soorten aangetast. Dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Het is daarom noodzakelijk aanvullend onderzoek te verrichten naar deze vogelsoorten.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van de Wet natuurbescherming, artikel 3.1, lid 1 en 2. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

7.2.2 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Enkele gebouw bewonende vleermuissoorten hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in de gebouwen in het plangebied. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van deze vleermuissoorten in het plangebied te verrichten. Het verdient aanbeveling dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol 2017 van de Gegevensautoriteit Natuur.

Bij gebruikmaking van dit protocol wordt een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie vrijwel zeker in behandeling genomen. Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoeksinspanning voortkomend uit de Wet natuurbescherming. Aanvullend vleermuisonderzoek houdt in dat er drie bezoeken in de periode 15 mei t/m 15 juli (twee direct na zonsondergang en een direct voor zonsopkomst) en twee bezoeken in periode 15 augustus t/m 1

oktober (ruim na zonsondergang en ruim voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken moeten met behulp van een *heterodyne* batdetector met *time expansion* uitgevoerd worden.

7.2.3 Beschermingsregime andere soorten

Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van onder dit beschermingsregime vallende beschermde soorten uit de soortgroepen zoogdieren, planten, reptielen, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. De ingreep leidt derhalve niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten.

7.3 Bescherming van houtopstanden

Omdat de ingreep plaatsvindt binnen de bebouwde kom houtopstanden is artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

7.4 Samenvatting

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw, en rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels. Afhankelijk van de resultaten van dit aanvullende onderzoek kan een aanvraag van een ontheffing en het opstellen en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn.

8. Bronnen

8.1 Literatuur

Bij12. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrelluspipistrellus*.

Bij12. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*.

Bij12. Kennisdocument. Huismus *Passer domesticus*..

Bij12. Kennisdocument Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii.*

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys (redactie) 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. – Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.

Brouwer, T., M. Dorenbosch, R. van Eekelen & J. Spier, 2010. Vissenatlas Noord-Brabant. Uitgeverij Profiel, Bedum.

Creemers, C.M. & J.C.W. van Delft, 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Dietz, C., O. von Helversen & D. Nill, 2011. Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Tirion Natuur.

Floron, 2011. Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora. KNNV Uitgeverij, Zeist.

Limpens, H., J. Regelink & R. Koelman, 2011. Cursus vleermuizen en planologie. Cursusmap, Zoogdiervereniging.

Perk, 2017, quickscan flora en fauna, Vrouwjuttenhof te Utrecht, projectnummer 170592, Koenders en Partners, Lopik.

Regelink, J.R. & T. Bosch, 2007. Grote bosmuis in Winterswijk. Zoogdier 18 (2): 23.

Vorm ontwikkeling bv, 2017, Planboek Overtuinen en Bleijenburg WA Huis Utrecht_A2.pdf

8.2 Websites

www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol
www.ravon.nl
www.soortenbank.nl
www.sovon.nl
www.telmee.nl
www.verspreidingsatlas.nl
www.vlinderstichting.nl
www.waarneming.nl
www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 1. Foto-impressie plangebied



Figuur 3 Gebouw L, voorzijde aan de Lange Nieuwstraat



Figuur 4 Gebouw L, achterzijde Lange Nieuwstraat



Figuur 5 Achterzijde Lange Nieuwstraat, deelgebied Museumhotel, met zicht op te slopen gebouw R



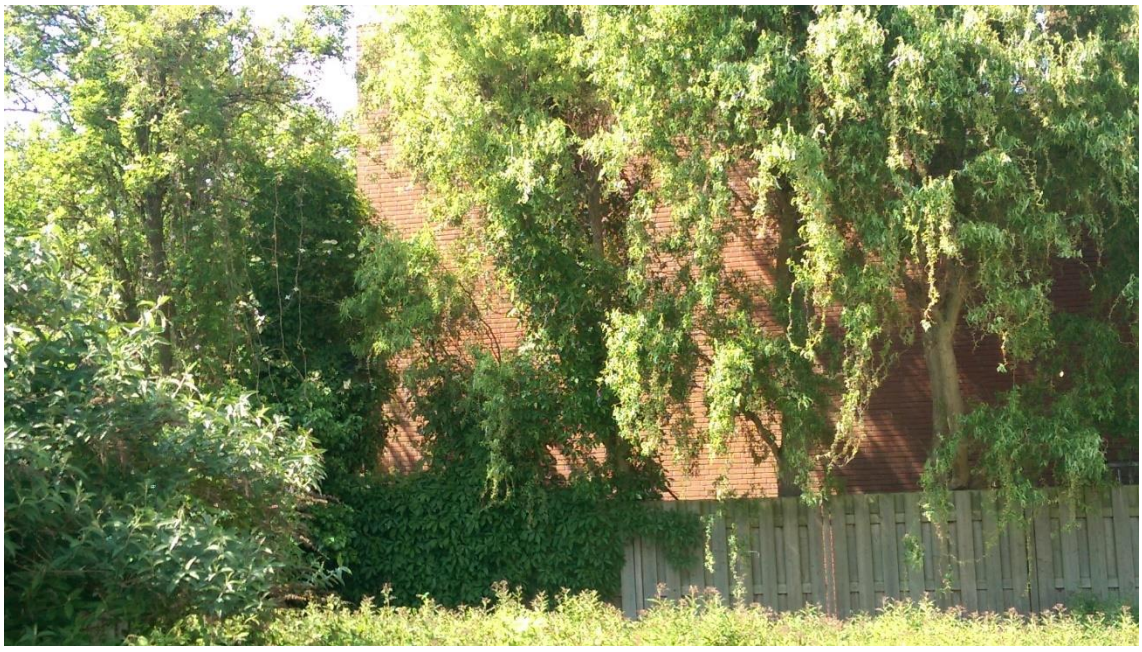
Figuur 6 Achterzijde gebouw R



Figuur 7 Verwilderde tuin bij gebouw R



Figuur 8 Gebouw Bleijenburg met op de achtergrond het gele WMX gebouw



Figuur 9 Zicht op de tuinen in deelgebied Bleijenburg

Bijlage 2. Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten

Het Ministerie van LNV heeft in augustus 2009 de lijst met vogelsoorten waarvan de nesten het hele jaar door beschermd zijn aangepast. Met ingang van 26 augustus 2009 geldt een jaarronde bescherming van nestplaatsen van de soorten van categorie 1-4. Voor de soorten van categorie 5 is een inventarisatie gewenst. Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming het gehele seizoen:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust -en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).
5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

Nederlandse naam	**Wetenschappelijke naam**	**Categorie**
steenuil	*Athene noctua*	1
gierzwaluw	*Apus apus*	2
huismus	*Passer domesticus*	2
roek	*Corvus frugilegus*	2
grote gele kwikstaart	*Motacilla cinerea*	3
kerkuil	*Tyto alba*	3
oehoe	*Bubo bubo*	3
ooievaar	*Ciconia ciconia*	3
slechtvalk	*Falco peregrinus*	3
boomvalk	*Falco subbuteo*	4

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Categorie
buizerd	*Buteo buteo*	4
havik	*Accipiter gentilis*	4
ransuil	*Asio otus*	4
sperwer	*Accipiter nisus*	4
wespendief	*Pernis apivorus*	4
zwarte wouw	*Milvus migrans*	4
blauwe reiger	*Ardea cinerea*	5
boerenzwaluw	*Hirundo rustica*	5
bonte vliegenvanger	*Ficedula hypoleuca*	5
boomklever	*Sitta europaea*	5
boomkruiper	*Certhia brachydactyla*	5
bosuil	*Strix aluco*	5
brilduiker	*Bucephala clangula*	5
draaihals	*Jynx torquilla*	5
eidereend	*Somateria mollissima*	5
ekster	*Pica pica*	5
gekraagde roodstaart	*Phoenicurus phoenicurus*	5
glanskop	*Parus palustris*	5
grauwe vliegenvanger	*Muscicapa striata*	5
groene specht	*Picus viridis*	5
grote bonte specht	*Dendrocopos major*	5
hop	*Upupa epops*	5
huiszwaluw	*Delichon urbicum*	5
ijsvogel	*Alcedo atthis*	5
kleine bonte specht	*Dendrocopos minor*	5
kleine vliegenvanger	*Ficedula parva*	5
koolmees	*Parus major*	5
kortsnavelboomkruiper	*Certhia familiaris macrodactyla*	5
oeverzwaluw	*Riparia riparia*	5
pimpelmees	*Parus caeruleus*	5
raaf	*Corvus corax*	5
ruigpootuil	*Aegolius funereus*	5
spreeuw	*Sturnus vulgaris*	5
tapuit	*Oenanthe oenanthe*	5
torenvalk	*Falco tinnunculus*	5
zeearend	*Haliaeetus albicilla*	5
zwarte kraai	*Corvus corone*	5

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Categorie
zwarte mees	*Periparus ater*	5
zwarte roodstaart	*Phoenicurus ochruros*	5
zwarte specht	*Dryocopus martius*	5

Bijlage 3. Vrijstelling per provincie

De volgende soorten zijn voor ruimtelijke ingrepen voor alle provincies vrijgesteld:

Amfibieën

- bruine kikker (*Rana temporaria*)
- gewone pad (*Bufo bufo*)
- kleine watersalamander (*Lissotriton vulgaris*)
- meerkikker (*Rana ridibunda*)
- middelste groene kikker/bastaardkikker (*Pelophylax*kl. *esculentus*)

Zoogdieren

- bosmuis (*Apodemus sylvaticus*)
- egel (*Erinaceus europeus*)
- haas (*Lepus europeus*)
- huisspitsmuis (*Crocidura russula*)
- ondergrondse woelmuis (*Pitymys subterraneus*)
- ree (*Capreolus capreolus*)
- tweekleurige bosspitsmuis (*Sorex coronatus*)
- woelrat (*Arvicola terrestris*)

De volgende zoogdieren zijn in de provincies Drenthe, Noord-Brabant en Noord-Holland niet vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

- bunzing (*Mustela putorius*)
- hermelijn (*Mustela erminea*)
- wezel (*Mustela nivalis*)

De volgende zoogdieren zijn in de provincie Flevoland niet vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

- aardmuis (*Microtus agrestis*)
- dwergmuis (*Micromys minutus*)
- dwergspitsmuis (*Sorex minutus*)
- gewone bosspitsmuis (*Sorex araneus*)
- rosse woelmuis (*Clethrionomys glareolus*)
- veldmuis (*Microtus arvalis*)

De volgende zoogdieren zijn in de provincie Friesland niet vrijgesteld van de Wet natuurbescherming:

- vos (*Vulpes vulpes*)
- konijn (*Oryctolagus cuniculus*)

Alle hierboven genoemde amfibieën- en zoogdiersoorten zijn vrijgesteld voor gebieden waar het ministerie van EZ bevoegd gezag voor is.

De volgende soorten zijn in Limburg alleen in vaste perioden vrijgesteld:

- hazelworm (*Anguis fragilis*): 1 juli t/m 30 september
- levendbarende hagedis (*Zootoca vivipara*) 15 augustus t/m 15 oktober
- eekhoorn (*Sciurus vulgaris*) 1 maart t/m 30 april en 1 juli t/m 30 november
- steenmarter (*Martes foina*) 15 augustus t/m 28/29 februari

Bijlage 6 Aanvullend natuuronderzoek

Regelink
Ecologie & Landschap

Broedvogel en vleermuisonderzoek

W. Arntsz terrein Utrecht

In het kader van de Wet natuurbescherming



In opdracht van: Vormontwikkeling B.V.

Colofon

Tekst, foto's en samenstelling	M. van Diedenhoven
In opdracht van	Vormontwikkeling B.V.
Naam opdrachtgever	R. Maat
Rapportnummer	RA17658-02
Status rapport	Definitief
Datum oplevering rapport	22 oktober 2018
Aantal pagina's	23
Collegiale toets	G.M. Gerrits
Wijze van citeren	M. van Diedenhoven, 2018. Broedvogel en vleermuisonderzoek W. Arntsz terrein Utrecht. In het kader van de Wet natuurbescherming. Rapport RA17658-02, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen.

Regelink Ecologie & Landschap
Gerrit Zegelaarstraat 1
6709 TA Wageningen
085-7737676
info@regelink.net
www.regelink.net

Lid Netwerk Groene Bureaus

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding 4
   1.2 Doel 4
2. Werkwijze en inspanning 5
   2.1 Huismus 5
   2.2 Gierzwaluw 6
   2.3 Vleermuizen 6
   2.4 Volledigheid inventarisatie 6
3. Omschrijving plangebied 7
4. Resultaten 8
   4.1 Huismus 8
   4.2 Gierzwaluw 8
   4.3 Gewone Dwergvleermuis 8
5. Ingreep 10
6. Toetsing aan de Wet natuurbescherming 11
   6.1 Effectbepaling 11
   6.2 Toetsing Wet natuurbescherming 11
7. Conclusies en aanbevelingen 12
   7.1 Conclusies 12
   7.2 Aanbevelingen 12
8. Bronnen 14
   8.1 Literatuur 14
   8.2 Websites 14

Bijlage 1. Foto-impressie plangebied 15

Bijlage 2. Waarnemingskaarten 16

Bijlage 3. Wet- en regelgeving 19

Wet natuurbescherming 19

Natuurnetwerk Nederland 22

Wet dieren 23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Topvorm Vastgoed B.V is voornemens om het plangebied op het W. Arntsz terrein tussen de Lange Nieuwstraat en de Vrouwjuttenhof te herontwikkelen. Hiertoe vindt sloop, nieuwbouw en renovatie plaats.

Volgens nationale en internationale regelgeving is het verplicht om voordat de ingreep plaatsvindt onderzoek te doen naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

Uit een ecologische quickscan (Van Diedenhoven, 2018) blijkt dat in het plangebied mogelijk vleermuizen, huismus (*Passer domesticus*) en gierzwaluw (*Apus apus*) aanwezig zijn. Deze soorten zijn beschermd binnen de Wet Natuurbescherming. Daarom heeft Regelink Ecologie & Landschap in opdracht van Topvorm Vastgoed B.V in het plangebied aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw uitgevoerd.

Bij het opstellen van deze rapportage is uitgegaan van de definities zoals aanwezig op de website van Regelink Ecologie & Landschap[1].

1.2 Doel

Met behulp van dit onderzoek worden de volgende vragen beantwoord:

- Welke beschermde soorten vogels komen voor in het plangebied?
- Welke soorten vleermuizen komen voor in het plangebied?
- Welke functies heeft het plangebied voor de aanwezige beschermde soorten?
- Leidt de ingreep tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming?

[1] http://www.regelink.net/kenniscentrum/definities-vleermuizenonderzoek/

2. Werkwijze en inspanning

In het voorjaar, zomer en najaar van 2018 werd het plangebied op het W. Arntsz terrein geïnventariseerd op de aanwezigheid van huismus, gierzwaluwen en vleermuizen. De toegepaste onderzoeksmethoden worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

Tijdens alle bezoeken waren de weersomstandigheden geschikt voor het inventariseren van huismus, gierzwaluwen en vleermuizen (Tabel 1).

Tabel 1. Datum en tijdstip van en weersomstandigheden tijdens de inventarisaties.

N = nestlocaties, L= Leefgebied, V= Vliegroute, K= Kraamverblijf, Z= Zomerverblijf, P=Paarverblijf, MZ= middernachtelijk zwermgedrag winterverblijfplaats

Datum	Tijdstip	Onderzochte functies	Naam medewerker	Weersomstandigheden
20-04-2018	08.00-10.00	Huismus: N, L	M. van Diedenhoven	18ºC, onbewolkt, droog, 2 Bft
11-05-2018	09.00-10.30	Huismus: N, L	M. van Diedenhoven	15ºC, half bewolkt, droog, 1 Bft
24-05-2018	21:00-22:30	Gierzwaluw: N	M. van Diedenhoven	19 ºC, bewolkt, droog, 2 Bft
24-05-2018	22:45-23.30	Vleermuizen: V, F, K, Z	M. van Diedenhoven M. Wander	17 ºC, bewolkt, droog, 2 Bft
23-06-2018	03:45-05:30	Vleermuizen: V, F, K, Z	M. van Diedenhoven M. Wander	10 ºC, licht bewolkt, droog, 3 Bft
25-06-2018	20:30-22:00	Gierzwaluw: N	M. van Diedenhoven	21ºC, onbewolkt, droog, 2 Bft
25-06-2018	22:00-00:00	Vleermuizen: V, F, K, Z	M. van Diedenhoven M. Wander	19ºC, onbewolkt, droog, 2 Bft
04-07-2018	20:00-22:00	Gierzwaluw: N	M. van Diedenhoven	19 ºC, bewolkt, droog, 2 Bft
16-08-2018	00:00-02:00	Vleermuizen: V, F, P, MZ	M. van Diedenhoven	17ºC, licht bewolkt, droog, 0 Bft
07-09-2018	22:00-00:00	Vleermuizen: V, F, P, MZ	M. van Diedenhoven	12ºC, zwaar bewolkt, 3 Bft

2.1 Huismus

Het onderzoek naar nestplaatsen en leefgebied van huismus werd uitgevoerd volgens de richtlijnen in het Kennisdocument Huismus. Tijdens het veldbezoek werd het plangebied met behulp van gehoor en zicht geïnventariseerd. Daarbij werd gelet op geschikt foerageergebied, foeragerende dieren, vogels die met nestmateriaal of voedsel slepen en vogels die gebouwen invliegen. De inventarisaties werden overdag uitgevoerd. De data van de veldbezoeken en de weersomstandigheden zijn opgenomen in tabel 1.

2.2 Gierzwaluw

Het onderzoek naar nestplaatsen van gierzwaluw werd uitgevoerd volgens de richtlijnen in het Kennisdocument Gierzwaluw. Gedurende de veldbezoeken werd het plangebied geïnventariseerd vanaf anderhalf- tot twee uur voor tot even na zonsondergang. Hierbij werd gelet op laag door het plangebied vliegende en roepende vogels, vogels die de woningen in- en uitvlogen en het geluid van roepende jongen. De data van de veldbezoeken en de weersomstandigheden zijn opgenomen in tabel 1.

2.3 Vleermuizen

Tijdens de veldbezoeken werd op grond van geluid en zichtwaarnemingen geïnventariseerd. Met behulp van een heterodyne batdetector met opname- en vertragingsfunctie (type: Petterson D240x) werd de echolocatie die vleermuizen uitzenden hoorbaar gemaakt voor mensen.

Wanneer de soort op grond van frequentie, klank en ritme niet met zekerheid kon worden bepaald, werd een opname gemaakt met een extern opnameapparaat. Met behulp van het computerprogramma Batsound werden de opnamen nader geanalyseerd. Hierbij werden de criteria zoals beschreven door Boonman (www.batecho.eu) toegepast. Voor sociale geluiden van vleermuizen werd gebruik gemaakt van Middleton, 2014 en Pfalzer, 2002. Door daarnaast zoveel mogelijk visueel waar te nemen werd de determinatie geverifieerd en werd het gedrag (en daarmee vaak de functie van het gebied) vastgesteld.

In de periode tussen mei en augustus werden de bezoeken direct vanaf zonsondergang tot twee uur na zonsondergang of vanaf twee uur voor zonsopkomst tot zonsopkomst uitgevoerd. Gedurende de nazomer (augustus tot oktober) werden de bezoeken tussen een uur na zonsondergang en een uur voor zonsopkomst uitgevoerd. In deze periode werd minimaal twee uur geïnventariseerd.

De inventarisaties werden lopend uitgevoerd. Het plangebied en het omliggende gebied werden meerdere keren doorkruist.

2.4 Volledigheid inventarisatie

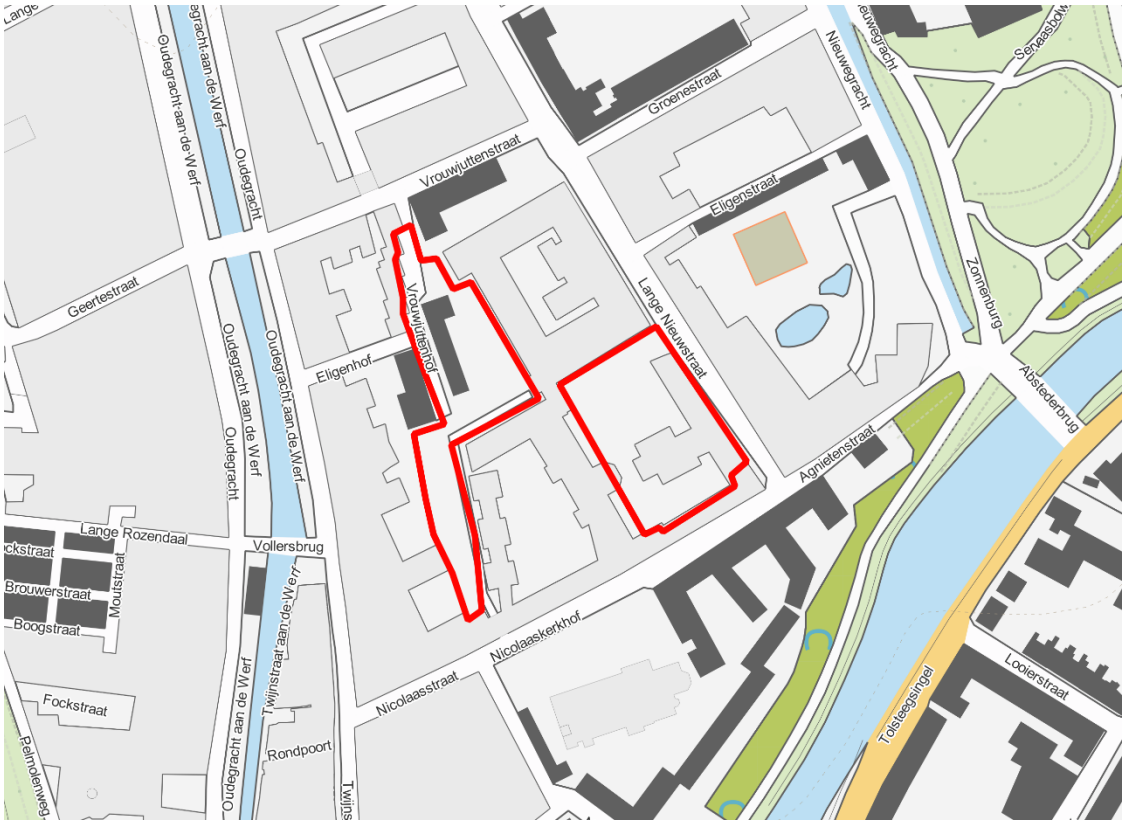
Het huismussen en het gierzwaluw onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen in de overeenkomstige Kennisdocumenten van BIJ12. De vleermuisinventarisatie is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol 2017 zoals vastgesteld door Gegevensautoriteit Natuur.

Inventarisaties zijn een steekproef gebaseerd op momentopnames. Hierdoor is niet uitgesloten dat soorten en functies die niet waargenomen werden op een ander tijdstip ook wel aanwezig zijn. Dit is acceptabel omdat de Wet natuurbescherming een initiatiefnemer vraagt te doen wat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden.

Met de gekozen methoden en inspanning is voldoende invulling gegeven aan artikel 1.11 (zorgplicht) van de Wet natuurbescherming. Wat betreft het onderhavige onderzoek heeft de initiatiefnemer gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden.

3. Omschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen op het huidige terrein van W. Arntz, een instelling voor geestelijke gezondheidszorg. Het plangebied ligt in de wijk Museumkwartier in de stad Utrecht, provincie Utrecht. In het plangebied staan twee gebouwen, een aan de Vrouwjuttenhof, gebouw Bleijenburg, en het pand aan de Lange Nieuwstraat nummer 89. Aan de achterzijde van dit pand bevindt zich een aanbouw. In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied met rood aangegeven. Een verdere beschrijving van het plangebied is opgenomen in de ecologische quickscan (Van Diedenhoven, 2018).



Figuur 1 Ligging van het plangebied, met de begrenzing in rood aangegeven. © Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn, 2018.

4. Resultaten

Gedurende het onderzoek werden binnen het plangebied de volgende beschermde soorten aangetroffen:

- Huismus
- Gierzwaluw
- Gewone dwergvleermuis

Hieronder worden per soort de waarnemingen en functies weergegeven. Waarnemingskaarten zijn opgenomen in Bijlage 1.

4.1 Huismus

In het plangebied zijn bij de tweede inventarisatieronde drie huismussen waargenomen. Deze zaten in het groen van de tuinen aan de westkant van het plangebied. Er is geen territoriaal of nestindicerend gedrag van huismussen waargenomen. Ook zijn er geen nesten van huismussen aangetroffen. Het plangebied is geen essentieel leefgebied van de huismus. De aanwezigheid van enkele mussen is mogelijk een indicatie dat het plangebied in de nabijheid ligt van leefgebied van huismussen.

4.2 Gierzwaluw

Tijdens het onderzoek zijn hoog boven het plangebied overvliegende gierzwaluwen waargenomen. Ook zijn in de omgeving van het plangebied enkele waarnemingen gedaan van lager vliegende groepjes gierzwaluwen. Aan de rand van het plangebied, in woningen aan de Karmelietenhof en de Twijnstraat, is een invliegende gierzwaluw en nestindicerend gedrag waargenomen. In het plangebied zelf zijn geen gierzwaluwen aangetroffen en zijn er geen aanwijzingen dat er nesten in het plangebied zijn. Waarnemingskaarten zijn opgenomen in Bijlage 1.

4.3 Gewone Dwergvleermuis

4.3.1 Foerageergebied

In de tuin achter het gebouw aan de Lange Nieuwstraat vloog vrijwel elke onderzoekavond één en soms twee gewone dwergvleermuizen. Deze bleef hier geruime tijd foerageren en verdween na een uur uit het plangebied. Op grond van het beperkte aantal foeragerende dieren en de in ruime mate aanwezige alternatieve foerageermogelijkheden in de directe omgeving kan gesteld worden dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor gewone dwergvleermuis is.

4.3.2 Vliegroutes

Enkele gewone dwergvleermuizen zijn passerend door de Lange Nieuwstraat waargenomen. In het plangebied zelf zijn geen vleermuizen op vliegroute waargenomen. Essentiële vliegroutes zijn dan ook niet aanwezig in het plangebied.

4.3.3 Vaste rust- en/of verblijfplaatsen

Zomerverblijf

In de zomermaanden werden geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. In de woningen direct naast het plangebied aan de Vrouwjuttenhof is wel een verblijfplaats gevonden. Hier zijn 3 uitvliegende individuen gezien. De locatie van de verblijfplaats is weergegeven op de kaart in Bijlage 1.

Kraamverblijf

Er is geen kraamverblijf in het plangebied gevonden tijdens de inventarisaties. Ook zijn er geen verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied aangetroffen.

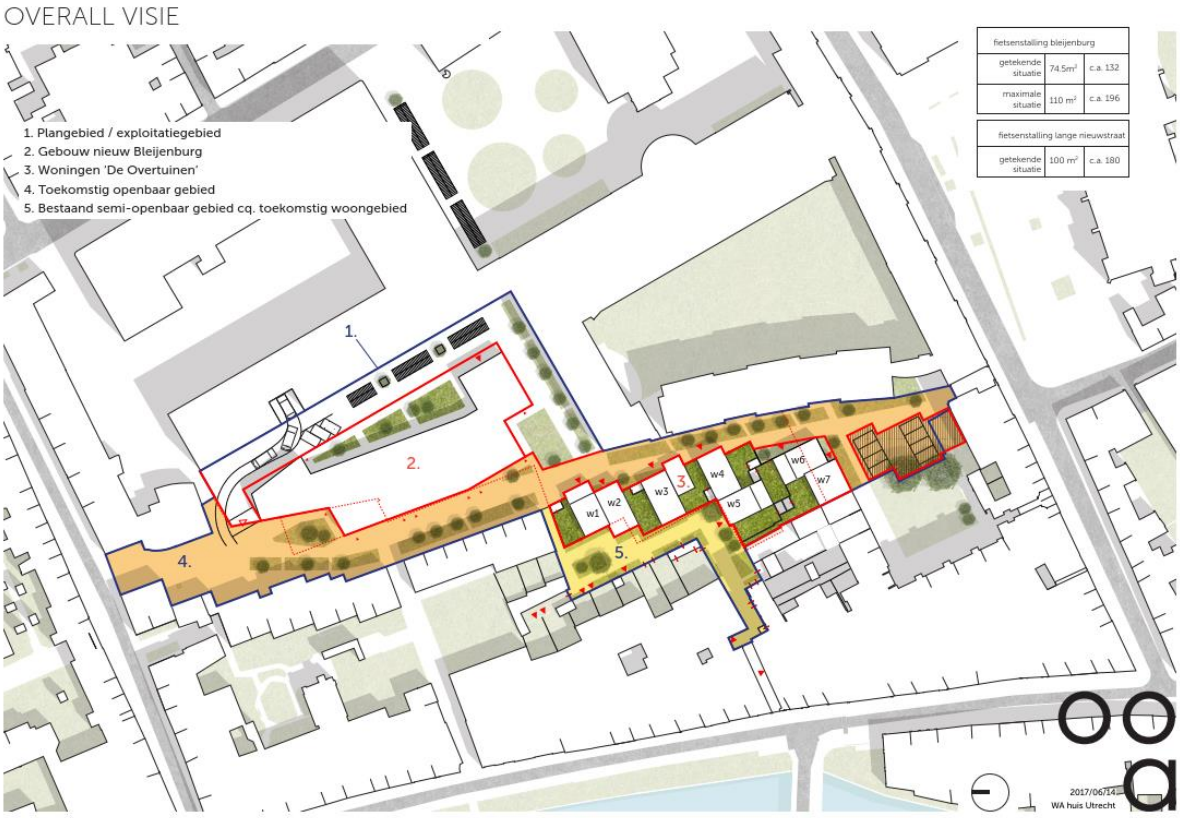
Paarverblijf

Tijdens de paarperiode (augustus – september) werden twee roepende mannetjes gewone dwergvleermuizen waargenomen. Deze vlogen rond in de omgeving van de zomerverblijfplaats aan de Vrouwjuttenhof. Gewone dwergvleermuizen vliegen al roepend rond om vrouwtjes naar hun paarverblijfplaats te lokken. Doordat zij hierbij door hun hele territorium vliegen is het doorgaans lastig om de exacte paarverblijfplaats te lokaliseren. Op basis van het waargenomen gedrag in het veld is daarom de ligging van de paarverblijfplaatsen geïnterpreteerd en weergegeven op de waarnemingenkaart in Bijlage 2.

5. Ingreep

De initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te herontwikkelen. Het gebouw aan de Lange Nieuwstraat wordt gerenoveerd en krijgt een nieuwe bestemming in de vorm van hotel gecombineerd met appartementen. Dit project voert de naam Museo of Museumhotel. De aanbouw aan het Museo gebouw wordt gesloopt. Het groen in het plangebied direct bij de gebouwen zal worden verwijderd. Bomen in het middenterrein van het plangebied blijven behouden.

Het gebouw Bleijenburg aan de Vrouwjuttenhof wordt gesloopt. Op deze locatie komt een nieuw gebouw ‘Bleijenburg en er worden er woningen bijgebouwd in de zuidoosthoek van het plangebied. Dit deel van het project heet “De Overtuinen”. De nieuwbouw vindt (gedeeltelijk) plaats op het terrein van de huidige gemeenschappelijke tuin. Een deel van het terrein rondom de nieuwbouwwoningen wordt opnieuw ingericht als gemeenschappelijke tuin. Voor de beplanting en het groen in het deel ‘Overtuinen’ zal nog een ontwerp gemaakt worden. In onderstaande figuur is een impressie weergegeven van de plandeel “Overtuinen”.



Figuur 2 schetsontwerp Overtuinen.

6. Toetsing aan de Wet natuurbescherming

6.1 Effectbepaling

Broedvogels

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van huismus of gierzwaluw aangetroffen. Er zijn enkele individuen huismus waargenomen. Mogelijk zijn dit individuen die incidenteel foerageren in het plangebied. Het plangebied maakt geen deel uit van essentieel leefgebied van de huismus. Door de ingreep gaat de foerageermogelijkheid in ieder geval tijdelijk verloren.

De gierzwaluw is hoog boven het plangebied waargenomen. Daarnaast is er aan de westkant buiten het plangebied in een woning een nest waargenomen en bij een andere woning een mogelijke nestlocatie. Het plangebied zelf heeft geen essentiële functies voor gierzwaluw. De (mogelijke) nestlocaties liggen voldoende ver af van de geplande nieuwbouw, waardoor er geen effecten op het functioneren van de deze nestlocaties is te verwachten. De ingreep heeft geen negatieve effecten op deze soort.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen zomer, kraam of paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een winterverblijfplaats voor grotere aantallen vleermuizen. Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Essentiële vliegroutes worden daarom niet in het plangebied verwacht. Het plangebied wordt als foerageergebied gebruikt door gewone dwergvleermuis. Door het beperkt aantal individuen (twee) dat ter plaatse foerageert kan gesteld worden dat het plangebied geen essentieel foerageergebied is. De sloop van locaties heeft daarom geen indirect effect op de functionaliteit van verblijfplaatsen in de omgeving.

Direct naast het plangebied aan de Vrouwjuttenhof is een zomerverblijf van gewone dwergvleermuis vastgesteld (3-6 individuen). Aan de achterzijde van deze woningen zijn ook foeragerende en roepende gewone dwergvleermuis waargenomen. De verblijfplaats ligt in de invloedsfeer van werkzaamheden van de geplande sloop en bouwactiviteiten. Hierdoor kan de verblijfplaats tijdelijk onaantrekkelijk zijn voor vleermuizen. Omdat gewone dwergvleermuizen gebruik maken van een netwerk aan verblijfplaatsen, zullen de vleermuizen zelf andere locaties opzoeken. Hierdoor is dit tijdelijke effect minimaal.

6.2 Toetsing Wet natuurbescherming

Lokale gunstige staat van instandhouding

De lokale gunstige staat van instandhouding huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis zal niet verslechteren, aangezien er geen verblijfplaatsen of andere essentiële functies van deze soorten in het plangebied zijn.

Verbodsbepalingen

Door de ingreep worden geen verbodsbepalingen van Artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming overtreden.

Uit de effectbepaling blijkt dat negatieve effecten niet aan de orde zijn. Hierdoor is een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

7. Conclusies en aanbevelingen

7.1 Conclusies

Algemeen

- Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens de Kennisdocument Huismus, Gierzwaluw en het Vleermuisprotocol 2017 kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.
- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Resultaten

- Het plangebied fungeert als foerageergebied voor enkele (2-4) gewone dwergvleermuizen als niet essentieel foerageergebied.
- Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes van vleermuizen waargenomen. Het is aannemelijk dat in het plangebied geen essentiële vliegroutes aanwezig zijn.
- Er zijn geen zomer- kraam-, of paarverblijfplaatsen waargenomen.
- In het plangebied zijn geen aanwijzingen voor winterverblijfplaats voor grotere aantallen dieren.

Effecten

- Een zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis net buiten het plangebied is tijdens de werkzaamheden mogelijk minder aantrekkelijk, Dit effect is te beperken door geen bouwverlichting in de avond en nacht aan te laten.

Toetsing

- Met het uitvoeren van de werkzaamheden worden lid 1, 2 en 4 van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming niet overtreden.

7.2 Aanbevelingen

- De foerageermogelijkheden (niet essentieel) voor huismus en gewone dwergvleermuis zullen tijdelijk afnemen. Na de herinrichting zal er nieuwe beplanting terugkomen, waardoor de foerageermogelijkheid voor beide soorten weer op hetzelfde niveau kan komen als voor de ingreep. Kies voor de beplanting voor inheemse bomen en plantensoorten, die aantrekkelijk zijn voor insecten. Hierdoor ontstaan weer foerageermogelijkheden voor huismussen (en andere stadsvogels) en vleermuizen.
- De nieuwbouw biedt uitstekende mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen. Het is ontwerptechnisch tegenwoordig zeer goed mogelijk om voorzieningen voor huismussen, gierzwaluw en vleermuizen esthetisch en duurzaam te verwerken. Aangezien in en om het plangebied deze soorten zijn aangetroffen is het een goede kans om bij te dragen aan de bescherming van deze veel in de stad voorkomende soorten. Vanuit de gemeente Utrecht is de wens uitgesproken om extra winterverblijven voor vleermuizen in de stad te realiseren. De

nieuwbouw op de locatie van gebouw Bleijenburg is hiertoe mogelijk zeer geschikt. Het verdient aanbeveling deze mogelijkheden samen met een ecoloog te onderzoeken.

8. Bronnen

8.1 Literatuur

Barataut, M., 2015. Acoustic Ecology of European Bats. Species Identification, Study of their Habitats and Foraging Behaviour. Biotope, Mèze. Muséum national d'Histoire naturelle, Paris [Inventaires et biodiversité series].

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters, J.C. Buys, 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. KNNV Uitgeverij, Zeist.

M. van Diedenhoven, 2018. Ecologische quickscan Vrouwjuttenhof en Lange Nieuwstraat Utrecht. In het kader van de Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland. Rapport RA17658-01, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen.

Dietz, C., O. von Helversen & D. Nill, 2011. Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noord-West Afrika. Tirion Natuur.

Middleton, N., A. Froud & K. French. (2014) Social Calls of the Bats of Britain and Ireland. Pelagic Publishing, Exeter.

Ministerie van EL&I, 2010. Buiten aan het Werk. Houd tijdig rekening met beschermde planten en dieren! Brochure. [http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2010/03/01/buiten-aan-het-werk-houd-tijdig-rekening-met-beschermde-dieren-en-planten.html (22-10-2018)].

Pfalzer, G., 2002. Inter- und intraspezifische Variabilität der Soziallaute. Fachbereich Biologie der Universität Kaiserslautern.

Sachteleben, J. & O. von Helversen, 2006. Songflight behaviour and mating system of the pipistrelle bat (pipistrellus pipistrellus) in an urban habitat. In: Acta Chiropterologica 8(2): 391-401.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii.* Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus* Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Huismus *Passer domesticus* Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging, 2017. Vleermuisprotocol 2017, maart 2017. [http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol. (22-10-2018)].

8.2 Websites

www.bij12.nl/

www.batecho.eu

www.telmee.nl

www.vleermuis.net

www.waarneming.nl

www.zoogdieratlas.nl

www.zoogdiervereniging.nl

http://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2017-03-01

Bijlage 1. Foto-impressie plangebied










Bijlage 2. Waarnemingskaarten

Op de volgende pagina's zijn de kaarten van de waarnemingen:

- Gierzwaluw en Huismus
- Vleermuizen

De symbolen voor roepende en foeragerende vleermuizen betreffen waarnemingen van waargenomen gedrag door de betreffende soorten en zijn niet indicatief voor het aantal dieren.

Gierzwaluw en Huismus

Plangebieden

Waarnemingen

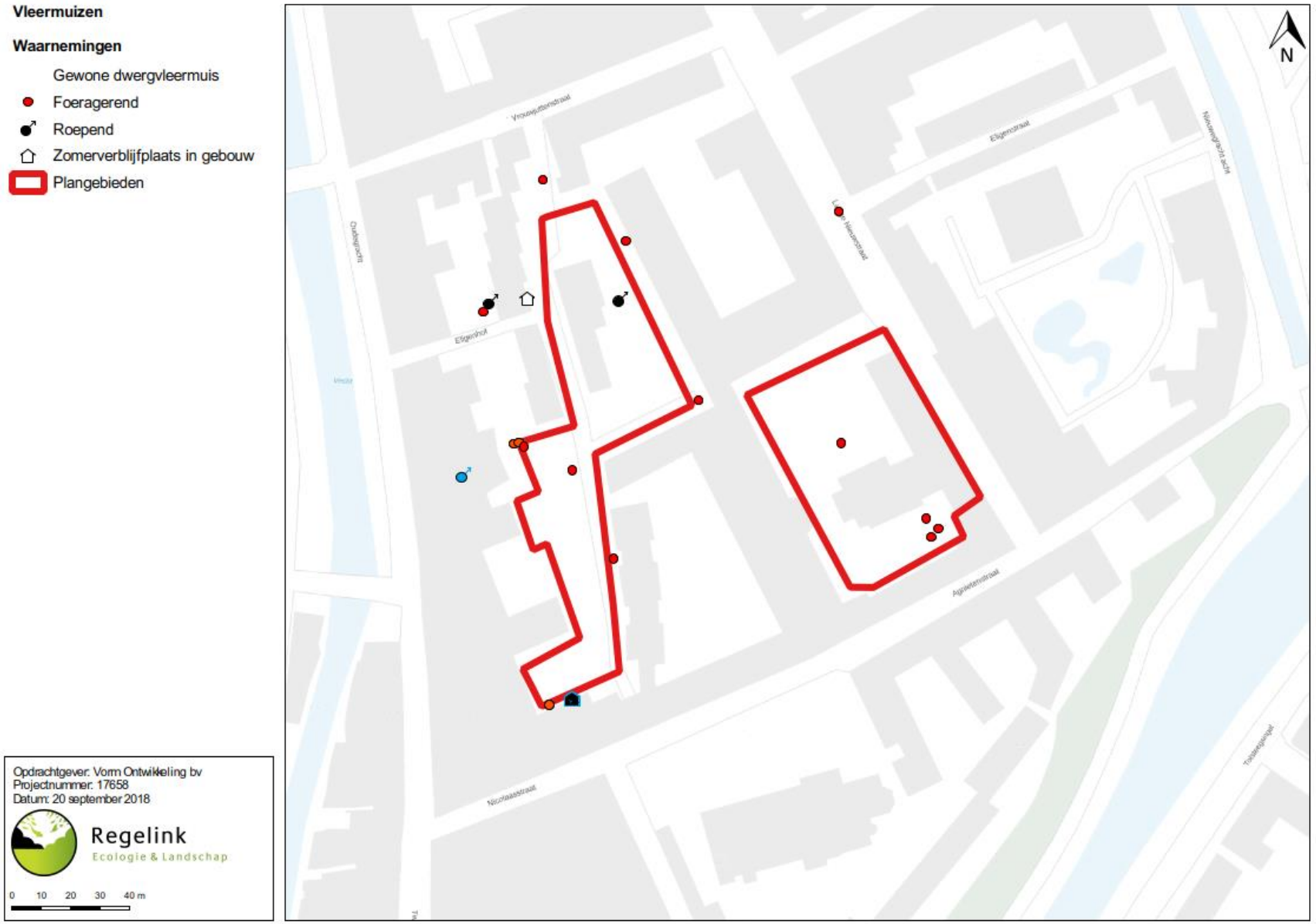
- Gierzwaluw
- Roepend
- Nest-indicerend gedrag
- Nestlocatie
- Huismus
- Ter plaatse



Opdrachtgever: Vorm Ontwikkeling bv
Projectnummer: 17658
Datum: 20 september 2018

Regelink
Ecologie & Landschap

0 20 40 60 80 m


Vleermuizen
Waarnemingen
Gewone dwergvleermuis
Foeragerend
Roepend
Zomerverblijfplaats in gebouw
Plangebieden
N
Opdrachtgever: Vorm Ontwikkeling bv
Projectnummer: 17658
Datum: 20 september 2018
Regelink
Ecologie & Landschap
0 10 20 30 40 m

Bijlage 3. Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, aangevuld met nationale bepalingen. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent drie pijlers, namelijk:

- bescherming van Natura 2000-gebieden,
- bescherming van soorten,
- bescherming van houtopstanden.

Daarnaast is er een belangrijke plaats ingeruimd voor de zorgplicht (artikel 1.11). Vanuit deze zorgplicht moeten handelingen achterwege blijven waarvan men kan vermoeden zij nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden of soorten.

In dit hoofdstuk volgt een eenvoudige weergave van de essentie van de Wet natuurbescherming, voor zover deze betrekking heeft op ruimtelijke ontwikkelingen en festiviteiten. Verbodsartikelen worden voor de leesbaarheid vereenvoudigd weergegeven. Raadpleeg voor de exacte formulering de wetstekst (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2016-34.html).

Bescherming Natura 2000-gebieden

Vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben de lidstaten de verplichting om speciale beschermingszones aan te wijzen. Deze speciale beschermingszones heten Natura 2000-gebieden. Elk Natura 2000-gebied heeft instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van:

- leefgebieden voor vogelsoorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Vogelrichtlijn, en/of
- natuurlijke habitats en de habitats van soorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Habitatrichtlijn.

Verboden (volgens artikel 2.7, lid 2) is elke activiteit (in de wet: project of handeling) zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of,
- een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De activiteit kan alleen doorgang vinden als Gedeputeerde Staten van de provincie waarin de activiteit plaatsvindt een vergunning verlenen. Voor diverse werkzaamheden in nationaal belang (zoals werkzaamheden rond de hoofdspoorwegen) is de minister van Economische Zaken bevoegd gezag.

Bescherming van soorten

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes:

- beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn,
- beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn,
- beschermingsregime andere soorten.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels. Op basis van artikel 3.1 is het verboden om:

1. opzettelijk vogels te doden of te vangen;
2. opzettelijk vogelnesten, -rustplaatsen en -eieren te vernielen of te beschadigen of vogelnesten weg te nemen;
3. eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben;
4. opzettelijk vogels te storen.

Het verbod om vogels opzettelijk te storen geldt niet wanneer dit niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort. Bij werkzaamheden in het broedseizoen kan het verlaten van nesten als gevolg van verstoring leiden tot het indirect doden van dieren of het aantasten van de functionaliteit van nesten en dus tot een overtreding van artikel 3.1, lid 1 en 2.

De vogelsoorten die jaar op jaar gebruik maken van hetzelfde nest zijn verdeeld over vier categorieën waarvan de nesten een jaarronde bescherming genieten. Ook is er een vijfde categorie van vogels waarvan een inventarisatie van de nesten gewenst kan zijn (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn vallen

alle dieren uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel a,
- het Verdrag van Bern, bijlage II,
- het Verdrag van Bonn, bijlage I,

en alle planten uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel b,
- het Verdrag van Bern, bijlage I.

Volgend artikel 3.5 is het verboden om, voor zover het soorten betreft uit bovenstaande bijlagen:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. opzettelijk dieren te verstoren;

3. opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen;
4. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
5. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

In de genoemde bijlagen van de verdragen van Bern en Bonn staan ook diverse vogelsoorten genoemd. Dit betekent dat voor deze soorten het (ver)storen ook verboden is wanneer dit geen effect heeft op de instandhouding van de betreffende soort.

Beschermingsregime andere soorten

Onder het 'beschermingsregime andere soorten' vallen een aantal soorten waarvoor er geen Europese verplichting ligt tot bescherming. Nederland geeft zo uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantensoorten te beschermen.

Volgens artikel 3.10. is het verboden om, voor zover het soorten uit deze lijst betreft:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
3. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onder dit beschermingsregime vallen ook een groot aantal zeer algemene zoogdieren en amfibieën. Een groot deel van deze algemene soorten zijn door de provincies en het ministerie van EZ voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Ontheffing en vrijstellingen

Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken of Gedeputeerde Staten, en geven een initiatiefnemer de mogelijkheid om onder voorwaarden de wet te overtreden. Vrijstellingen worden gegeven door de Minister van Economische zaken of Provinciale Staten en beschrijven handelingen en situaties waarin de wet niet van toepassing is.

Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen of het verkrijgen van een vrijstelling kan alleen wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- geen negatief effect is op de staat van instandhouding van de soort;
- en er voldaan is aan de in de wet genoemde belangen (artikel 3.3, lid 4b, artikel 3.8, lid 5b en artikel 3.10, lid 2).

Voor het beschermingsregime overige soorten is het voldoende als er voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang.

Bescherming van houtopstanden

Een houtopstand beslaat een oppervlakte van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting van meer dan twintig bomen, gerekend over het totaal aantal rijen.

Volgens artikel 4.2 vallen buiten de bescherming houtopstanden:

- houtopstanden binnen door de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom houtopstanden;
- houtopstanden op erven of in tuinen en fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen bedoeld als kerstbomen en niet ouder dan twintig jaar en kweekgoed;
- uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- het dunnen van een houtopstand;
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa en die:
    - ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
    - bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid bestaande uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter;
    - zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Volgens artikel 4.2 is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Dit geldt niet voor het periodiek vellen van griend- of hakhout. Binnen drie jaar moet het gevelde deel weer zijn herplant.

Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of de werkzaamheden voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) bestaat uit planologisch beschermde gebieden die zijn aangewezen om ecologische verbindingen te realiseren tussen belangrijke natuurgebieden. Deze natuurgebieden en de verbindingen daartussen vormen samen een ecologisch netwerk. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN mogen niet door een ingreep worden aangetast. Alle (mogelijke) effecten van een voorgenomen ingreep moeten daarop dan ook worden getoetst. De provincie waarbinnen het plangebied valt geeft invulling aan het NNN en is daartoe het bevoegd gezag. Voor meer informatie over het NNN en het toetsingskader zie http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/natuurnetwerk-nederland.

Wet dieren

De Wet natuurbescherming kent geen verbod op het verwonden van dieren. Dit is namelijk al verboden in de Wet dieren. Volgens artikel 2.1 van de Wet dieren, eerste lid, is het namelijk verboden om:

- zonder redelijk doel of met overschrijding van hetgeen ter bereiking van zodanig doel toelaatbaar is, bij een dier pijn of letsel te veroorzaken dan wel de gezondheid of het welzijn van het dier te benadelen.

De Wet dieren kent een ontheffingsmogelijkheid, maar alleen als het belang van het welzijn van dieren zich er niet tegen verzet. Een ontheffing is niet nodig wanneer vaststaat dat het mogelijk verwonden van dieren een ‘redelijk doel’ dient, of ‘noodzakelijk’ is. In deze rapportage wordt niet getoetst aan de Wet dieren.

Bijlage 7 Memo stikstofberekening

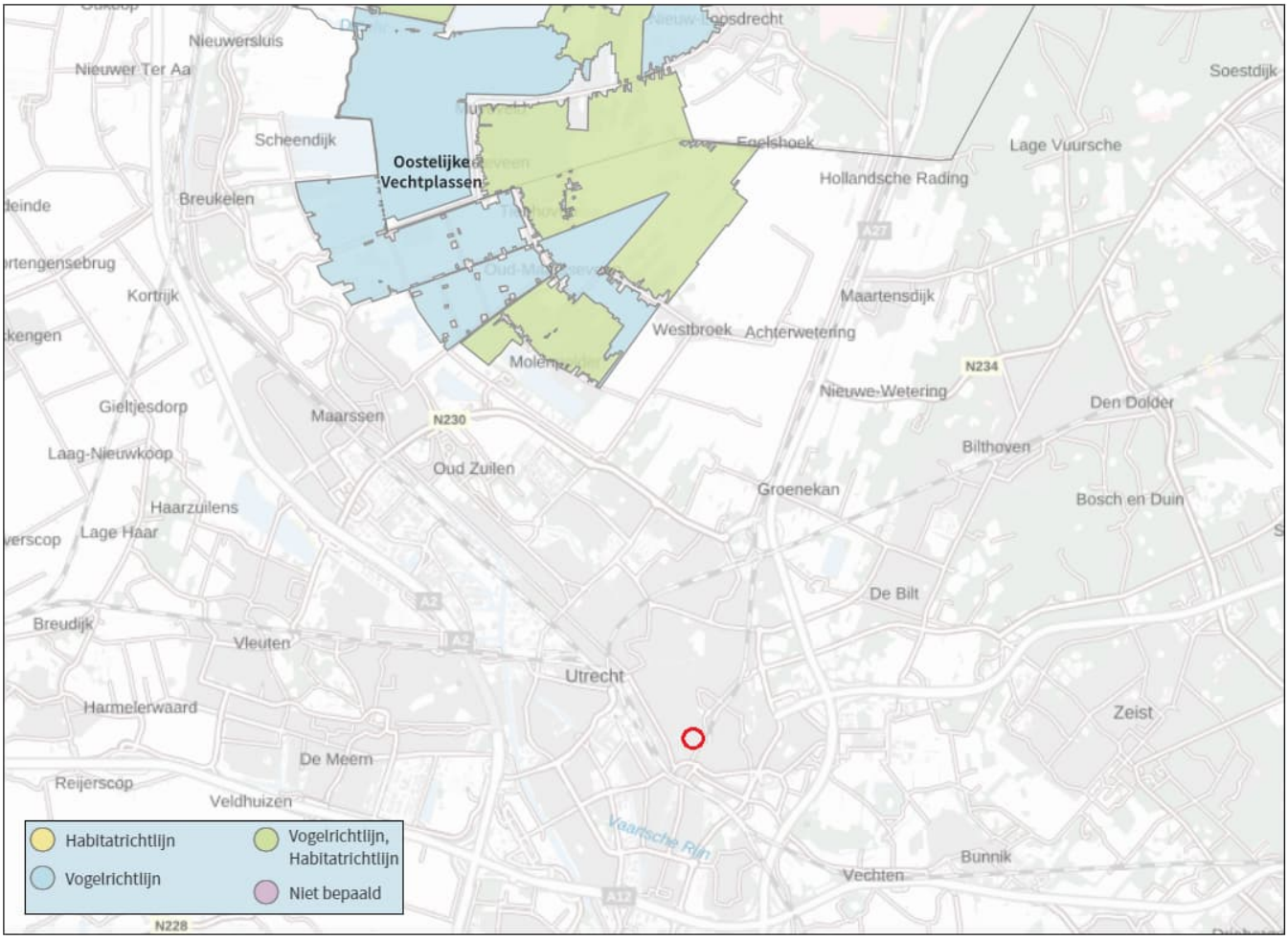
RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	27 november 2023	**PROJECT**	Utrecht museumhotel onderdelen BP
KENMERK	20191092.001	**OPDRACHTGEVER**	VORM Ontwikkeling B.V.
VAN	S. Lie W. Timmerman	**ONDERWERP**	Berekening stikstofdepositie

MEMO STIKSTOFBEREKENING UTRECHT MUSEUMHOTEL ONDERDELEN BP

1. INLEIDING

Aan de Lange Nieuwstraat 119a te Utrecht bestaat het voornemen om het museumhotel te realiseren. De beoogde ontwikkeling dient getoetst te worden aan de eisen uit de Wet natuurbescherming, waarbij de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 een rol spelen. Figuur 1 laat de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-netwerk zien. Niet alle Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen gebied met stikstofgevoelige habitats betreft het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De minimale afstand van dit Natura 2000-gebied tot het plangebied bedraagt 6,5 kilometer. De andere Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats liggen op (nog) grotere afstand.



Figuur 1 Ligging plangebied (rood) ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Met het rekenmodel Aerius (versie 2023.0.1) zijn berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij zijn de realisatie- en gebruiksfase (na oplevering van de beoogde ontwikkeling) beschouwd. In deze memo wordt achtereenvolgens ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de conclusie. De invoer- en uitvoergegevens vanuit Aerius zijn opgenomen in een aparte bijlage.

2. TOETSINGSKADER

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming:

- verankert de Europese gebiedsbescherming van Natura 2000, bestaande uit Speciale Beschermingszones (SBZ's) op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving;
- vormt de wettelijke basis voor de aanwijzingsbesluiten met instandhoudingsdoelstellingen;
- legt de rol van bevoegd gezag voor verlening van vergunningen meestal bij de provincies.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermesting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een passende beoordeling noodzakelijk.

3. UITGANGSPUNTEN

Realisatiefase

In de onderstaande tabel zijn de afzonderlijke emissiebronnen per realisatiejaar uitgewerkt die gebaseerd zijn op informatie vanuit de ontwikkelaar. Voor de berekening is het rekenjaar 2023 gehanteerd. Naarmate de bouwwerkzaamheden verder in de toekomst liggen, worden de emissies ten gevolge van transportbewegingen lager omdat het rekenmodel uitgaat van toepassing van schonere technieken in de toekomst. Naar verwachting zullen de werkzaamheden 15 maanden duren. Er is gekozen om worst-case alle werkzaamheden in één jaar in te voeren.

Een deel van de werkzaamheden zal uitgevoerd worden met een elektrische vaste kraan. Omdat deze elektrisch is en daarom geen uitstoot heeft, hoeft deze niet in de berekening te worden meegenomen. Het literverbruik per uur van de overige machines is gebaseerd op de gegevens van TNO[1] waarnaar verwezen wordt in de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2022' door BIJ12. De machines maken gebruik van AdBlue dat ervoor zorgt dat schadelijke NO_x in de uitlaatgassen wordt omgezet in onschadelijke stikstof en waterdamp, met als gevolg een duidelijk afname van de emissie van stikstofoxiden (NO_x) ter verbetering van de luchtkwaliteit. De normale waarde van het AdBlue verbruik is conform de handleiding van BIJ12 6% van het brandstofverbruik bij stageklasse IV.

De uitkomsten op jaarbasis zijn ingevoerd in AERIUS Calculator. De verkeersbewegingen zijn ingevoerd als lijnbron. De inzet van het overige materieel is ingevoerd als vlakbron aangezien dit materieel op het hele terrein werkzaam zal zijn. Met het bouwbedrijf zal de afspraak gemaakt worden dat machines uitgezet worden indien deze niet in bedrijf. Zodoende is er geen sprake van stationair draaien van machines.

Tabel 1 Materieel inzet beoogde ontwikkeling 2024

Materieel	Stage Klasse	Vermogen in kW	Totaal uren	Literverbruik / uur	Totaal liter verbruik / jaar	AdBlue liter verbruik / jaar
Hulpkraan/shovel sloopwerk	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	100	25	10	250	15
Mobiele kraan sloopwerk	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	210	40	20	800	48
Shovel/manitoe	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	100	276	10	2.760	165
Heistelling	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	350	80	34	2.720	163
Hulpkraan/shovel	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	100	40	10	400	24
Stalen buispaal	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	350	3	34	102	6
Rupskraan	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	100	30	10	300	18
Spiering loopkatkraan	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	280	300	28	8.400	504
Mobiele kraan	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	210	400	20	8.000	480
Telekraan	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	280	30	28	840	50
Betonpomp	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	250	16	24	384	23
Bouwlift	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	390	20	38	760	45
Shovel/rupskraan	Stage IV, 75-560 kW, 2014-2018	100	120	10	1.200	72
Vaste kraan	Elektrisch	-	-	-	-	-
Totaal			1.380		26.916	1.613

[1] Norbert E. Ligterink (2021) 'tabellen bij rapport TNO 2021 R12305 AUB' TNO

Aanvoer materialen	
Woon-werkverkeer	1.536 lichte bewegingen
Middelzware vrachtwagens	384 middelzware bewegingen
Vrachtwagens	1.246 zware bewegingen

Het verkeer wikkelt via de Lange Nieuwstraat, Agnietenstraat, Nicolaaskerkhof, Nicolaasdwarsstraat, Wijde Doelen, Tolsteegbrug, Tolsteegsingel en de Abstederdijk af naar de Venuslaan. Een indicatie van de verkeersintensiteiten voor deze weg is te vinden op het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit 2022 (https://www.cimlk.nl/kaart). Volgens de kaart bedroegen de dagelijkse verkeersintensiteiten voor 2021 voor de Venuslaan 12.407 voor licht verkeer, 228 voor middelzwaar verkeer en 81 voor zwaar verkeer. Op deze weg gaat het extra verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer, conform de Instructieregels voor Aerius, zich heeft verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. Het onderhavige plan voegt in de realisatiefase maximaal 0,03% licht verkeer, 0,46% middelzwaar verkeer en 4,21% zwaar verkeer toe aan de Venuslaan.

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase is 2024 als rekenjaar aangehouden. Omdat dit hetzelfde jaar is als de realisatiefase, zijn beide fases in één berekening uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling krijgt geen gasaansluiting, zodoende is in de beoogde situatie geen sprake van directe emissies vanuit het plan. De (potentiële) gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 worden in de gebruiksfase bepaald door de emissies die samenhangen met de verkeersgeneratie. Bezoekers komen voornamelijk met het openbaar vervoer, met de taxi, met de fiets of te voet. Er worden geen parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Worst-case is uitgegaan van 1 vrachtwagen (2 zware bewegingen) per dag voor de bevoorrading en 4 auto's of taxi's (8 lichte verkeersbewegingen) per dag.

De afwikkeling vindt op dezelfde wijze plaats als in de realisatiefase. Het onderhavige plan voegt in gebruiksfase maximaal 0,06% licht verkeer en maximaal 2,47% zwaar verkeer toe aan de Venuslaan.

4. RESULTATEN EN CONCLUSIE

Uit de berekening met AERIUS Calculator (2023.0.1) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Bijlage 8 Stikstofdepositieberekeningen

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Rho Adviseurs
Inrichtingslocatie	Lange Nieuwstraat 119a, 3512 PG Utrecht

Activiteit

Omschrijving	Museumhotel
Toelichting	Realisatie- en gebruiksfase Museumhotel

Berekening

AERIUS kenmerk	RwUTaYUgbxXK
Datum berekening	27 november 2023, 09:44
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Situatie 1 - Beoogd	2024	6,7 kg/j	162,0 kg/j

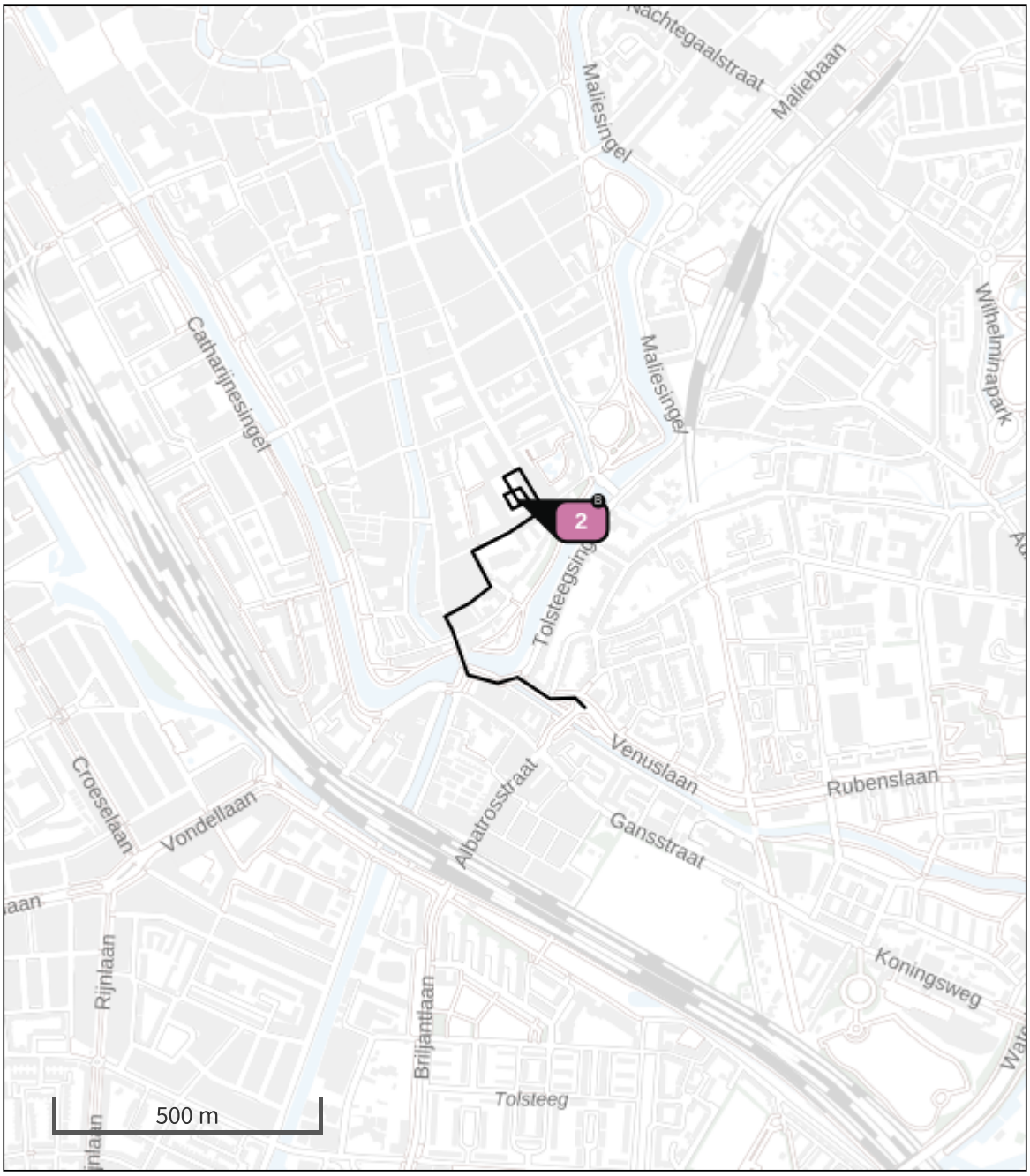
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Inzet machines	6,5 kg/j	153,1 kg/j
Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	8,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2024

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Ontsluiting Venuslaan				NO_x	8,9 kg/j
Locatie	X:136998,84 Y:454958,94	Type scherm	-	-	NO_2	2,4 kg/j
Lengte	890,29 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.536,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	384,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.246,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	8,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Inzet machines	NO_x	153,1 kg/j
Locatie	X:137068,15 Y:455142,35	NH_3	6,5 kg/j
Oppervlakte	0,10 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Totaal inzet	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	26916 l/j	1380 u/j	1613 l/j	NO_x	153,1 kg/j
					NH_3	6,5 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.0.1_20231106_3125d8b3c1
Database versie	2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 9 Archeologische waardenkaart

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

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

versie 27-10-2021

0 500 1,000 2,000 Meter

Bijlage 10 Algemene regels Utrecht, toelichting

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

Vastgesteld, 2 februari 2023



Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel 5
1.3 Beleid 6
1.4 Juridische aspecten 6

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel 13

2.1 Inleiding 13
2.2 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels) 13
2.3 Verhouding met andere regels (hoofdstuk 2 van de regels) 13
2.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels) 14
2.5 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels) 24
2.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) 35
2.7 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels) 36
2.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels) 41
2.9 Bijlagen bij de regels 42

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid 45

3.1 Inleiding 45
3.2 Milieueffectrapportage 45
3.3 Gezondheid 45
3.4 Klimaat en duurzaamheid 45
3.5 Thematisch onderzoek 45
3.6 Kabels, leidingen en straalpaden 47
3.7 Economische uitvoerbaarheid 47
3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47
3.9 Handhaving 47
3.10 Conclusie 48

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader

1.1 Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Op beleidsniveau is de eerste omgevingsvisie voor de gemeente Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet, zie ook de paragrafen 1.4.1 en 1.4.2) is een project dat ervoor moet zorgen dat het werken met het nieuwe instrument omgevingsplan makkelijker wordt.

Voorafgaand aan dit plan heeft de gemeenteraad de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp-Voorveldsepolder vastgesteld. In die plannen is een nieuwe balans gezocht tussen regels die alleen op een bepaalde locatie werken en algemene regels. Dat heeft geleid tot vernieuwing en uitbreiding van de algemene regels en een vermindering van de locatiegebonden regels. Dat is in de geest van de Omgevingswet: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal.

Met dit plan wordt een vervolgstap gezet in het uniformeren van het Utrechtse bestemmingsplan. De algemene regels van de bestemmingsplannen Veldhuizen, Voordorp-Voorveldsepolder en Beurskwartier 1 zijn na wat technische verbeteringen in dit bestemmingsplan opgenomen en gaan nu voor vrijwel de hele gemeente gelden.

Een kleine tien jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de regels over de leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening, overgeheveld zijn naar het omgevingsplan. In dit plan zijn de regels van de kapverordening opgenomen, om ervaring op te doen met het omzetten van verordeningen. De regels over archeologie die al in bestemmingsplan Veldhuizen zijn opgenomen worden nu, na enige verbeteringen, over bijna de hele gemeente uitgerold, zodat de Verordening op de archeologische monumentenzorg grotendeels ingetrokken kan worden.

1.2 Doel

1.2.1 Doelstelling

In dit plan staan de algemene regels die nodig zijn voor het planologische beheer van de gemeente. Het plan zorgt daarmee voor de uniformering van de regels van de bestemmingsplannen.

Als voorbereidingsoefening worden de regels uit de kapverordening en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg overgezet naar dit plan.

1.2.2 Plaats en grens van het plangebied

Het plangebied beslaat de hele gemeente, met uitzondering van gebieden waarvoor ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp een beheersverordening geldt en gebieden waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is.

1.2.3 Regelingen die worden vervangen

Dit plan vervangt in het plangebied de onderstaande plannen.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Chw Bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	ja

1.3 Beleid

1.3.1 Algemene uitgangspunten, omgevingsvisie

Dit plan geeft uitvoering aan het beleid van de Omgevingsvisie Utrecht. Dat beleid is al verwerkt in de bestemmingsplannen. In dit plan staan geen regels die de uitvoering van het beleid in die plannen veranderen, met uitzondering van de regels over de activiteit detailhandel: zie paragraaf 2.5.4.

1.3.2 Rijksbeleid, provinciaal beleid, waterschapsbeleid

Het rijksbeleid en het provinciale en het waterschapsbeleid is, voor zover van belang voor het plangebied, vertaald in wetgeving. De wettelijke regelingen zijn bij het opstellen van het plan toegepast.

1.3.3 Thematisch beleid

1.3.3.1 De doorwerking van het beleid in dit plan

Het gemeentelijke, sectorale beleid is opgenomen in de Omgevingsvisie van Utrecht. Dit beleid is zoveel mogelijk verwerkt in dit plan. Er is echter ook thematisch (sectoraal) beleid dat bij de verlening van vergunningen op basis van dit plan wordt betrokken. Dit geldt voor de volgende beleidsthema's: gebouwd erfgoed, detailhandel, horeca, beleid over woningvorming en –splitsing en parkeren. Op de website Omgevingsvisie Utrecht is het beleid over deze thema's te vinden. Als burgemeester en wethouders beleidsregels hebben vastgesteld, is op die website doorgaans de link naar die regels te vinden. Beleidsregels worden overigens ook op overheid.nl gepubliceerd.

Het plan past in de verschillende thematische beleidskaders. De ladder voor stedelijke ontwikkeling (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) is niet aan de orde, omdat het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.3.3.2 Enkele thema's uitgelicht

Groen, natuur, fora en fauna
De regels over het vellen van een houtopstand, waaronder het kappen van een boom zijn nieuw in dit plan. De regels volgen het recente beleid: zie verder paragraaf 2.7.
De andere regels van het plan hebben geen effect op de uitvoering van het groen- of natuurbeleid.

Archeologie
Ook nieuw is dat in het plangebied de regels over archeologie gelden, in plaats van de vergelijkbare regels in de Verordening op de archeologische monumentenzorg. Omdat bij het aanwijzen van gebieden waar de verwachting bestaat dat er archeologische resten in de grond zitten een recente archeologische verwachtingenkaart is gebruikt, voldoet de gemeente aan de eisen van de Omgevingswet. In paragraaf 2.6 wordt de nieuwe regeling en de achtergronden daarvan nader toegelicht.

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Wettelijke grondslag

1.4.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.
Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.
Dit plan maakt gebruik van de mogelijkheid om beleidsregels te gebruiken bij de onderwerpen:

- parkeergelegenheid realiseren,

- splitsen en omzetten van woningen,

- transformeren naar woningen in de wijken Binnenstad, Wilhelminapark, Buiten

Wittevrouwen, en

- particuliere vakantieverhuur.

1.4.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

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

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

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

1.4.2 Voortuitlopen op de Omgevingswet

1.4.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet

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

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

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

Een toets vooraf is bijvoorbeeld wenselijk, als de regel een open norm bevat, zoals "het straatbeeld mag niet worden aangetast". De vergunningprocedure geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de norm door deskundigen te laten toetsen, zoals een stedenbouwkundige of de commissie ruimtelijke kwaliteit, of om beleidsregels vast te stellen die de norm concreet maken.

1.4.2.2 Korte schets van de Omgevingswet

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

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

1.4.2.3 Nieuw in dit plan

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

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

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

In de bijlage 1 van de toelichting, Leeswijzer voor bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, zijn de verschillen tussen de bestemmingsplannen die tot nu toe zijn gemaakt en dit plan beschreven.

1.4.2.4 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de regels. De term 'functie' betekent in dit plan: bestemming, gebruiksdoel; de term 'locaties' betekent hetzelfde als 'gronden' in het bestemmingsplan. 'Activiteit' kan doen, maar ook laten doen of nalaten betekenen.
De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit plan spreken we van 'leefomgeving'.
De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen. De regels van het plan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via artikel 1.46 heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

Dit plan bevat verder kapregels uit de Apv. Ook de regels voor de bescherming van de archeologische waarden zijn opgenomen, omdat de gemeente de bestemmingsplanregels en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wil samenvoegen tot één regeling en de archeologische vergunning wil onderbrengen onder het systeem van de Wabo en de Omgevingswet.

1.4.3 Structuur van de regels

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

De regels over de werking van dit plan staan in hoofdstuk 2.

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

- hoofdstuk 3 Bouwen en slopen;
- hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken;
- hoofdstuk 5 Grondwerk en
- hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna.

De regels die in een traditioneel bestemmingsplan in hoofdstuk 4 staan, zijn in dit plan in hoofdstuk 7 te vinden.

1.4.4 Afwijken van het bestemmingsplan

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

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

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

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

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

Het kan ook zijn dat de eigenaar van een schoolgebouw een hotel wil vestigen in die school. Het plan staat dat niet toe, maar via methode 2 kan toch een vergunning verleend worden. Of er komt een plan om een bedrijf af te breken voor het bouwen van een flat, wat vergund kan worden met de derde methode. Bij dit soort initiatieven geeft het plan geen antwoord op de vraag of de ontwikkeling past in de omgeving. Dan moet de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken of het initiatief in het gemeentelijke beleid past, in het eerste voorbeeld in ieder geval in het hotelbeleid en het verkeersbeleid. Het belang van het initiatief wordt uiteindelijk afgewogen tegen alle andere belangen die in het geding zijn, waaronder uiteraard de belangen van omwonenden. En de gemeente toetst natuurlijk ook of zo'n initiatief voldoet aan de wet en aan de verordening van de provincie.

1.4.5 Bouwen

1.4.5.1 Regels over bouwactiviteiten

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

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

1.4.5.2 Wat verandert er?

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

Het plan biedt in de wijken Veldhuizen (en De Balije) en Voordorp wel ruimere mogelijkheden voor het bouwen van een dakopbouw.

1.4.5.3 Welke bouwmogelijkheden biedt het plan?

In de wijken Veldhuizen en Voordorp - Voorveldsepolder is geen plek voor nieuwe hoofdgebouwen. Het plan verbiedt dan ook het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen. De regels geven wel de mogelijkheid om een vergunning te verlenen voor het vervangen van een hoofdgebouw. Een huis dat door een calamiteit verloren gaat, mag dus, met een vergunning, weer worden opgebouwd.

Het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen mag alleen als dat zonder omgevingsvergunning mag: zie de volgende paragraaf “Vergunningvrij bouwen”. Dat geldt ook voor het verbouwen van een hoofdgebouw.

In Voordorp en Veldhuizen mogen woningen die uit twee bouwlagen bestaan en die een plat dak hebben een opbouw op dit platte dak bouwen. Deze bouwmogelijkheid bestond ook al in de beheersverordening Voordorp en in het daarvoor in Voordorp geldende bestemmingsplan. Het is bij zo'n dakopbouw nadrukkelijk de bedoeling dat dit geen extra bouwlaag, dat wil zeggen extra verdieping, is. Een extra verdieping wijzigt het straat- en bebouwingsbeeld en dat is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Zie verder hieronder en de paragrafen 2.4.2, 2.4.3 en 2.4.4.

1.4.5.4 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de wettelijke regels (zie: bijlage 2; op internet kunt u de toelichting vinden in de publicatie van de regeling voor het vergunningvrij bouwen (Staatsblad 2014, nr. 333, pdf-versie, pagina 34 en verder).

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

In schema ziet het er als volgt uit:

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

Voor de duidelijkheid:

- uit de tabel blijkt dat een volledig vergunningvrije bouwactiviteit ook mag, als het bestemmingsplan die activiteit verbiedt;
  voorbeeld: iemand bouwt een aanbouw achter de oorspronkelijke achtergevel van zijn huis die minder dan 4 meter diep is en lager dan 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 2, onderdeel 3a, van Bijlage II bij het Bor, ook al is de bouwactiviteit in strijd met het bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan en die past in artikel 3 van Bijlage II van het Bor is ook vergunningvrij;
  voorbeeld: de gemeente bouwt een schommel in een groenstrook met een hoogte van 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 3, onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor, omdat het past binnen de regels (artikel 6, lid 6.6, onder b) van dit plan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan moet in andere gevallen wel aan de wettelijke, technische eisen voldoen en ook aan de bouwverordening van de gemeente;
  voorbeeld: iemand die een dakopbouw wil bouwen die voldoet aan de regels in artikel 6 lid 6.3 van dit plan heeft op grond van dit plan geen vergunning nodig, maar moet wel een bouwvergunning aanvragen die getoetst wordt aan de technische eisen in het Bouwbesluit.

1.4.6 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

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

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels per artikel besproken.

Bij het lezen van de regels is het van belang om de onderstaande termen te kennen. Want om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit plan de nieuwe termen:
functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

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

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden (zie paragraaf 1.4.2.1) heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor woningen (huizen). De belangrijkste activiteit in een woning is (het werkwoord) wonen.

2.2 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Begrippen
In dit artikel worden de begrippen die een verduidelijking nodig hebben verklaard. Deze lijst zal op termijn bij alle nieuwe bestemmingsplannen worden gevoegd. In de bijlage kunnen daarom ook begrippen staan die niet voorkomen in de regels van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten
De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

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

2.3 Verhouding met andere regels (hoofdstuk 2 van de regels)

Artikel 3 Werking van het plan
Dit plan heeft de vorm van een "parapluplan". Zo wordt een bestemmingsplan genoemd dat als een paraplu over een of meer andere bestemmingsplannen wordt gelegd. Dat is bij een gewoon nieuw bestemmingsplan voor een bepaald gebied anders. Zo'n bestemmingsplan treedt in zijn geheel in de plaats van de regels die in dat bepaalde gebied gelden.
Omdat de regels van de bestemmingsplannen "onder de paraplu" niet vervallen bij de vaststelling van het parapluplan, staat in artikel 3 beschreven welke doorwerking het plan op de onderliggende plannen, de plannen "onder de paraplu", heeft.

In aanvulling op artikel 3 geldt het juridische principe dat een oude regel buiten toepassing blijft als een nieuwe regel over hetzelfde onderwerp gaat als de oude. Dat betekent in dit geval dat het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik vervangen wordt door dit plan, maar ook de nog oudere facetbestemmingsplannen Woningsplitsing I en II die op de websites van de gemeente en ook die van het Rijk (Ruimtelijkeplannnen.nl) nog wel als geldend plan te vinden zijn.

Lid 3.1 Verhouding eerder vastgestelde bestemmingsplannen
De gemeente Utrecht heeft twee soorten bestemmingsplannen: de "gewone" bestemmingsplannen die een standaardopbouw hebben volgens de landelijke systematiek en de "Chw bestemmingsplannen", zoals Veldhuizen, De Meern; Voordorp - Voorveldsepolder; Beurskwartier 1 en Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1, die een nieuwe opbouw hebben. Het verschil is overigens beperkt: hoofdstuk 3 van een gewoon bestemmingsplan is opgesplitst in vier hoofdstukken, de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 in een Chw bestemmingsplan. Chw staat voor Crisis- en herstelwet. Zie paragraaf 1.4.2.

hoofdstuk	*gewoon bestemmingsplan*	*Chw-bestemmingsplan*
Begrippen, meten	in hoofdstuk 1	in hoofdstuk 1
Bestemmingen, functies	in hoofdstuk 2	in hoofdstuk 2

Algemene regels	in hoofdstuk 3	in hoofdstuk 3, 4 , 5 en 6
Overgangsrecht	in hoofdstuk 4	in hoofdstuk 7

In onderdeel 1 van lid 3.1 staat onder a dat de hoofdstukken 3, 4 en 5 van dit plan in de plaats komen van de hoofdstukken 3 van de gewone bestemmingsplannen. En onder b staat dat de anti-dubbeltelregel blijft gelden. In de gewone bestemmingsplannen staat die regel namelijk in hoofdstuk 3. In de Chw-bestemmingsplannen en in dit plan is dezelfde regel bij de meetregels in hoofdstuk 1 opgenomen.

Onderdeel 1 van lid 3.1 regelt ook dat in bepaalde situaties de algemene regel in een eerder vastgesteld bestemmingsplan toch van toepassing is, omdat er bijvoorbeeld in hoofdstuk 2 van de regels wordt verwezen naar een algemene regel in hoofdstuk 3.

Onderdeel 2 van lid 3.1 zorgt voor uniformering, in ieder geval van de redactie, van de meetregels. In sommige bestemmingsplannen zijn afwijkende meetregels opgenomen, omdat dat voor een goede uitvoering van dat plan nodig was. Die afwijkende meetregels blijven wel gelden.

Onderdeel 3 van lid 3.1 is opgenomen voor de duidelijkheid. Deze regel spreekt voor zich.

Lid 3.2 Bijlagen van eerder vastgestelde bestemmingsplannen
Bijlagen bij de regels van een bestemmingsplan zijn soms nodig voor de toepassing van die regels. Het is niet de bedoeling dat dit plan onbedoeld de werking van die regels verandert door een bijlage aan te passen. Daarom is in dit lid bepaald dat de oorspronkelijke bijlagen blijven gelden. Bedenk wel dat de hoofdstukken 3 van alle bestemmingsplannen vervangen worden door dit plan. Dat betekent ook dat alle bijlagen die bij die hoofdstukken horen vervangen worden door de bijlagen van dit plan.

Lid 3.3 Overige zone - Algemene regels Utrecht

Dit lid is opgenomen om de digitale raadpleegbaarheid van dit bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl te verbeteren.

2.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)

2.4.1 Inleiding

In de bestemmingsplannen Veldhuizen, De Meern en Voordorp-Voorveldsepolder is een 'overige zone - bouwen' aan locaties toegekend. Zo'n zone omvat alle functies waar hoofdgebouwen gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden. Grofweg zijn dat de functies die niet tot het openbare gebied behoren, later aangevuld met agrarische functies. Bestemmingsplannen die in 2022 de beheersverordeningen gaan vervangen zullen ook met zo'n zone werken. Zie ook paragraaf 2.4.5.

Als een regel geen verwijzing naar de 'overige zone - bouwen' heeft, dan geldt de regel in principe dus voor het hele grondgebied van de gemeente waarvoor een bestemmingsplan geldt, inclusief de gebieden met een Chw-plan. Alleen gebieden met een beheersverordening houden hun eigen regeling.

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

- inleidende en algemene bepalingen (artikel 4 en 5);
- bouwen is toegestaan op grond van het plan (artikel 6);
- vergunning nodig voor het bouwen (artikel 7);
- bouwverbod buiten de 'overige zone - bouwen' (artikel 8)
- overgangsrecht (artikel 9);
- vergunning nodig voor het slopen (artikel 10).

2.4.2 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen (artikel 4)

De regel in lid 4.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Dat kan zelfs een oud bestemmingsplan zijn dat in de vorm van een boek met papieren plankaarten is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Binnenstad. In de bestemmingsplannen die tot nu toe werden gemaakt, staan de regels over het bouwen in twee hoofdstukken. Wat je waar mag bouwen staat vrijwel zonder uitzondering in hoofdstuk 2. Per bestemming worden aparte regels gegeven. In de bestemming staat ook wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn om je in afwijking van die regels een vergunning geven. In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplannen staan algemene regels over het bouwen. Die regels zijn overigens grotendeels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik, dat de gemeenteraad op 30 november 2017 heeft vastgesteld. Om de regels verder te uniformeren vervangen de hoofdstukken 3 tot en met 5 van dit plan het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.
Met de regel in lid 4.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 4.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Groen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 4.2 moeten worden geweigerd.

Lid 4.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit plan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Het legale bouwwerk wordt geacht in overeenstemming te zijn met de regels die dit bestemmingsplan over de activiteit bouwen stelt.

Met legaal wordt bedoeld:

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

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

In lid 4.4 staat een regel die uit de bouwverordening komt en die in het omgevingsplan thuishoort. Het is een praktische regel die ervoor moet zorgen dat de bouw op een zorgvuldige manier start, namelijk op de juiste hoogte en op de juiste plek. De woorden "in ieder geval" maken duidelijk dat er andere redenen kunnen zijn om nog niet met de bouw te beginnen. De voorschriften in de omgevingsvergunning kunnen de start bijvoorbeeld verbieden zolang nog niet aan een bepaalde voorwaarde is voldaan en is ook mogelijk dat er voor de bouw nog meer vergunningen nodig zijn. Het aangeven van het peil of het uitzetten van rooilijnen is niet altijd nodig. De gemeente kan in zo'n geval aangeven dat de bouwer kan starten met de bouw.

2.4.3 Bijzondere regels (artikel 5)

Lid 5.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsen of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. In die beleidsregels staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend.
De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels.
Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

Lid 5.2 Woningvorming en omzetting
Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 12 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

2.4.4 Bouwen is toegestaan (artikel 6)

Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 6 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

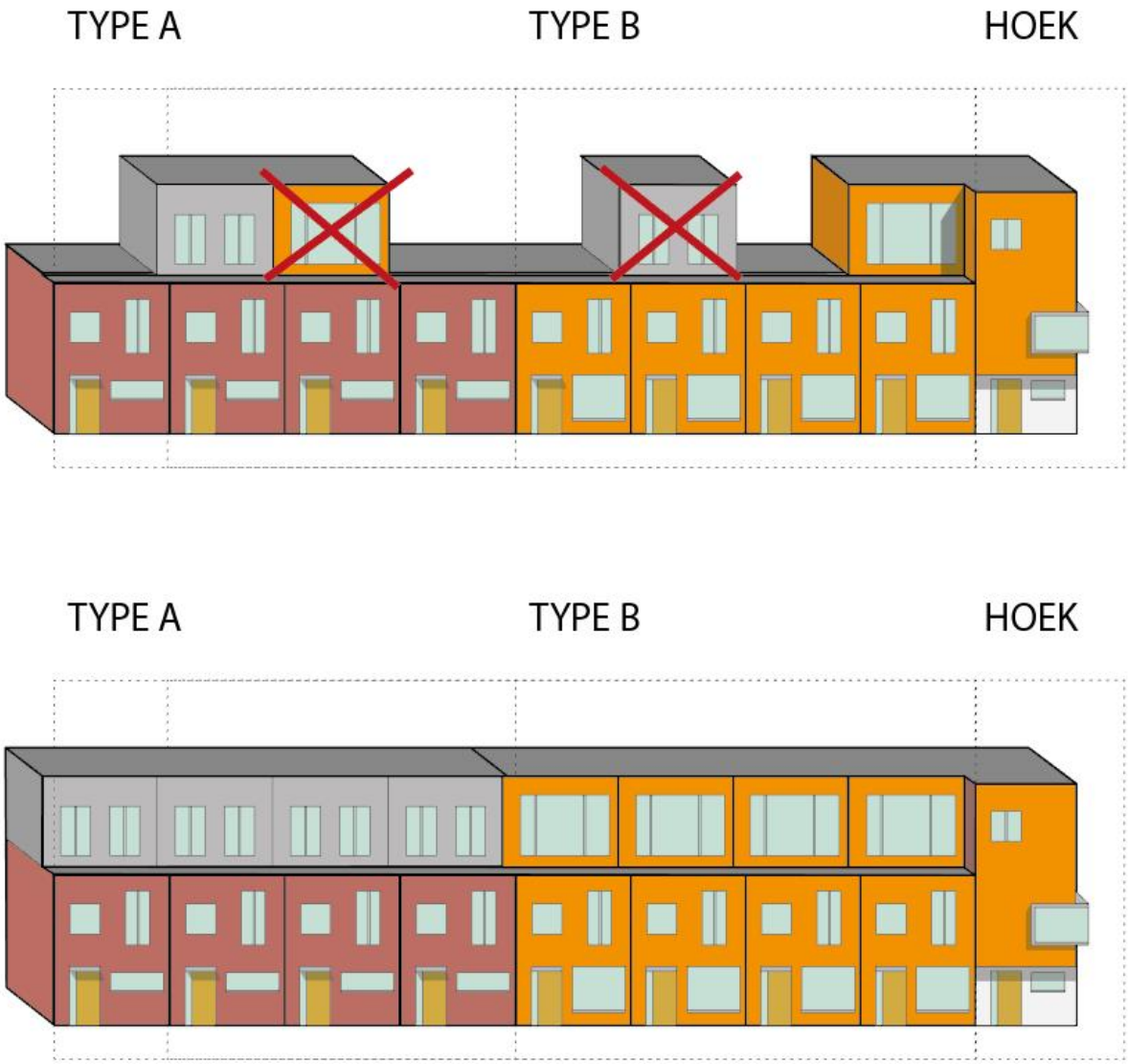
Het eerste lid, lid 6.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 1.4.5.4). De regel onder 2a spreekt voor zich. Onderdeel 2b verwijst naar bouwregels die bij de regels bij een functie (bestemming) staan, bij traditionele bestemmingsplannen zijn dat de bouwregels in hoofdstuk 2. Als de regels die een functie horen een bouwwerk toestaan, dan is het bouwen op grond van dit onderdeel toegestaan. Als een aanvrager bijvoorbeeld een gebouw van 8 meter hoog wil bouwen en bij de functie (bestemming) of op de plankaart (verbeelding) staat dat daar bebouwing tot 9 meter is toegestaan, dan is het bouwen toegestaan. De bouwer moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen en de bouwer moet ook voldoen aan artikel 11.

In lid 6.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de *afwijking* (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

Lid 6.3 regelt dat dakopbouwen op een hoofdgebouw die voldoen aan de voorwaarden van dat lid, op dit moment alleen enige woningen in de buurten Veldhuizen-Balije, geen nadere toets aan het plan nodig hebben. Er is wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Een dakopbouw die aan de voorwaarden voldoet, voldoet ook aan de welstandsaspecten. Die zijn namelijk vertaald in de voorwaarden over het uiterlijk en het materiaalgebruik. De voorwaarden komen er eigenlijk op neer dat een dakopbouw moet aansluiten bij de eerder gerealiseerde dakopbouwen in een bouwblok of in een straat. Die eerdere dakopbouwen zijn al op welstand getoetst en fungeren als "trendsetter". Als er geen trendsetter is of de gewenste dakopbouw past niet in de voorwaarden, dan kan een dakopbouw vergund worden op grond van lid 6.3 onder 2 of

artikel 7 of met een omgevingsvergunning waarmee van het plan mag worden afgeweken.

Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandig rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen.



Afbeelding: voorbeeld van hoe de regeling werkt bij een rij met twee woningtypen

Dakopbouwen op beeldbepalende panden (zie de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels) tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de omgeving aan en zijn daarom op grond van artikel 6, lid 6.3, onder 1, niet toegestaan.
De regel onder 7 maakt, wellicht ten overvloede, duidelijk dat een dakopbouw niet hetzelfde is als een extra verdieping (bouwlaag). Uit de vorm en grootte van de dakopbouw moet blijken dat de dakopbouw aan deze regel voldoet.

Lid 6.4 biedt een beperkte mogelijkheid voor het maken van een dakterras, zonder dat er een planologische toets hoeft plaats te vinden. Die mogelijkheid is beperkt, omdat een dakterras nogal wat impact heeft op de omringende percelen. In onderdeel 3 dat staat het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw toe in de daar genoemde zone onder voorwaarden is toegestaan, wat betekent dat de regeling op dit moment alleen in de buurten Veldhuizen, De Balije en Voordorp gelden. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de buren. Die nadelen wegen in een wijk als Voordorp - Voorveldsepolder met veel tuinen en veel groen, zwaarder dan de voordelen. Daarom zijn dakterrassen op woningen niet toegestaan (dat volgt uit artikel 7, lid 7.4, waarin geen ruimte aan dakterrassen wordt geboden). De

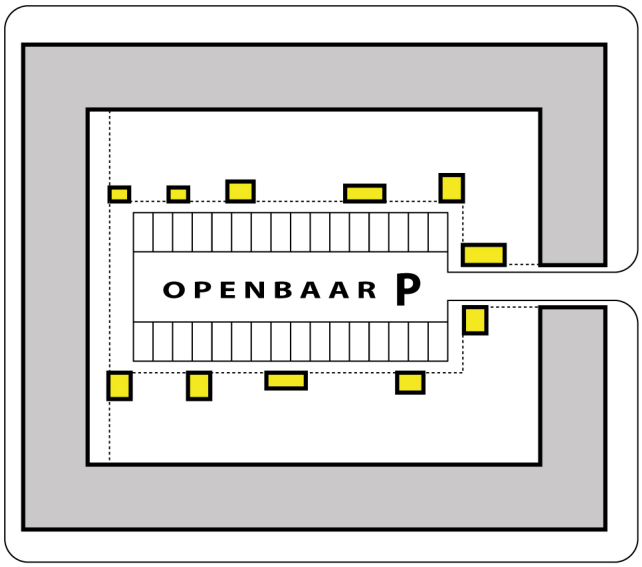
zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft " moet voorkomen dat er discussie ontstaat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt gemaakt.

Onderdeel 4 van lid 6.4 gaat alleen over dakterrassen die op grond van het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen mogen worden aangelegd. Op panden die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 8 bij de regels, een gele kleur hebben is een dakterras dat voldoet aan de voorwaarden van onderdeel 4 toegestaan. De dikke rode lijn op de kaart geeft aan waar geen dakterras is toegestaan.

Dakterrassen kunnen een gezondheidsrisico met zich meebrengen. Een uitmonding of dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dak. In NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen. Een dakterras en het gebruik daarvan (verblijf) vormt mogelijk ook een gezondheidsrisico door stank afkomstig van uitmondingen van ontspanningsleidingen van naastgelegen bouwwerken.

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 6.1 en paragraaf 1.4.5.4). De voorwaarde waar lid 6.5 naar verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mogen worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kan worden. De regels in lid 6.5 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.
De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [..] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.

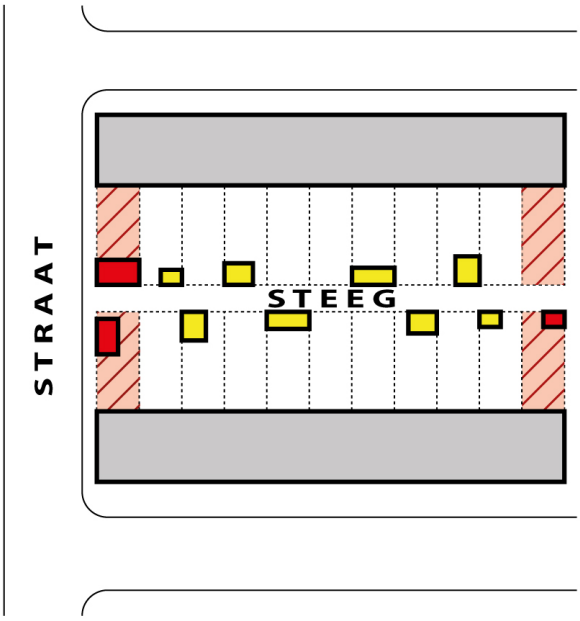
Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"



Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken,

rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.

Afbeelding: percelen aan een steeg of achterom



In lid 6.6 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 6.6 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

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

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

2.4.5 Bouwen met een vergunning (artikel 7)

In artikel 7 staan de mogelijkheden voor het bouwen met een vergunning. Dat kan een vergunning zijn om in afwijking van regels te mogen bouwen of een vergunning voor het bouwen als dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het plan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.
Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.
Zie ook paragraaf 1.4.4, waarin onder meer wordt uitgelegd hoe de afwijkmethode, methode 1, zich verhoudt tot de andere methodes om af te wijken van regels van het bestemmingsplan. De vergunning die met toepassing van de Crisis- en herstelwet vereist is, volgt ook deze methode 1.

Lid 7.1 Bouwen op locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit'
De locatie-aanduiding Waarde - Omgevingskwaliteit gebruiken we voor gebouwen of locaties met een kwaliteit die bescherming nodig heeft. Die kwaliteit kan bestaan uit elementen die de belevingswaarde van een straat of plek verhogen, uit natuurwaarden, cultuurhistorische waarden of uit andere waarden waarmee rekening moet worden gehouden voordat er veranderingen plaats mogen vinden.
De kwaliteiten waarmee rekening gehouden moet worden, kunnen per plek verschillen. Om duidelijkheid te geven is op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten per locatie of adres aangegeven om welke kwaliteiten het gaat.
Voorbeelden van waarden: te beschermen delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie die niet vallen onder de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie of een vergelijkbare functie (bestemming), beeldbepalende panden, een ecologische verbindingszone.
Als de functie van een locatie de nodige bescherming biedt, dan is de locatie-aanduiding niet nodig en dus ook niet wenselijk. De functie Groen of Water zorgt al voor de bescherming van de ecologische verbindingszone, dus die zone is dan geen reden voor het aanduiden van de zone.
Per geval moet bekeken worden of er advisering door deskundigen nodig is. Bij het aantasten van een landschappelijke kwaliteit die in algemene termen is beschreven zal advisering al gauw nodig zijn.

Lid 7.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens
De werking van lid 7.2 heeft net als artikel 6, lid 6.2, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 6, lid 6.2, mag op grond van lid 7.2 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.
Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Lid 7.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels
In lid 7.3 staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze afwijking betreft een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid hoeft dus niet in alle gevallen toegepast te worden. Zo is voor het bedrijventerrein Lage Weide onderzocht of de 10% afwijking kan worden toegepast. Dit zal in de belangenafweging moeten worden betrokken.

Lid 7.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'
Lid 7.4 behandelt het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen. Dit lid wekt wellicht de indruk dat hoofdgebouwen buiten de 'overige zone - bouwen' zonder vergunning mogen worden gebouwd. Dat is niet het geval. De genoemde zone komt alleen voor in bestemmingsplannen die beheersverordeningen vervangen en met toepassing van de Crisis- en herstelwet toewerken naar de Omgevingswet. Het bouwen van hoofdgebouwen is in die plannen alleen toegestaan met een vergunning die op grond van de regels in dit plan kan worden verleend. In andere plannen mag een hoofdgebouw ook alleen met een vergunning gebouwd worden. Die vergunningplicht volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, dus aan de bij de functie horende bouwregels en aan de algemene regels. Zie ook paragraaf 2.4.4.

De 'overige zone - bouwen' zorgt ervoor dat de website waarop het plan geraadpleegd wordt een link naar de bouwregels laat zien, als je met de muis binnen die zone klikt.

Lid 7.4 onder 2a, 2b, 2c en 2d, sloop-nieuwbouw van hoofdgebouwen
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus.

De regel onder a is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw hoofgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel onder a is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang".

Wat de bestaande hoogte is, zal in veel gevallen, vooral bij rijtjeshuizen, een school of een appartementencomplex, duidelijk zijn. Om twijfel bij de beoordeling van de bestaande hoogte zoveel mogelijk te beperken wordt in bijlagen bij de toelichting van plannen die een beheersverordening vervangen zoveel mogelijk een overzicht opgenomen van de bestaande hoogtematen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. De bijlage van Chw bestemmingsplan Voordorp - Voorveldsepolder is ook te vinden als bijlage 3, Hoogte-inventarisatie Voordorp, bij dit plan.

De regel onder b staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De buren mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw.

De regels onder c en d gaan over vervangen en verplaatsen van het hoofdgebouw.
De regel onder c heeft als voorwaarde dat het om een gebouw met een maatschappelijke functie gaat. Deze regel sluit aan bij de tot nu toe veel voorkomende manier van bestemmen: een perceel wordt aangewezen voor een maatschappelijke functie en in de regels wordt in procenten aangegeven hoeveel van het perceel bebouwd mag worden. Zo is een flexibele invulling mogelijk. Die flexibiliteit is nodig, om snel te kunnen reageren op veranderingen in de vraag naar nieuwe schoollokalen. De regels stellen nogal wat eisen aan een nieuw hoofdgebouw. De nieuwbouw moet passen in zijn omgeving, geen onevenredige hinder voor de buren geven en de effecten op de gezondheid van de gebruikers van het gebouw mogen niet slechter worden dan in de oude situatie. Daarbij is niet alleen het gebouw zelf van belang, maar ook de plek van bijvoorbeeld een schoolplein.
Als het te vervangen hoofdgebouw een deel is van lintbebouwing, wat in bijvoorbeeld Leidsche Rijn voorkomt, dan mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder d. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Ook hier gelden voor het bouwen op een andere plek extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.

Lid 7.4 onder 2e en 2f, dakopbouwen
Binnen de 'overige zone - bouwen' werken de regels voor dakopbouwen zo: het bouwen van de dakopbouwen op woningen mag, als de dakopbouw voldoet aan alle voorwaarden van artikel 6, lid 6.3. Als de dakopbouw niet aan een van die voorwaarden voldoet, dan kan de dakopbouw vaak toch vergund worden. De eenvoudigste vergunning is mogelijk voor een dakopbouw die op een woning komt van een huizenblok dat in bijlage 7 bij de regels binnen een groen kader valt. Dan kan een vergunning verleend kan worden, als de dakopbouw voldoet aan de voorwaarden die in de bijlagen 4 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije, en 6 Dakopbouwen in Voordorp, bij de regels staan. In andere gevallen zijn dakopbouwen alleen toegestaan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan. De laatste paragrafen van bijlage 6 bij de regels geven nadere informatie hierover. Dakopbouwen op appartementengebouwen komen doorgaans niet voor een vergunning in aanmerking.
Dakopbouwen op beeldbepalende panden (zie de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels) tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de omgeving aan en zijn daarom alleen toegestaan, als de bouw zo wordt uitgevoerd dat de te beschermen waarde niet wordt aangetast. Zie de toelichting bij lid 7.1.

Lid 7.4 onder 2g, bedrijfsbebouwing
De regel in onderdeel 2, onder g, biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Deze nuancering is nodig, omdat de bedrijven die

binnen deze zone vallen vaak niet op een bedrijventerrein maar in een woonwijk staan.

Lid 7.4 onder 2h, bouwmogelijkheden appartementengebouw Vladinushof, Veldhuizen
Het bouwen van een extra verdieping op het appartementengebouw aan de Vladinushof is geregeld in onderdeel 2, onder h. Het bouwen van een extra verdieping op het lagere deel van het appartementencomplex ligt niet voor de hand. Deze bouwmogelijkheid stamt nog uit het bestemmingsplan dat de nieuwbouw mogelijk maakte. Dat plan gaf aan de bouwers en hun architecten enige ruimte. De beheersverordening heeft deze bouwruimte overgenomen. De regels van het bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern geven de eigenaar van het pand de gelegenheid om binnen 5 jaar na de vaststelling van dat plan (12 maart 2020) alsnog het gebouw naar één totale bouwhoogte van vier bouwlagen te brengen. Dat staat in artikel 23, lid 23.3, onderdeel 2, onder f, van dat plan. De regel in dit plan neemt die mogelijkheid onverkort over. De uitzonderingssituatie vervalt daarmee op termijn. Mocht de eigenaar na die tijd alsnog een extra verdieping willen bouwen, dan kan hij of zij vragen om een vergunning om te mogen afwijken. Burgemeester en wethouders kunnen daarover dan, alle belangen meewegend, een besluit nemen.

Lid 7.5 Bijzondere bouwlagen in Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen
Op een locatie met een gele kleur op de kaart Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 9 bij de regels, mogen met vergunning aanpassingen aan de dakvorm worden gedaan, als ze voldoen aan de voorwaarden van onderdeel 2 van dit lid. Bij het maken van die kaart is rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht. Daarom is de gele kleur, en dus de mogelijkheid voor aanpassingen aan het dak, beperkt tot een tweetal kleinere gebieden.

Lid 7.6 Bouwen van woonboten
De Raad van State heeft vastgesteld dat een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning met een permanente ligplaats (verder: woonboot) een bouwwerk is, waarvoor een vergunning nodig is. Het gevolg van de uitspraak is dat bij elke verandering van een woonboot een uitgebreide vergunningprocedure nodig is, want bestemmingsplannen staan het bouwen op het water niet toe.
Dit plan vereenvoudigt de vergunningprocedure zonder de bestaande wijze van toetsing te veranderen. Dat betekent dat de gemeente in ieder geval toetst of een woonboot op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan en toetst of maten voldoen aan de maten die in de Havenatlas zijn opgenomen. In de havenatlas zijn de maten te vinden voor de hoogte, breedte en lengte van een woonboot en van de afstand tussen twee boten. Deze maten zijn in de digitale havenatlas te vinden door op een boot-icoontje te klikken en vervolgens op de link 'informatie'.
De ruimte die de het woonbotenbeleid geeft om een hogere boot te plaatsen is in onderdeel 2 opgenomen. De voorwaarden in dat onderdeel zijn direct uit het beleid overgenomen.
Onderdeel 3 geeft het college de mogelijkheid om een vergunning die niet verleend wordt met onderdeel 1 te weigeren als een nieuwe woonboot in vergelijking met de oude situatie veel nadeliger is voor de omgeving. Woonboten kunnen een grote invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte. Als de woonboten bijvoorbeeld dicht aaneenliggen, is het water vaak niet meer zichtbaar. Met dit onderdeel kan het college het belang van de omgeving meewegen en de vergunning weigeren als evident is dat dat belang te veel in de knel komt.

Lid 7.7 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg
De regel in lid 7.7, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. Dat is al toegelicht in paragraaf 1.4.5.4.
De regel in lid 7.7, onder 2, is bedoeld om zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw.
De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden en ook niet voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning.
Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan: extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van buren mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden.
Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

Lid 7.8 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is
Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.

Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die andere functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed.
Als voor het bouwen de bodem verstoord wordt of verstoord kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 18 nodig. Lid 7.8 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

2.4.6 Bouwen is niet toegestaan (artikel 8)

Dit artikel hoort bij artikel 7, waarin wordt geregeld welke bouwwerken met een vergunning gebouwd mogen worden binnen de 'overige zone - bouwen'. Je zou uit dat artikel de conclusie kunnen trekken dat je voor het bouwen buiten de 'overige zone - bouwen' geen vergunning nodig hebt.

De 'overige zone - bouwen' is ten tijde van het opstellen van dit plan alleen opgenomen in de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp-Voorveldsepolder. In de andere bestemmingsplannen staan de regels over wat er gebouwd mag worden bij de regels over de functie (bestemming). Het is niet de bedoeling dat de toets aan die regels voortaan achterwege blijft. Daarom is in artikel 8 een algemeen verbod opgenomen. Als een initiatief past binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel 4, lid 4.1, buiten toepassing.

2.4.7 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen (artikel 9)

De regels van artikel 9 zijn bedoeld voor bestaande dakopbouwen en dakterrassen die niet voldoen aan de regels in dit plan, maar die wel legaal gebouwd zijn. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een dakopbouw met een vergunning gebouwd is, maar naar huidige inzichten niet bijdraagt aan het straatbeeld. Zo'n dakopbouw hoeft natuurlijk niet te worden afgebroken. Dit artikel maakt dat duidelijk. Maar het is ook niet de bedoeling dat de dakopbouw zo veranderd wordt, dat de afwijking van de regels nog groter is. Voor dakterrassen geldt hetzelfde.

2.4.8 Slopen (artikel 10)

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

Lid 10.1 gaat over de locaties die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten staan. De inhoud van dit lid is vergelijkbaar met artikel 7, lid 7.1.

Lid 10.2 geeft de mogelijkheid om af te wijken van het sloopverbod dat in de regels bij een functie (bestemming) is opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien. De regels voor het slopen op een locatie die valt binnen het gebied van de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie (lid 10.2) zijn strenger dan de regels in lid 10.1, omdat de functie om een hoge mate van bescherming vraagt.

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

2.5.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit plan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4, 5 en 6. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. In hoofdstuk 6 staan de regels uit de kapverordening. De andere regels over activiteiten staan in hoofdstuk 4.

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

2.5.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan (artikel 11)

Artikel 11 verbiedt een aantal activiteiten.

Lid 11.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies
In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie (bestemming) die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

Lid 11.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen
In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 11.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag.
Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de Apv in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit plan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

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

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

2.5.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes (artikel 12)

2.5.3.1 Inleiding

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

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks

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

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

Let op: de regels van artikel 12 *gaan niet over het bouwen!*
Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het *bouwen of verbouwen* van woningen. In oudere bestemmingsplan staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding "overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

2.5.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 12 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit plan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het plan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht", een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd.

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

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

2.5.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

Lid 12.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 1.4.1.2). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals het "tijdelijke" omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 12.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen.

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

Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceringen aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 12.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals een studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.

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

Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken

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

"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"

Op grond van de regel van lid 12.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 12.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.

Op grond van lid 12.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 12.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleneinden onder b blijven ongewijzigd gelden.

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

De algemene regels van dit plan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 2.5.3.6 en 2.5.3.7.

2.5.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van artikel 12 staat in lid 12.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 12.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan we: een complex van ruimten voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 12.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning, zie artikel 1.
Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit plan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 12.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 2.5.3.5).
De regel van lid 12.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 12.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 12.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

Hospitaregeling nader toegelicht
De regel in lid 12.2, onder 3a, volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: ”Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn.” Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit plan.

De activiteit wonen
De regels in lid 12.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de *activiteit* wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de *functie* wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

Bedrijfswoningen
De regels van artikel 12 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar het geldende bestemmingsplan expliciet aangeeft dat een bedrijfswoning is toegestaan. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes
Uit de regels in lid 12.1 en in lid 12.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 12.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn.
De regel onder 5a regelt dat onzelfstandige bewoning is toegestaan, wanneer de eigenaar zelf niet in de woning woont en deze verhuurt aan maximaal twee personen (met afzonderlijke huishoudens). Deze verhuursituatie is vergunningsvrij op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor omzetten en splitsen en de door het college vastgestelde 'Beleidsregels voor wijziging van de woonruimtevoorraad.

De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de

gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.
De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.
Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.
De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

2.5.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 12.3 Woningvorming en omzetting
Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 12.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.
Het voorbeeld in paragraaf 2.5.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning van een deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.
Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

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

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

2.5.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 12.4 Bedrijf-aan-huis
Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit plan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 12.4, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals

bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200m^2. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60m^2 groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de buren.

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

De hoofdregel is dat een bedrijf-aan-huis in totaal niet groter mag zijn dan een derde van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60m^2.
De ruimte voor het bedrijf mag zich helemaal in de woning bevinden of, als een bijgebouw groter is dan 100m^2, helemaal in het bijgebouw. En de ruimte voor het bedrijf-aan-huis mag zich ook deels in de woning en deels in het bijgebouw bevinden. Dat blijkt uit de regels in lid 12.4, onder 1b tot en met 1e. In tabelvorm zien die regels er zo uit:

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

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

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

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

Op grond van de regel in lid 12.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

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

2.5.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 12.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur
Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet. De gemeente heeft op basis van die wet de huisvestingsverordening vastgesteld. Daarin is sinds 1 juli 2021 de plicht opgenomen om een bed-and-breakfast of een woning waar particuliere vakantieverhuur wordt aangeboden te registreren. De gemeente heeft een wijziging van de verordening in voorbereiding die een meldplicht per overnachting invoert voor de particuliere vakantieverhuur.
De regels over logies die als doel hebben de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken, staan in dit plan.

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

bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig. Het is natuurlijk niet zo dat de aanwezigheid inhoudt dat de gastheer of -vrouw geen boodschappen mag doen. De regel wordt overtreden als een afwezigheid niet past bij een bed-and-breakfast.
Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de beleidsregels over parkeernormering. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: één in en één buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw (zie voor het afwijken: paragraaf 1.4.4).

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

Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay), zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een vergunning voor logies.

2.5.3.8 Transformaties in de binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark

Transformatie is het veranderen van het gebruik van een pand (onder de Omgevingswet: de activiteit in een pand). Een transformatie is bijvoorbeeld het veranderen van een school in woningen of het veranderen van een woning in een winkel.

Wijkraad Oost attendeerde de gemeente erop dat transformaties die nieuwe woningen als gevolg hebben ook de leefbaarheid van een buurt kunnen aantasten, net als bij omzetting en splitsing. De wijkraad adviseerde het college daarom om de leefbaarheidstoets ook toe te passen bij transformaties die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening zijn toegestaan. Bij transformaties waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de geldende bestemmingsregeling nodig is past de gemeente de leefbaarheidstoets al toe.

De leefbaarheidstoets die gedaan wordt bij de toets van vergunningaanvragen voor het splitsen of omzetten van woningen, bestaat uit twee onderdelen: de fysieke leefbaarheidstoets en de algemene leefbaarheidstoets. De fysieke leefbaarheidstoets gaat over het gebouw: de gemeente toetst of de woning groot genoeg is en of de geluidsisolatie tussen de woningen aan de normen voldoet. De algemene leefbaarheidstoets wordt gebruikt om te toetsen in hoeverre de leefbaarheid van de woningen in de omgeving wordt aangetast. Daarbij kijkt de gemeente naar het aantal omzettingen en splitsingen van de laatste jaren, maar ook naar het karakter van de straat en naar bijzondere functies in de buurt, zoals cafés.

De meeste Utrechtse bestemmingsplannen zijn de afgelopen 15 jaar vernieuwd. In die bestemmingsplannen is de bestaande planologische situatie vastgelegd. Die situatie is een optelsom van wat er mocht op grond van het toen geldende bestemmingsplan, wat er vergund was en welke activiteiten er daadwerkelijk plaatsvonden. De gemeente heeft toen onderzocht of gebouwen met een andere bestemming dan wonen, zoals kantoren of onderwijsinstellingen, een flexibele bestemming konden krijgen. Een flexibele bestemming zorgt ervoor dat een gebouw voor meer functies of activiteiten gebruikt mag worden, zonder dat een vergunning nodig. Het voordeel van zo'n bestemming blijkt bijvoorbeeld bij langdurige leegstand, zoals de leegstaande kantoren tijdens de economische crisis van enige jaren terug. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van zo'n flexibel bestemmingsplan geoordeeld dat de alle activiteiten die zo'n flexibele bestemming toestaat, planologisch aanvaardbaar zijn.

Ter illustratie een voorbeeld. Een school geeft een bepaalde levendigheid in een wijk en een bepaalde mate van overlast. Als de school wordt getransformeerd naar woningen, dan ontstaat er weer een bepaalde mate van levendigheid en overlast. De transformatie zorgt voor verandering, maar niet per se voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat en daarom kan de

gemeenteraad besluiten om een functie (bestemming) die de transformatie van onderwijs naar wonen toestaat aan een gebouw toe te kennen.

De behoefte aan flexibele functies is er nog steeds. De Omgevingswet, die over enige jaren de huidige Wet ruimtelijke ordening vervangt, wil stimuleren dat gemeenten flexibiliteit in hun regels inbouwen. Om het advies van de wijkraad op te volgen, zou de gemeente de flexibele bestemmingen moeten aanpassen, zodat voor transformaties een vergunning nodig is. Zonder een vergunning kan de algemene leefbaarheidstoets (zie de volgende alinea) immers niet gedaan worden. Een nieuwe vergunningplicht moet de gemeente kunnen onderbouwen. De grote vraag naar nieuwe woningen en naar nieuwe studentenhuisvesting en de vraag uit de samenleving om minder regels moet de gemeente daarbij betrekken.

Het advies van de wijkraad en ook de klachten uit de buurt laten zien dat de toename van het aantal bewoners in een wijk een negatief effect op de leefbaarheid kan hebben. Dat effect is groter als de samenstelling van de wijk daardoor verandert, bijvoorbeeld door een grote toename van bewoners die slechts enige jaren in een wijk wonen, zoals studenten. Dergelijke effecten doen zich natuurlijk niet alleen in de wijk Oost voor, maar kunnen ook optreden in andere wijken. De bestemmingsplannen voor de buurten Binnenstad, Wilhelminapark en Buiten Wittevrouwen bieden veel veranderingsmogelijkheden voor het gebruik van een gebouw, vooral de mogelijkheid om het gebruik van een gebouw als kantoor naar wonen te veranderen. Het bestemmingsplan Oudwijk-Krommerijn biedt die ruimte alleen in de gemengde functies die wonen boven winkels of, op enkele plaatsen, wonen boven een andere functie toestaan.

De gemeente vindt een goede leefbaarheid van de buurt heel belangrijk en wil verslechtering daarvan kunnen voorkomen. Daarom volgt de gemeente het advies van het buurtcomité en de wijkraad voor een deel op. De wijkraad is hierover met een brief geïnformeerd in april 2019. Er komt geen algemene vergunningplicht voor transformaties, maar alleen in de buurten waar dat nodig is en alleen voor de transformatie naar "onzelfstandige woonruimte" (kamerverhuur). De regels stellen ook een eis aan de minimale omvang van een woning. Deze eis stelt de gemeente ook in andere wijken bij transformaties die niet in het bestemmingsplan passen.

Bovenstaande is terug te vinden in lid 12.6.

Onderdeel 1 wijst de locaties aan waar de regels gelden. De zone die op de plankaart staat valt samen met de plangrenzen van het bestemmingsplan Binnenstad en het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten Wittevrouwen. Binnen die zone gelden de regels alleen voor functies (bestemmingen) die behalve wonen ook nog andere activiteiten toestaan, zoals kantoren of maatschappelijke activiteiten.

Bestemmingsplan Oudwijk-Krommerijn biedt weinig ruimte aan transformaties. Transformaties zullen dus in die buurt geen groot effect op de leefbaarheid hebben. Het invoeren van een vergunningstelsel voor transformaties is daar dan ook niet wenselijk gezien de het belang van flexibele mogelijkheden voor het vergroten van de woningvoorraad.
De gemeente voorziet ook in andere wijken geen problemen rond transformaties die planologische mogelijk zijn, enerzijds omdat de bevolkingssamenstelling of de woningvoorraad anders is dan in bovengenoemde wijken (bijvoorbeeld Oog in Al, Overvecht) en anderzijds omdat daar beheersverordeningen gelden die binnen afzienbare tijd worden omgezet naar bestemmingsplannen (bijvoorbeeld Wittevrouwen, Vogelenbuurt). Bij de omzetting kan de gemeenteraad dan besluiten of er een vergunningstelsel nodig is voor de transformaties die nu nog zonder vergunning mogelijk zijn.

Onderdeel 2 stelt de eis dat nieuwe woningen een gebruiksoppervlak hebben van tenminste 50m^2. In de binnenstad hanteert de gemeente al jaren een kleiner oppervlak, namelijk 40m^2. Door een minimale omvang te eisen zal het aantal nieuwe woningen in een gebouw dat getransformeerd wordt zodanig beperkt worden, dat het aannemelijk is dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid ter plaatse. Daarmee sluit de regel aan bij de afweging die de gemeenteraad heeft gemaakt bij de vaststelling van een flexibele bestemming die wonen toestaat. De fysieke leefbaarheidseis over geluidsisolatie is ook in dit onderdeel opgenomen.

Onderdeel 3 eist een vergunning voor de transformaties naar onzelfstandige woonruimtes, zoals studentenkamers.
Op grond van onderdeel 4 zal het college voor zo'n vergunning altijd een volledige leefbaarheidstoets, dus de fysieke en de algemene leefbaarheidstoets, doen, waarbij de vraag beantwoord wordt of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

2.5.4 Detailhandel en bezorging van consumentengoederen (artikel 13)

2.5.4.1 Inleiding

In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading.
De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft.

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

In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid.

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

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

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

2.5.4.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving

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

2.5.4.3 Vestiging op een bedrijventerrein

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

2.5.4.4 Vestiging in een pand met een detailhandelbestemming

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

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

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

2.5.4.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning

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

2.5.4.6 Uitleg van artikel 13 en de bijbehorende begrippen

Lid 13.1 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaalloket is geplaatst al dan niet met een kassa.

Lid 13.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid 13.2 regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.

Onderdeel 2 van lid 13.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een coronamaatregel gesloten zijn.

2.5.5 Bedrijfsactiviteiten (artikel 14)

In artikel 14.2 is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruik mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m² per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen. Voor zover in bestemmingsplannen afwijkende regels zijn opgenomen gaan de afwijkende regels voor op de algemene regels van dit bestemminsplan.

2.5.6 Horeca als onderdeel van een andere activiteit (artikel 15 en 16)

In artikel 15 en 16 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

Artikel 15 Additionele horeca
Additionele horeca is alleen toegestaan, als die activiteit voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 15 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de additionele horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is, de omvang van het personeel voor de additionele horeca en de kosten daarvan in de begroting. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

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

Onderdeel 2 verduidelijkt dat de additionele horeca alleen in relatie met de hoofdfunctie gebruikt mag worden. In de praktijk komt het nog wel eens voor dat bijvoorbeeld een sportkantine verhuurd voor het houden van een feest. Dat mag dus niet.

Het percentage van 30% dat onder 3 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 3 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200m^2. Boven de grens van 1200m^2 geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

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

Artikel 16 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca
In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.
Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 16.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden veranderd.
De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 16.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het Ontwikkelingskader wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Dat blijkt ook uit de regeling voor gevelbankjes.

Gevelbankjes
Het Ontwikkelingskader geeft aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 16.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening.
De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet.
De regel onder 6 sluit uit bij de Winkeltijdenwet. Het gebruiken van gevelbankjes is dus toegestaan zo lang het winkeldeel open is.

2.5.7 Functietoedeling bij kruisende functies (artikel 17)

De regels in *artikel 17* voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist.
De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

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

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

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

Artikel 18 Vergunning in verband met de bescherming van een functie
De bescherming van leidingen en waterkeringen wordt in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In de regels bij zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt.
Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit plan de regels die voor meer dan een functie gelden in dit hoofdstuk met algemene regels opgenomen.
Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 7, lid 7.8.

Artikel 19 Bescherming van archeologische waarden
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het plan op te nemen.

De regels die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen op grond van het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is bepaald dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is

aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart. De kaart is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

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

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

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

Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000m^2. Bij het bepalen van de grens van de 'overige zone - archeologische verwachting - 6' is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo'n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt.

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

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 19.2 en 19.4, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

In lid 19.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan.

In artikel 19 worden in het eerste en tweede lid enkele categorieën van gevallen van grondwerk aangegeven waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is. Grondwerk dat onderdeel uitmaakt van normaal onderhoud en beheer van een begraafplaats is op basis van de omschrijving in artikel 19.1 onder 2.a. niet vergunningplichtig.

2.7 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

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

2.7.1 Kappen, inleiding artikel 20

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

Artikel 20 Aantasten van bomen of andere houtopstanden
Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen van een of meer bomen bedoeld wordt.
Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als "een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend". Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als "het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben". Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.

Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat

of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is.
De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht.

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

De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 20.1 lid 2 onder 2e van de regels is aangeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

2.7.2 Vergunningplicht, lid 20.1

Lid 20.1: vergunningplicht voor kappen
Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

Lid 20.1, onderdeel 2, onder b
Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht.
Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een kadastraal perceel staat dat groter is dan 300m^2 (inclusief de woning). Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd.
Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

Artikel 20, lid 20.1, onderdeel 3
Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

2.7.3 Beoordeling van de aanvraag, lid 20.2

Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond
De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

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

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

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

Onderdeel 2: diverse waarden
a. ecologische waarde
Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

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

Voorbeelden van ecologische waarden:

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

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

Voorbeelden van cultuurhistorische waarde:

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

c. ruimtelijke waarde
Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de

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

Voorbeelden van ruimtelijke waarden:

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

d. milieuwaarde
Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens.

Voorbeelden van milieuwaarde:

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

e. boomwaarde
De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

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

2.7.4 Herplantplicht, lid 20.4

Herplantplicht
Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen die vergelijkbaar zijn met de gevelde bomen. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt.
Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen indien het een boom betreft die op de gemeentelijke vellijst staat. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen moeten op de plek waar gekapt wordt, geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom.

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

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin
Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met,

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

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

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

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

2.7.5 Indieningseisen voor een vergunning

De indieningseisen van lid 20.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

2.7.6 Bebouwingscontour Houtkap

In lid 20.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen.

Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming.

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

2.7.7 Herplantplicht zonder vergunning

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

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan

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

2.7.8 Overgangsrecht

In artikel 20.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 20 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 20 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.

2.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

Artikel 21 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 22 Slotregel
In dit artikel is de naam van het plan, de citeertitel, omschreven. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.

2.9 Bijlagen bij de regels

2.9.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

2.9.1.1 Inleiding

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

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is gebaseerd op de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

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

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

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

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

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

2.9.1.2 De toegepaste Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken

van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling
Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

2.9.1.3 Flexibiliteit

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

2.9.2 Lijst van horeca-activiteiten

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

2.9.3 Dakopbouwen Voordorp

In deze bijlage zijn de criteria opgenomen voor de vergunningverlening door burgemeester en wethouders voor het bouwen van een dakopbouw die voldoet aan wat zonder vergunning is toegestaan.

De bijlage bevat ook een paar voorbeelden van dakopbouwen die zonder en met vergunning zijn toegestaan.

2.9.4 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten

Op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 3 bij de regels, staan de adressen en locaties die extra aandacht verdienen omdat ze cultuurhistorisch, ecologische of voor de beleving van de plek van belang zijn. Dat kunnen beeldbepalende panden zijn, een zichtbare cultuurhistorische structuur, zoals de Voordorpsedijk of een park. Op de lijst is bij elke adres en elke locatie aangegeven welke waarde van belang is. Het verbouwen of slopen van gebouwen is op zo'n locatie alleen toegestaan, als de waarden niet worden aangetast. Bij het verlenen van een vergunning om te bouwen in afwijking van de regels van het plan moet ook rekening gehouden worden met deze waarden.

Adressen en locaties die al op een andere manier beschermd worden, staan niet op de lijst. De lijst bevat dus geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten, maar ook geen locatie die het plan aanwijst als locatie met de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie. Die functie en de regels die daar bij horen bieden voldoende bescherming.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aspecten van de leefomgeving besproken die gaan over de uitvoerbaarheid van de regels. Als er onderzoek is gedaan, is het onderzoek zelf als bijlage bij de toelichting opgenomen en staat in de bijbehorende paragraaf welke conclusies er uit het onderzoek wordt getrokken.
Omdat de bestemmingsregeling geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er alleen globaal onderzoek gedaan.

3.2 Milieueffectrapportage

Dit plan maakt geen activiteiten mogelijk die waarvoor op grond van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage een milieueffectrapport opgesteld moet worden of waarvoor op grond van hetzelfde artikel beoordeeld moet worden of er een milieueffectrapport nodig is.

3.3 Gezondheid

Er kan op verschillende manieren worden gewerkt aan gezondheid. Door bijvoorbeeld ontmoeting of bewegen mogelijk te maken, wordt de gezondheid bevorderd. Daarnaast kan er aan gezondheid worden gewerkt door de gezondheid van mensen te beschermen tegen bijvoorbeeld geluidsoverlast.
Het plan maakt geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen mogelijk, omdat het een actualiseringplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie.
Het plan biedt de mogelijkheid tot functiemenging. Dit is positief voor de gezondheid van mensen. Voorzieningen dichtbij zorgen voor meer ontmoeting en dragen bij aan meer levendigheid op straat.

3.4 Klimaat en duurzaamheid

Dit plan stelt het behoud van de al aanwezige functies en gebouwen voorop en bevat verder geen bijzondere regels over duurzaamheid.

Het plan staat het plaatsen van zonnepanelen toe.
Het plan heeft geen regeling die zonnepanelen beschermt tegen het bouwen van bijvoorbeeld dakopbouwen die panelen in de schaduw zetten. Dat zou namelijk betekenen dat iemand met het plaatsen van panelen zijn buren de mogelijkheid tot het vergroten van hun woning zou kunnen ontnemen.

Er zijn geen klimaateffecten die met de regels van dit plan opgelost moeten worden.

3.5 Thematisch onderzoek

3.5.1 Geluidhinder

Het plan maakt geen bebouwing mogelijk die er nog niet staat of die niet al gerealiseerd kon worden op grond van de beheersverordening. Nader onderzoek naar geluidhinder bij nieuwe bebouwing is dan ook niet nodig.

3.5.2 Luchtkwaliteit

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

Dit plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Op voorhand kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten dat er negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe plan, zodat geen aandacht besteedt

hoeft te worden aan effecten op de luchtkwaliteit en geen luchtonderzoek nodig is.

3.5.3 Externe veiligheid

Dit plan heeft geen effecht op de externe veiligheid.

3.5.4 Water

3.5.4.1 Inleiding

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

In dit plan worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De bestaande bebouwing en functies in het plangebied worden met de bestaande kwaliteiten en openbare ruimte vastgelegd. Er is hierdoor geen sprake van een directe wateropgave.

3.5.4.2 Uitgangspunten waterbeleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m2 maatregelen vereist (administratieve ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

Bij nieuwbouw, renovatie en herinrichting van het gebied is het beleid dat dit zo klimaat-robuust mogelijk wordt gedaan. Dit willen we bereiken door minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden in het gebied waar het valt. Daarnaast is het doel dat in de gemeente Utrecht een bui van 80 mm/u verwerkt kan worden zonder dat er schade aan woningen en of andere belangrijke infrastructurele werken en gebouwen ontstaat. Ook mogen er geen gevaarlijke situaties ontstaan. Aan een klimaat-robuuste inrichting kan invulling worden gegeven door één of meerdere van de volgende maatregelen te nemen:

- zoveel als mogelijk stenen vervangen door groen;
- waterpasserende stenen waar mogelijk;
- groene daken op platte daken bij nieuwbouw, en renovatie;
- waterberging in het groen waar mogelijk (hiervoor bedraagt de richtlijn 15% van de toename aan verharding);
- om wateroverlast te voorkomen dient het vloerpeil minimaal 0,15 m boven de kruin van de weg te liggen.

Bij renovatie van woningen kan vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit worden voorkomen door geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp.

3.5.4.3 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2016 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

De gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken, zo weinig mogelijk verharding waardoor de afvoer van hemelwater wordt vertraagd maken hier een onderdeel van uit.

3.5.4.4 Uitkomsten van het overleg met de waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still-uitgangspunt moet worden gehanteerd, wat betekent dat de waterhuishouding niet mag verslechteren. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan, waarbij aan dat uitgangspunt wordt voldaan.

HDSR heeft laten weten geen opmerkingen over dit plan te hebben.

3.5.5 Archeologie

De mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem worden in de gemeente Utrecht beschermd via de Verordening op de archeologische monumentenzorg. De regels uit die verordening gaan, als de Invoeringswet op dit onderdeel niet gewijzigd wordt, bij de invoering van de Omgevingswet deel uitmaken van het gemeentelijke 'omgevingsplan-van-rechtswege'. Gemeenten krijgen vervolgens tot 2029 de tijd om die regels over te nemen in het omgevingsplan. Dit plan loopt op die ontwikkeling vooruit en neemt de regels uit de verordening op. Daarmee voert de gemeente de Erfgoedwet uit en het gemeentelijke beleid. Zie ook de toelichting van artikel 19 en voor het erfgoedbeleid: de Omgevingsvisie van Utrecht.

3.6 Kabels, leidingen en straalpaden

Dit plan heeft geen effect op de bescherming van kabels, leidingen en straalpaden.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt geen bouwplannen mogelijk die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
Het plan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd hoeven te worden.

3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is aan een de provincie en het waterschap gezonden voor advies als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het waterschap heeft meegedeeld dat hij geen opmerkingen heeft. De provincie heeft geen aanleiding gezien tot het geven van een advies.

3.9 Handhaving

Doel handhavend optreden

Handhaving bestaat uit controle (toezicht en opsporing) en uit het toepassen of dreigen met bestuursrechtelijke sancties, zoals boetes. Het doel van handhavend is dat wettelijke regels worden nageleefd. De gemeente handhaaft ook de regels van het bestemmingsplan, zoals de regels over het bouwen en het gebruiken van gebouwen. Dit gebeurt door vooraf te toetsen of een activiteit mag, namelijk door het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar de gemeente kan tijdens de uitvoering van de bouw toezicht houden of controleren of een bouwwerk op een perceel volgens de regels gebouwd is en gebruikt wordt op een manier die het bestemmingsplan toestaat. Als iemand bijvoorbeeld een te grote schuur in zijn tuin heeft gebouwd of gemeentelijke grond illegaal als tuin gebruikt, dan zal de gemeente hiertegen optreden. Door te handhaven zorgt de gemeente ervoor dat de regels nageleefd worden en dat ook de bewoners die zich wel aan de regels houden zich serieus genomen voelen. De bewoner die met vergunning een verdieping op zijn huis bouwt, zal namelijk wellicht spijt krijgen van zijn vergunningaanvraag en de kosten die hij daarvoor moest maken, als de buurman ongestraft illegaal ook een verdieping bouwt. Een ander kan dan de conclusie trekken dat een vergunning blijkbaar niet nodig is. Het wordt nog problematischer als de gemeente een omgevingsvergunning weigert, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken al illegaal zijn gebouwd. 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 kan het college de regels van het bestemmingsplannen op twee manieren handhaven: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het illegale bouwwerk of de illegale activiteit)

ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dat kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer op de overtreder worden verhaald. De gemeente kan ook, als er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd een bouwstop opleggen, 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. De dwangsom is bedoeld om de overtreder te stimuleren om de overtreding te stoppen. Daarom is de bepaalt de gemeente de hoogte van de dwangsom aan de hand van het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van het illegale gebruik. Het zal duidelijk zijn dat de dwangsom hoger is dan het financiële voordeel van de overtreder.
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 bouwwerk, het bouwwerk niet alsnog wordt gebouwd. De gemeente houdt ook toezicht op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan moeten bedrijven zich houden aan de bedrijfsomvang en de daarbij horende hinder die het bestemmingsplan toestaat.

3.10 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

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

Bijlage 11 Algemene regels Utrecht, bijlage bij toelichting

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

Vastgesteld, 2 februari 2023



Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting 3

Bijlage 1 Leeswijzer voor bestemmingsplan Algemene regels Utrecht 5

Bijlage 2 Belangrijkste wettelijke bepalingen 11

Bijlage 3 Hoogte-inventarisatie Voordorp 15

Bijlage 4 Archeologische waardenkaart 17

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Leeswijzer voor bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

Leeswijzer bij bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

Wat is er anders?

31-12-2021

Bestemmingsplan Utrechtse Leest	Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht
Opzet	
Eerst de toelichting dan de regels	Eerst de regels dan de toelichting
Begripsbepalingen in artikel 1 van de regels	Begripsbepalingen in een bijlage bij de regels
Anti-dubbeltelbepaling in hoofdstuk 3	Anti-dubbeltelbepaling in de meetregels van hoofdstuk 1
Alle regels over de bestemmingen staan in beginsel bij de bestemmingen in hoofdstuk 2	Uitgangspunt: als een regel over een activiteit bij één bestemming hoort, staat de regel bij die ene bestemming. In andere gevallen staat de regel in beginsel bij de algemene regels in hoofdstuk 3 en verder.
Functietoedeling, functies (bestemmingen) ***ter informatie; dit plan legt geen functies op locaties***	
Elke bestemming: bestemmingsomschrijving	Elke functie: • lid 1: bestemmingsomschrijving [doelspecificatie] • lid 2: wat mag (gewone functie) of bescherming van de locatie (functie die beschermende regels nodig heeft) • lid 3: wat mag in ieder geval niet
Bestemmingen gemengd	Functie die meer soorten activiteiten toestaat
Bouwregels	
Bouwen is geregeld als gebruik binnen een bestemming	Bouwen wordt gezien als activiteit die niet gebonden is aan een functie
Bouwregels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Bouwregels in hoofdstuk 3, alleen in bijzondere gevallen bij de functieregels
Hoogtematen, bouwvlakken (hoofdstuk 2)	Hoofdstuk 3: • algemene regels • uitgangspunt is bestaand • alleen vergunningvrij bouwen
Afwijken van bouwregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	Vergunning voor bouwen altijd in de algemene regels in hoofdstuk 3 *twee methoden:* • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om zonder vergunning…)
Gebruiksregels (“regels over activiteiten”)	
De regels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Kaders voor activiteiten in hoofdstuk 2, per functie (bestemming) Activiteiten worden geregeld in hoofdstuk 4
Gebruik van de woning: per bestemming in hoofdstuk 2	Gebruik van de woning in hoofdstuk 4
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	Afwijken vrijwel altijd in de algemene regels in hoofdstuk 4 *twee methoden:* • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken)

	• artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om zonder vergunning…)
Beschermende functies (dubbelbestemming)	
Dubbelbestemmingen hebben eigen opzet	Dubbelbestemming is een functie die beschermd wordt, door een verbod op activiteiten die niet bij het doel van de functie passen, meestal zijn dat de activiteiten bouwen en grondwerk
Aanlegvergunning bij de dubbelbestemming	Aanlegvergunning wordt 'grondwerk' genoemd en is geregeld in hoofdstuk 5
Dubbelbestemming Archeologie, met verwijzing naar de archeologieverordening	• De regels over archeologie staan in hoofdstuk 5, maar gelden pas vanaf 1 juli 2022. • Archeologieverordening wordt per 1 juli grotendeels ingetrokken
Algemene regels over bouwen en slopen	
Bouwen	
[-]	Hiërarchie tussen algemene regels en bouwregels die bij de functies staan: die van de functie gaan voor (lex specialis-principe) • artikel 4, lid 4.1
[dubbelbestemmingen]	Bouwverbod en vergunning • verbod zonder vergunning bouwen in beschermde functies, artikel 7, lid 7.8 • *[niet in dit plan:* regels met verbod in regels over de functie]
Overschrijden bouwgrens • Chw-plan[1]: artikel 4, lid 4.1	• artikel 6, lid 6.2(ongewijzigd)
[-]	Dakopbouwen met en zonder vergunning • artikel 6, lid 6.3; artikel 7, lid 7.4 en 7.5
Overschrijden bouw- en bestemmingsgrens • Chw-plan: artikel 4, lid 4.2	• artikel 7, lid 7.2 (ongewijzigd)
Voorwaardelijke verplichting parkeren • Chw-plan: artikel 4, lid 4.3	• artikel 5, lid 5.1 (ongewijzigd)
Woningsplitsing en omzetting • Chw-plan: artikel 4, lid 4.4	• artikel 5, lid 5.2(signalering) • de regeling: zie gebruik, artikel 12 lid 12.3
Algemene afwijkregels • Chw-plan: [-] • bestemmingsplannen: hoofdstuk 3	• artikel 7, lid 7.3 (ongewijzigd)
Hoofdgebouwen • bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	• artikel 7, lid 7.4 (alleen zone) • bouwregels bij bestemmingen blijven gelden (artikel 4, lid 4.1 en 4.2, artikel 8)
Aan- en bijgebouwen • bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	Aan- en bijgebouwen • artikel 6, lid 6.1: alleen vergunningvrij • artikel 6, lid 6.4: dakterras in een zone mag alleen op een aanbouw, bijzondere regeling voor Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen

[1] Chw-plan: Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik

	• artikel 7, lid 7.7: afwijking mogelijk voor mantelzorgwoning
[-]	Uitbreiding vergunningvrij bouwen bijbehorend bouwwerk dat aan openbaar gebied grenst • artikel 6, lid 6.5
[-]	Vergunningvrij bouwen openbaar gebied grenst • artikel 6, lid 6.6
[-]	Locatie met waarde omgevingskwaliteit • alleen met vergunning artikel 7, lid 7.1
[-]	Bouwen van woonboten • alleen met vergunning artikel 7, lid 7.6
[-]	Algemeen bouwverbod • artikel 8 • op grond van artikel 4, lid 4.1 is bouwen op grond van de regels bij een bestemming wellicht toegestaan
[-]	Overgangsrecht dakopbouwen, dakterrassen • artikel 9 en hoofdstuk 7
Slopen	
[-]	Locatie met waarde omgevingskwaliteit • artikel 10, lid 10.1, vergunning mogelijk Locatie met bijzonder functie die slopen verbiedt • artikel 10, lid 10.2: vergunning mogelijk
Algemene regels over planologisch gebruik	
[-]	Algemene regel om flexibel gebruik van de functie mogelijk te maken. • artikel 11, lid 11.1
Strijdig gebruik Chw-plan: art. 5.1	• artikel 11, lid 11.2
[-]	Uniformering regels over de activiteit wonen • artikel 12, leden 12.1 en 12.2
Woningsplitsing en omzetting • Chw-plan: art. 5.2	Ongewijzigd, artikel 12, lid 12.3
Beroep of bedrijf-aan-huis • in alle bestemmingen met wonen	Bedrijf-aan-huis • artikel 12, lid 12.4 die ook beroep-aan-huis en vrije beroepen toestaat
Bed-and-breakfast • in alle bestemmingen met wonen Particuliere vakantieverhuur • [-]	Bed-and-breakfast • artikel 12, lid 12.5, onder 1 Particuliere vakantieverhuur • artikel 12, lid 12.5, onder 2
[-]	Transformatie naar wonen • artikel 12, lid 12.6, alleen voor binnenstad, Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen
Bedrijfsactiviteiten • in alle bestemmingen met bedrijven, soms bij algemene regels	Bedrijfsactiviteiten Hogere bedrijfscategorie met vergunning • artikel 13, lid 13.1 Percentage bedrijfskantoren • artikel 13, lid 13.2
[-]	Regeling additionele horeca, ondersteunende horeca, ondersteunende verkoop en gevelbankjes bij ondersteunende horeca of

	verkoop • artikelen 14 en 15
Bedrijvenlijst functiemenging voor woonwijken	Nieuwe bedrijvenlijst voor woonomgeving
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming)	 • woningsplitsing en woningvorming
[-]	Dubbelgebruik bij kruisingen, etc. • artikel 16
Grondwerk	
[-] [Aanlegvergunningstelsels bij de dubbelbestemmingen] [Vervanging verordening op de Archeologische monumentenzorg]	Hoofdstuk 5 Aanlegvergunningen • artikel 17, lid 17.1: grondwerk dat niet onder het verbod valt • artikel 17, lid 17.2: “aanlegvergunning” om af te wijken van het verbod Bescherming archeologische waarden • artikel 18
Beheer van natuur, flora en fauna	
[-]	Hoofdstuk 6 • kapvergunning, artikel 19, lid 19.1 • herplantplicht, artikel 19, lid 19.4 • bebouwingscontour, artikel 19, lid 19.6
Overgangsrecht, slotbepalingen	
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 7 [inhoud ongewijzigd] • specifiek overgangsrecht in artikel 9 (H3)

Bijlage 2 Belangrijkste wettelijke bepalingen

Belangrijkste wettelijke bepalingen[1]

Bestemmingsplan

Wettelijke opdracht aan de gemeente, en kader voor het bestemmingsplan

- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1 en de artikelen 3.2 tot en met 3.6
- Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3
- (Omgevingswet: artikelen 2.4, 4.1 en 4.2: “omgevingsplan”)

Procedure bestemmingsplan:

- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8 en
- Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

Verruimde toepassing

- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikelen 7c en 7g

Omgevingsvergunning

Algemeen

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1
- (Omgevingswet, artikel 5.1)

Bouwvergunning

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder a*
- (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a)
- Toets aan het bestemmingsplan: Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder c
- (Omgevingswet: toets aan het omgevingsplan volgt uit artikel 5.1 lid 1, onder a, maar is niet meer gekoppeld aan de bouwvergunning, zoals bij de Wabo)

Vergunning voor grondwerk

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder b*
- (Omgevingswet: artikel 5.1 lid 1, onder a, namelijk toets aan het omgevingsplan)

Afwijken van het bestemmingsplan

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder c*, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder:
  - 1° = vergunning op grond van afwijkregels in het bestemmingsplan
  - 2° = vergunning op grond van Bijlage II, artikel 4, bij het Besluit Omgevingsrecht
  - 3° = vergunning met de uitgebreide procedure (voorheen; “projectbesluit”)
- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, leden 14 en 16
- (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a: de “omgevingsplanactiviteit”)
- Uitgebreide procedure: Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

z.o.z.

[1] De Omgevingswet is nog niet in werking getreden, maar is ter informatie wel in dit document opgenomen. De planning gaat uit van een inwerkingtreding op 1 juli 2022. Bij de verwijzing naar de Omgevingswet is de versie gebruikt, waarin de wijzigingen van de Invoeringswet Omgevingswet (2019) zijn doorgevoerd.

Vergunningvrij bouwen

- Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht
  - artikel 2: geen technische vergunning nodig, geen toets aan bestemmingsplan in de Nota van Toelichting bij het Besluit omgevingsrecht (zie: Staatsblad, 2014, nr. 333, wordt het vergunningvrij bouwen uitgebreid toegelicht)
  - artikel 3: geen technische vergunning nodig, wel toets aan bestemmingsplan; als het project in het bestemmingsplan is geen omgevingsvergunning nodig.
- (Omgevingswet: het vergunningvrije bouwen staat in afdeling 2.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en wordt deels aan gemeente overgelaten (Invoeringsbesluit Omgevingswet, artikel 7.1, “bruidsschat-artikel” 2.2.7.2.2))

Afkortingen

Bor	Besluit omgevingsrecht
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
Chw	Crisis- en herstelwet
Wabo	Wet algemene beplaingen omgevingsrecht
Wro	Wet ruimtelijke ordening

Bijlage 3 Hoogte-inventarisatie Voordorp

NL.IMRO.0344.BPCHWVOORDORPVELD-ON01.dgn

Legenda

9 maximale bouwhoogte (m)

Ontwerpbestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder

Bijlage Hoogtekaart

Hierbij horen de regels van Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldsepolder

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1		beroep	fase 3	
Vaststelling	fase 2		onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeeling is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropubliceer.nl

Identificatie (idn) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPCHWVOORDORPVELD-ON01.dgn	
ordernummer	
wijk	04_Noord-Oost
projektnaam(dir)	Chw Voordorp-Voorveldsepolder
subdirectory	NL.IMRO.0344..
schaal	1: 2000
pentabell	
datum	21-05-2020
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

Bijlage 4 Archeologische waardenkaart

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

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

versie 27-10-2021

0 500 1,000 2,000 Meter

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

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