

Bestemmingsplan



Jagerskade, Overvecht

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Jagerskade, Overvecht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende plannen	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	14
2.4	Conclusie	25
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	27
3.1	Inleiding	27
3.2	Beschrijving van het plangebied	27
3.3	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	28
3.4	Conclusie	29
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	31
4.1	Projectbeschrijving	31
4.2	Verkeer en openbare ruimte	34
4.3	Conclusie	42
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Milieueffectrapportage	43
5.3	Bedrijven en milieuzonering	43
5.4	Geluidhinder	46
5.5	Geur	47
5.6	Trillingen	53
5.7	Externe veiligheid	54
5.8	Luchtkwaliteit	56
5.9	Bodem	58
5.10	Natuurbescherming	60
5.11	Bomen	64
5.12	Water	65
5.13	Archeologie	71
5.14	Kabels en leidingen	73
5.15	Kwaliteit van de leefomgeving	73
5.16	Toegankelijkheid	74
5.17	Gezondheid	75
5.18	Duurzaamheid	75
5.19	Conclusie	76
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	77
6.1	Economische uitvoerbaarheid	77
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	79

7.1	Inleiding	79
7.2	Opbouw regels	79
7.3	Regeling bijbehorende bouwwerken	80
7.4	Nadere toelichting begripsomschrijvingen	80
7.5	Systematiek van de bestemming Wonen	81
7.6	Artikelsgewijze toelichting	81
7.7	Prostitutie	84
7.8	Lijst van Bedrijfsactiviteiten	84
7.9	Lijst van Bedrijven functiemenging	86
7.10	Lijst van Horeca-activiteiten	88
7.11	Handhaving	89

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling

Het doel van het bestemmingsplan is woningbouw op het terrein van het Vechthuis aan de Jagerskade 13/15, juridisch mogelijk te maken. De herontwikkeling ziet op de bouw van 67 appartementen, verdeeld over drie vrijstaande woonblokken. Daarnaast is een kleinschalige horecafunctie aanwezig die wordt ondergebracht in het al bestaande monumentale pand, het Vechthuis. De ook al bestaande kolfbaan krijgt een kantoorfunctie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in Overvecht, aan de noordwest kant van Utrecht. Het plangebied is begrensd door de rioolwaterzuivering (RWZI), een bedrijfsverzamelgebouw, de Jagerskade met de Vecht en de bestaande bebouwing aan de Loevenhoutsedijk.



Afbeelding 1: Begrenzing

1.3 Geldende plannen

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Chw algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	31 oktober 2018
Overvecht-Noordelijke stadsrand	21 juni 2012	5 november 2012

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschrijving behoefte

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

Beschrijving behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied

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

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Door de economische hoogconjunctuur van de laatste jaren neemt de vraag naar woningen verder toe, vooral in de grote steden. Dit is ook terug te zien in de cijfers van het CBS: het aantal hypotheekaanvragen stijgt, de koopprijzen stijgen, de huurprijzen stijgen en de tekorten in alle segmenten lopen op. Ook in de regio Utrecht is deze spanning op de woningmarkt te voelen. Uit analyses van de U16 (regionaal woningonderzoek primos) blijkt dat van 2017 tot 2040 circa 104.000 woningen nodig zijn. Voor ongeveer tweederde deel van deze behoefte staan woningen in de planning. Er resteert nog een opgave van 35.000 tot 40.000 woningen.

Uit de voorkeuren naar woonmilieus blijkt er enerzijds veel behoefte om in het centrum van de (eigen) woonkern te wonen. Dat kan in Utrecht-stad in een hoogstedelijk woonmilieu. In de kernen rond de stad gaat het om centrumlocaties nabij voorzieningen. Daarnaast zien we vooral een aanvullende behoefte aan stedelijke woonmilieus die vooral goed bereikbaar zijn ten opzichte van het centrum van Utrecht.

De Woonvisie: Utrecht beter in Balans (vastgesteld 18 juli 2019):

In Utrecht streven we naar 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. Een centraal punt is dat de woningmarkt voor alle groepen – starters, gezinnen, studenten, mensen met een laag of middeninkomen, doorstromers, ouderen én hoge inkomens – (financieel) toegankelijk moet zijn. Dat is nu niet overal het geval. Doordat er meer vraag is dan aanbod, ontstaat schaarste en schaarste leidt tot het opdrijven van de prijzen. Vooral de middeninkomens zijn ondervertegenwoordigd in Utrecht. Dit kan het vergroten van verschillen in de hand werken. De stad groeit de komende periode door. Een focus op gezonde (binnenstedelijke) groei is daarom nodig om de schaarste terug te dringen. Bij het bouwen van nieuwe woningen (en voorzieningen) staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. Utrecht kiest dus nadrukkelijk voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn.

We streven naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. Voor iedereen is er ruimte in Utrecht om te wonen. Daarom werken we aan kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle Utrechters in onze stad.

De Utrechtse woningvoorraad bestaat uit ruim 156.000 woningen (2020). Om de groei van de stad op te vangen zijn er in Utrecht – gezien de behoefte - ongeveer 60.000 extra woningen nodig. Dit aantal staat los van bestaande fricties.

Plangebied

Het grootste deel van de woningbouwbehoefte van de gemeente Utrecht wordt opgevangen in stedelijk gebied. Overvecht maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied. Doel is om met de nieuwbouwproductie een zo groot mogelijke bijdrage te leveren aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan woningen in de stad.

Door de grote vraag naar woningen in het segment starters en het middenhuursegment, zal onderhavige ontwikkeling van de woningen deels invulling gaan geven aan deze vraag. Ook wordt met deze ontwikkeling de balans in de stad verder verbeterd, het is een gebied met nog relatief weinig aanbod in het geliberaliseerde huursegment. Het gebied heeft een betere verdeling nodig tussen de sociale huur en geliberaliseerde huurwoningen. Het project kan deze balans verbeteren. Daarnaast zal het een bijdrage leveren aan het inlopen van het stedelijk tekort aan middenhuurwoningen.

Ook heeft het college inclusiviteit en toegankelijkheid als speerpunt. De woonvisie "Utrecht beter in Balans" laat zien hoe dit tot uiting komt; woningen zijn rolstoelbezoekbaar vanaf de openbare weg en de woningen zijn rolstoelbewoonbaar, wat inhoudt dat er zelfstandig gebruik kan worden gemaakt van alle functies. De woningen in de twee hogere blokken met lift zijn rolstoel en rollator toegankelijk en bezoekbaar.

Conclusie

Aangezien de ontwikkeling in stedelijk gebied wordt gerealiseerd, is een beschrijving van de

behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied, niet aan de orde. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

PROVINCIAAL

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

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

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

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

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

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

Uitwerking beleid in 7 thema's

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

1. **Stad en land gezond**
Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
2. **Klimaatbestendig en waterrobuust**
Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
3. **Duurzame energie**
Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
4. **Vitale steden en dorpen**
Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.

5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur
Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw
Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

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

Uitvoering

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

Plangebied

Met de herontwikkeling van de locatie van het terrein van het Vechthuis aan de Jagerskade wordt voorzien in 67 nieuwe appartementen binnen de bebouwde kom. Dit draagt bij aan het thema vitale steden en dorpen. Het planvoornemen is dan ook in lijn met het provinciaal beleid.

2.2.2 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

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

De drie hoofdambities voor binnenstedelijke ontwikkeling zijn:

- Een aanbod van stedelijke milieus passend bij de vraag. Waaronder het realiseren van een passend woningaanbod, het transformeren, revitaliseren of creëren van werklocaties en het in stand houden en creëren van aantrekkelijke centrumgebieden.
- Een toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit. Waaronder het realiseren en versterken van een goede woonomgeving, het creëren van een aantrekkelijk vestigingsmilieu, energieneutrale nieuwbouw en een gezonde binnenstedelijke leefkwaliteit.
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte. Waaronder het realiseren van binnenstedelijke woningbouw, transformatie van bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties en beleefbaar water en groen in het stedelijk gebied.

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

Plangebied

In het plangebied worden 67 appartementen mogelijk gemaakt in het geliberaliseerde huursegment. De helft van het woonprogramma wordt gerealiseerd in het zogenaamde middenhuursegment. Met de realisatie van de appartementen wordt passend woningaanbod gecreëerd. In zowel de provincie Utrecht, als in de gemeente Utrecht is een grote vraag naar deze woningen.

Door deze herontwikkeling wordt de binnenstedelijke ruimte optimaal benut. Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door de toevoeging van het groen. Deze herontwikkeling voldoet dan ook aan een toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit.

Het plan past daarmee binnen het beleid uit het beleidskader.

2.2.3 Provinciale milieuverordening 2013

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

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

Plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Er gelden dan ook geen specifieke maatregelen voor de bescherming van drinkwater, behalve de voor iedereen geldende, bijzondere zorgplicht van artikel 4 van de PMV 2013.

2.2.4 voor jong & altijd, Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023

In het cultuur- en erfgoedprogramma geeft de provincie haar rol op het gebied van cultuur vorm en inhoud. Het cultuur- en erfgoedprogramma is op 3 juni 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het hoofddoel van het cultuur- en erfgoedbeleid van de provincie Utrecht is: bijdragen aan de toegankelijkheid van cultuur en de instandhouding van waardevol erfgoed, zodat bewoners en bezoekers van de provincie Utrecht hiervan kunnen leren en genieten.

Het cultuur- en erfgoedprogramma bevat twee beleidsdoelen:

A: Versterken van de culturele infrastructuur

- Cultuureducatie aanbieden
- Bibliothekennetwerk faciliteren
- Festivals laten floreren
- Het cultuurprofiel van Utrecht verstevigen

B: Behouden, benutten en beleven van cultureel erfgoed

- De kwaliteit van de leefomgeving versterken
- Monumenten duurzaam restaureren en gebruiken
- Utrechts erfgoed beheren en bekend maken

Plangebied

Het pand aan de Jagerskade 15 is een Rijksmonument. Het pand ernaast, nummer 13 heeft geen monumentale status, maar maakt wel officieel deel uit van het (juridische) Rijksmonument. Beide panden dateren uit de 16e eeuw. Beide panden blijven behouden. Dit geldt ook voor de kolfbaan. De functie Kolfbaan is vanuit cultuurhistorisch oogpunt bijzonder waardevol.

In de panden aan de Jagerskade 13/15 is horeca toegestaan. Doordat deze panden behouden blijven en openbaar toegankelijk zijn, kan het publiek hiervan gebruik maken en daarvan genieten. Dit is in lijn met de cultuur- en erfgoednota.

REGIONAAL

2.2.5 Waterkoers 2016-2021

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

Het waterschap heeft haar ambities en visies vastgelegd in de Waterkoers 2016-2021.

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

Plangebied

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Zie hiervoor hoofdstuk 5.12 Water. In deze waterparagraaf is de herontkoking getoetst aan onder andere het waterbeleid uit de waterkoers. De waterparagraaf is in samenspraak met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden tot stand gekomen.

De waterkoers vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

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

- **Plaats voor iedereen**

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

- **Gezonde groei voor iedereen**

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

- **De kracht van iedereen**

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

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

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

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

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

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

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

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

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

2.3.2.1 De koers

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

De RSU bevat tevens een Investeringsstrategie, waarmee een verbinding wordt gelegd tussen de ruimtelijke ambities van de stad met betrekking tot gezonde verstedelijking en de investeringsopgave die daarmee samenhangt.

Plangebied

Dit project draagt bij aan de ontwikkeling van woningen voor de groeiende vraag naar woningen. Het plangebied is een inbreidingslocatie dus de woningen worden binnen stedelijk gebied ontwikkeld. Bovendien wordt het groene karakter in de omgeving versterkt door het concept wonen in het groen te realiseren, waarbij een groene open ruimte aan de Vecht rondom monumentale bebouwing wordt gecreëerd.

Het plan draagt bij aan het ruimtelijk beleid uit de RSU.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans

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

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

Plangebied

Het woonprogramma betreft 67 appartementen in het geliberaliseerde huursegment. De helft van het woonprogramma wordt gerealiseerd in het middenhuursegment. Dit leidt tot een betere verdeling tussen de sociale huur en geliberaliseerde huurwoningen in Overvecht. Het project verbetert deze balans. Daarnaast levert het project een bijdrage aan het inlopen van het stedelijk tekort aan middenhuurwoningen.

Dit project draagt bij aan speerpunten uit de woonvisie en is daarmee in lijn met de visie. De woonvisie vormt daardoor geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

2.3.2.2.2 Natuur

Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

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

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

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

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

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

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

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Vecht. In het Groenstructuurplan is de Vecht weergegeven als Stedelijk groenstructuur en maakt samen met zijn omgeving deel uit van de hoofdgroenstructuur van de stad. De ontwikkeling van het plangebied vormt een kans voor het versterken van deze hoofdgroenstructuur en het groene raamwerk van Overvecht. Met de herontwikkeling van deze locatie en daarmee het toevoegen van groen aan de Vecht wordt het groen van de stad uitgebreid en kan het Vechtzoompark al bij de Rode Burg starten.

Bomenbeleid Utrecht (2009)

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu.

Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

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

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

Plangebied

Binnen het plangebied staan 13 bomen. 8 bomen worden gekapt. Er worden 15 bomen herplant. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 5.11 Bomen.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)

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

Plangebied

Bij de uitwerking van de bouw van de woningen wordt in overleg met gemeentelijke ecologen gekeken naar de mogelijkheid voor extra voorzieningen, voor de bescherming van Utrechtse soorten en ten behoeve van diervriendelijk bouwen.

2.3.2.2.3 Bouwen

Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)

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

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;
- behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven;

- hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met stationsgebied en het toekomstige Centrum Leidsche Rijn. De kloof tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

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

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

Plangebied

Het plangebied sluit aan op de hoogte van de bestaande nieuwbouw aan de Loevenhoutsedijk. Dit heeft tot gevolg dat de hoogbouwvisie niet van toepassing is op het plangebied.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

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

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open' of 'respect' of 'behoud'.

A. Open

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

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

B. Respect

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

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

C. Behoud

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

- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de

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

Plangebied

Het plangebied krijgt een vernieuwingsslag waarbij de Vechtoever wordt doorgetrokken naar de Rode brug. De drie appartementenblokken worden aangeduid met het beleidsniveau 'open' en worden als losstaande gebouwen in het groen opgenomen. Het Rijksmonument, het gemeentelijk monument en de kolfbaan blijven behouden. Deze gebouwen worden vrij in de ruimte gezet als losse bebouwing aan de Vechtoever. Het Rijksmonument, dat onderdeel uitmaakt van het plangebied, wordt aangeduid met het beleidsniveau 'respect'. Door de bestaande nieuwbouw aan de voor en achterzijde van het Rijksmonument weg te halen wordt de zichtbaarheid van het pand verbeterd. Ook de kolfbaan krijgt het beleidsniveau 'respect'. Door deze gebouwen de ruimte te geven in een groene omgeving komen ze beter tot hun recht. Het plan is in lijn met de Welstandsnota.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

De Utrechtse Erfgoedagenda (2013)

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

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

Plangebied

Het pand aan de Jagerskade 15 is een Rijksmonument. Het pand eraast, nummer 13 heeft geen monumentale status, maar maakt wel officieel deel uit van het (juridische) Rijksmonument. Beide panden dateren uit de 16e eeuw. Beide panden blijven behouden. Dit geldt ook voor de kolfbaan. De functie Kolfbaan is vanuit cultuurhistorisch oogpunt bijzonder waardevol.

In de panden aan de Jagerskade 13/15 is horeca toegestaan. Door het behoud van deze panden en doordat het toegankelijk is voor publiek, kan men hiervan gebruik maken en ervan genieten. Dit is in lijn met de Utrechtse Erfgoedagenda.

Archeologie

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

Plangebied

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. In hoofdstuk 5.13 Archeologie van dit bestemmingsplan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

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

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

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

Het addendum geeft alle locaties aan waar maatwerk voor geldt en geeft een nadere invulling aan mogelijke maatwerkoplossingen. Bij verschillende ontwikkelingen is het noodzakelijk om uit te gaan van een kleiner aantal parkeerplaatsen in het gebied dan op grond van de bijlage Nota Parkeernormen fiets en auto van de Nota Stallen en Parkeren mogelijk is. Op de lange termijn zal de Nota Parkeernormen hierop aangepast worden. Nieuw beleid voor stallen en parkeren is opgesteld en heeft in december 2020 ter visie gelegen. De verwachting is dat dit beleid in de zomer van 2021 wordt vastgesteld. Voor de korte termijn is het addendum op de Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. De locaties voor maatwerk zijn het centrumgebied (binnenstad en stationsgebied) en de grote werkgebieden buiten de binnenstad, te weten Papendorp, Oudenrijn, Rijsweerd, Leidsche Rijn Centrum en de Uithof. Daarnaast zijn er acht binnenstedelijke ontwikkelgebieden aangewezen als maatwerklocatie: belastingkantoor, Kruisvaartkwartier, Merwedekanaalzone, Rotsoord, Tweede Daalsedijk, Veemarkt, Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier.

Plangebied

Het plangebied ligt niet in een maatwerkgebied. Dit betekent dat maatwerk hier niet van toepassing is en dus gelden de parkeernormen van de Nota Stallen en Parkeren.

In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren. In hoofdstuk 4.2 Verkeer en openbare ruimte wordt verder ingegaan op het parkeren in het plangebied.

Slimme routes, slim regelen, slim bestemmen (2016)

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 dit mobiliteitsplan vastgesteld. Dit plan bestaat uit 3 delen:

1. Slimme Routes gaan over het handiger inrichten van de verbindingen voor voetganger, fiets, bus, tram, trein en auto. Bijvoorbeeld met doorfietsroutes, het kwaliteitsnet goederenvervoer en knooppunten;
2. Slim Regelen gaat over het slimmer organiseren van de stromen voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto's. Bijvoorbeeld door verkeerslichten met elkaar te laten 'praten', persoonlijke reisinformatie en informatie over vrije parkeerplaatsen voor auto's en fiets;
3. Slim Bestemmen zorgt dat nieuwe woningen, kantoren en bezoekersfuncties op de juiste plekken komen en dat deze goed worden ontworpen. Dit draagt bij aan slimmer vervoer en bijvoorbeeld goede bevoorradingsmogelijkheden.

De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

Meer ruimte voor de voetganger en de fietser

Lopen en fietsen zijn de meest gezonde, milieuvriendelijke en ruimte-efficiënte vormen van vervoer. Om fietsers aan te moedigen, krijgt de stad nieuwe en snelle doorfietsroutes: extra brede en prettige fietspaden, los van de autodrukke.

Aantrekkelijk openbaar vervoer voor de langere afstanden

Naast de voetganger en de fietser is het openbaar vervoer belangrijk. De bus en tram leggen snelle verbindingen met de binnenstad, Utrecht Sciencepark, Leidsche Rijn Centrum, wijken, de regio en de rest van Nederland. Hierdoor wordt het openbaar vervoer een betere keuze.

Auto's langs de juiste routes

In de binnenstad, Leidsche Rijn Centrum, Utrecht Science Park is de auto te gast, met 30 km per uur als standaard maximumsnelheid. Stedelijke verbindingswegen verbinden de wijken met de RING.

Waar het kan, krijgen wegen een stadsboulevard: veilig en goed oversteken en meer groen. Een aantrekkelijke plek voor bewoners, 50 km per uur geldt als snelheidslimiet. De gemeente wil automobilisten, die niet uit de stad komen of naar de stad gaan, zoveel mogelijk laten rijden via de RING. Hierdoor ontstaat er ruimte voor automobilisten die in stad moeten zijn. De beleidslijn uit de nota Stallen en Parkeren sluit aan bij de beleidslijn van dit Mobiliteitsplan. In dit Mobiliteitsplan is daarom geen nieuw beleid ten aanzien van het stallen van fietsen opgenomen.

Plangebied

In het mobiliteitsplan 'Slimme routes, Slim regelen, Slim bestemmen' is de Jagerskade aangegeven als doorgaande fietsroute. Het vormt een belangrijke verbinding van het centrum naar het buitengebied. Door de parkeergarage via de Loevenhoutsedijk te ontsluiten, wordt de Jagerskade zoveel mogelijk vrij gemaakt van autoverkeer. Op deze manier kan de Jagerskade als langzaam verkeersverbinding – al dan niet als fietsstraat – toegevoegd worden aan het Vechtzoompark. De Jagerskade wordt hiermee een recreatieve route en versterkt daarmee het groene karakter vanaf de Rode Brug. De kwaliteit van de hoofdgroenstructuur wordt vergroot.

In hoofdstuk 4.2 Verkeer en openbare ruimte wordt nader ingegaan op de verkeersaspecten van de herontwikkeling.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022

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

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

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

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

Plangebied

In lijn met deze nota worden de woningen niet binnen een afstand van 50 meter van drukke binnenstedelijke wegen gebouwd. Ook geldt dat de woningen niet binnen 300 meter van een

autosnelweg worden gebouwd. Daarnaast wordt met het plan meer groen toegevoegd aan de nieuwbouw en de omgeving.

2.3.2.2.7 Bodem, ondergrond en water

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)

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

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

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

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

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

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel) ;
- regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;
- tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).
- Verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.

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

Plangebied

In hoofdstuk 5.9 Bodem wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

Plan Gemeentelijke Watertaken 2016-2019

Het Plan Gemeentelijke Watertaken beschrijft de invulling van de wettelijke gemeentelijke

zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Ook de wijze van beheer van oppervlaktewater wordt beschreven. Op basis van de zorgplichten heeft de gemeente op het gebied van water de volgende taken:

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

Plangebied

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Zie hiervoor hoofdstuk 5.12 Water. In deze waterparagraaf is de herontwikkeling getoetst aan onder andere het waterbeleid uit het Plan Gemeentelijke Watertaken.

2.3.2.2.8 Energie

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

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

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

- 20% CO₂-reductie ten opzichte van 2010;
- 20% van het totale energieverbruik wordt duurzaam opgewekt;
- 10% van de daken zijn voorzien van zonnepanelen.

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

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

Plangebied

De drie bouwblokken met in totaal 67 appartementen, zijn energieneutraal. Dit kan worden vertaald in een EPC=0. Daarnaast komen op de daken zonnepanelen. In hoofdstuk 5.18 Duurzaamheid wordt hier nader op ingegaan.

Visie op de warmtevoorziening (2017)

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

warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energieinfrastructuur en door nog meer gebruik te maken van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd. Gemeenten moeten voor eind 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) opstellen. In de Transitievisie Warmte staat hoe de gemeente een aardgasvrije stad gaat maken en welke planning daarvoor wordt gehanteerd. In de TVW staat wanneer we in welke buurt starten met het aardgasvrij maken van gebouwen en het aanpassen van de energie-infrastructuur. In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen. In de RES staat hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt. Ook staat er in de RES welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd. De landelijke wet- en regelgeving wordt hiervoor de komende tijd aangepast.

Plangebied

Uitgangspunt voor de warmtevoorziening van de woningen is een bodemenergiesysteem met warmtepompen. In hoofdstuk 5.18 Duurzaamheid wordt hier nader op ingegaan.

2.3.2.2.9 Sport, recreatie en toerisme

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in een bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en overgenomen in de bijlage bij de regels, de Lijst van Horeca-activiteiten. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'zachte' tot 'harde' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Plangebied

In het plangebied komt kleinschalige horeca (D1), in de vorm van een restaurant. De categorie D1 is aan te merken als middelzware horeca.

De horeca wordt ondergebracht in het monumentale pand, het Vechthuis met een brutovloeroppervlakte (bvo) tussen 260 m² en 330 m². Bij de horeca komt een terras van 80 m².

In het akoestisch onderzoek is onderzoek gedaan naar het stemgeluid van het terras. In hoofdstuk 5.4 Geluidhinder wordt hier nader op ingegaan.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

Ruimtelijke visie Overvecht (2005)

Alhoewel de Ruimtelijke visie Overvecht al bijna 15 jaar oud is, is de essentie van de visie nog steeds actueel. De visie beoogt het groene raamwerk te versterken en meer variatie in woonmilieus te maken. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 67 appartementen, waarbij de helft hiervan, wordt gerealiseerd in het middenhuursegment. Dit draagt bij aan de variantie van woonmilieus in de wijk Overvecht. Het is een gebied met relatief nog weinig aanbod in het geliberaliseerde huursegment.

2.3.3 Overig gemeentelijk beleid

Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)

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

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

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

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

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

Plangebied

Geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5.4 Geluidhinder wordt hier nader op ingegaan.

Nota externe veiligheid (2007)

De Nota externe veiligheid, welke in 2007 is vastgesteld, gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht voor de beheersing van risico's als gevolg van het werken met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijf, productielocatie of kantoor) en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De genoemde risico's zijn veiligheidsrisico's voor mensen die zich in de buurt van de inrichting of het transport bevinden.

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

Plangebied

In hoofdstuk 5.7 Externe veiligheid wordt hier nader op ingegaan.

2.4 Conclusie

De conclusie is dat het project in overeenstemming is met relevant rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

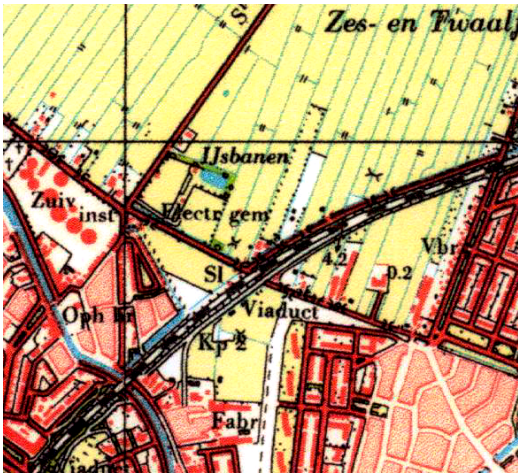
De historische ontwikkeling van de Jagerskade en omgeving is nauw verbonden met de geschiedenis van de Vecht en gaat terug tot voor onze jaartelling. Vanaf 1000 wordt het gebied in cultuur gebracht, d.w.z. geschikt gemaakt voor gebruik. Met de stedelijke ontwikkeling van Utrecht krijgt de Vecht een belangrijke rol als handelsroute (via Oudegracht en Vaartsche Rijn naar de Lek). Om die reden wordt in 1338 een grote bocht van de Vecht bij de stad afgesneden en vervangen door een recht kanaal vanaf de Bemuurde Weerd naar ongeveer de plek van de huidige Rode Brug. Vanwege de handelsvaart wordt in 1439 langs de Vecht vanaf Utrecht tot aan Muiden een jaagpad aangelegd (voor het 'jagen' van de schepen), dit is het Zandpad. De Jagerskade – het begin van het Utrechtse deel van het Zandpad – ontleent daaraan zijn naam. Al vroeg ligt er op deze plek een (houten) brug over de Vecht, die in 1629 op een kaart voor het eerst met de naam Rode Brug wordt aangeduid. Langs de Vecht is al vroeg bedrijvigheid aanwezig, met name in de vorm van potten- en pannenbakkerijen vanwege de aanwezige klei. Vanuit de stad (Bemuurde Weerd) ontstaat aan weerszijden van de Vecht lintbebouwing, met in het buitengebied een meer losse bebouwing waaronder ook boerderijen, herbergen en kloosters en gasthuizen. Ook het Vechthuis (Jagerskade 13-15) dateert al uit de zestiende eeuw. In de zeventiende en achttiende eeuw bouwen veel kooplieden uit Amsterdam grote buitenhuizen aan de Vecht tot aan Utrecht toe. In het Utrechtse deel zijn deze grotendeels verdwenen op enkele relictten als theekoepels en hekwerken (Rosendaal). In 1807 koopt de Joodse gemeenschap in Utrecht een stuk grond aan de Vecht voor een begraafplaats. Tot 1789 was aan Joden het wonen in de stad Utrecht verboden geweest. De gebouwen en de muur van de begraafplaats dateren uit 1889.

Rond 1900 is er vanaf de binnenstad een aaneengesloten lintbebouwing aanwezig van Bemuurde Weerd via Lauwerecht en langs de Jagerskade met kleinschalige woonbebouwing, afgewisseld met oudere boerderijen en bedrijvigheid. Achter de lintbebouwing aan de Jagerskade is het gebied dan nog vooral in gebruik als weiland voor agrarisch gebruik.

In 1954 vindt de grenswijziging plaats en in 1955 besluit de gemeente om hier nieuwe stedelijke rioolwaterzuivering op te richten. Plannen worden ontwikkeld voor de nieuwe wijk Overvecht, de bouw begint met Overvecht-Zuid in 1960. Het oude tracé van de Loevenhoutsedijk wordt gewijzigd om een betere verbinding te maken tussen Rode Brug en Overvecht. Een groot deel van de oudere lintbebouwing langs Jagerskade en Loevenhoutsedijk wordt gesloopt, waaronder enkele oude boerderijen. In 1971 besluit de gemeente om een enkel historisch gebouw toch te behouden, zoals Jagerskade 13-15 en de boerderij Jagerskade 4-6. In 1975-77 worden beide panden gerestaureerd. In 1989 wordt een achttiende- eeuwse kolfbaan vanuit de binnenstad hiernaartoe verplaatst.



Loevenhoutsedijk jaren '60



Kaartje gebied 1957

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

De historische bebouwing in het plangebied bestaat uit verschillende panden. Het pand Jagerskade 13 is een rijksmonument. Het pand ernaast; nummer 15, heeft geen monumentale status, maar maakt wel officieel deel uit van het -juridische- rijksmonument. De latere kleine aanbouw op de kop van Jagerskade 13 behoort niet tot het monument.

Iets ten noorden van Jagerskade 13/15 staat een eenlaags gebouw met kap. Dit is een achttiende-eeuwse kolfbaan die oorspronkelijk afkomstig is van een terrein achter een voormalige herberg aan de Lange Nieuwstraat in de binnenstad van Utrecht. Dit gebouw heeft formeel geen monumentenstatus maar de functie kolfbaan is vanuit cultuurhistorisch oogpunt bijzonder waardevol. Zowel de richting van het pand Jagerskade 13/15 als de kolfbaan zijn gebaseerd op de verkavelingsrichting. Deze verkaveling is georiënteerd op de Vecht.

In het gebied staat ook een monumentale boerderij, Loevenhousedijk 4-6. Deze boerderij is aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft hier een boerderij gelegen achter de bebouwing aan de Jagerskade van een eenvoudig type met een woongedeelte aan de voorzijde en direct daar achter de deel. In 1975 is de boerderij hersteld uitgaande van de oorspronkelijke opzet. Het pand is in gebruik bij buurthuis Stella Maris.

Bij de Rode Brug staat het brugwachtershuisje uit 1890. Dit is een Rijksmonument.

3.2.3 Structuurbepalende elementen

Het plangebied ligt direct aan de Vecht. De Vecht is vanuit groen en mobiliteit een belangrijke landschappelijke drager die loopt vanaf de Weerdsdijk tot aan Muiden. Hierdoor functioneert de Vecht als een groene long die het landschap verder de stad in brengt. Door de aanwezigheid van kleinere zijtakken aan de Vecht adert het groen verder de woonbuurten in die de inwoner verbindt met het landschap en hen op een snelle en gemakkelijke manier naar het buitengebied kan leiden. Hiermee zorgt de Vecht voor een balans in de gezonde verstedelijking, waarbij enerzijds verdicht wordt en anderzijds de kwaliteit van het stedelijk groen wordt vergroot.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het huidige programma in het plangebied bestaat uit een party-congrescentrum, Het Vechthuis. Het Vechthuis heeft een oppervlakte van circa 2500 m² en op de gronden rust de bestemming 'Horeca'. Een party-congrescentrum is aangemerkt als zware horeca en valt in categorie A1 van de lijst horeca-activiteiten. Het terrein van Jagerskade 13/15 bestaat uitsluitend uit geasfalteerde parkeerplaatsen, waarop bebouwing en enkele monumentale panden zijn gesitueerd.

Rondom dit plangebied zijn er verschillende functies gesitueerd. Aan de Noordwestkant wordt het terrein begrensd door een rioolwaterzuivering en een bedrijfsverzamelgebouw. Aan de oostzijde aan de Loevenhoutsedijk zijn er in 2010 nieuwe woningen en appartementen gerealiseerd en aan de zuidkant staat de boerderij Jagerskade 4-6. Deze boerderij is in eigendom van de gemeente en in

gebruik als buurthuis in zelfbeheer (Stella Maris).

3.4 Conclusie

Het Vechthuis met een party-congresfunctie is niet meer levensvatbaar en wordt daardoor gedeeltelijk gesloopt. Hierdoor is er ruimte voor onder andere woningbouw. In het volgende hoofdstuk van deze toelichting wordt het voorgenomen plan besproken, waarin monumentale-, beeldbepalende-, structuurbepalende elementen en cultuurhistorie in het plangebied, behouden blijven.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

Het Vechthuis met een party-congresfunctie is niet meer rendabel. Het Vechthuis bestaat uit een monumentaal pand met daarbij een niet-monumentaal gedeelte (Jagerskade 13/15). Het niet-monumentale gedeelte wordt gesloopt. Door deze sloop is er ruimte vrijgekomen voor woningbouwontwikkeling.

De herontwikkeling ziet op bestaande functies, die van schaal veranderen en waarbij er een woonprogramma aan is toegevoegd. Voor de invulling van de ontwikkeling is een bouwenvelop opgesteld, die door het college op 14 juli 2020 is vastgesteld. Zie hiervoor bijlage 17 Bouwenvelop Jagerskade. Deze bouwenvelop schetst de randvoorwaarden voor de realisatie van de gewenste herontwikkeling. Dit bestemmingsplan maakt de plannen uit de bouwenvelop juridisch-planologisch mogelijk.

4.1.1 Programma

Doel van de ontwikkeling is om woningbouw voor starters op de woningmarkt te realiseren.

Opzet is de realisatie van 67 kleinschalige appartementen in een groene omgeving: "vergroenen en verdichten in balans". Het woonprogramma bestaat uit een oppervlakte van maximaal 4.700m² bvo in maximaal 3 vrijstaande bouwblokken. De bouwblokken hebben een hoogte tussen de drie en zes bouwlagen, waarvan maximaal 1 volume met zes bouwlagen en maximaal 1 volume met vijf bouwlagen. Het gaat om:

- 48 appartementen van 55 m² bvo;
- 12 appartementen van 67 m² bvo;
- 3 appartementen van 72 m² bvo;
- 4 appartementen van 90 m² bvo.



De woningen zijn levensloopbestendig en iedere woning is voorzien van een eigen privé buitenruimte. De woningen in de twee hogere blokken met lift, zijn met rolstoel en rollator toegankelijk en bezoekbaar. Onder de appartementen komt een half verdiepte parkeergarage.



Schets van 3 appartementcomplexen

Van de 67 appartementen vallen er 33 appartementen in het middensegment en 34 appartementen in de geliberaliseerde huur. In het middenhuursegment bedraagt de huur tussen de 720 en 950 euro. Het geliberaliseerde huursegment zijn huren vanaf 720 euro. De doelgroep is (door)starters op de woningmarkt.

Ook is er kleinschalige horeca aanwezig in het monumentale pand, het Vechthuis, met een oppervlakte van tussen de 260m² en 330m² bvo. De horeca valt in categorie D1 op basis van het ontwikkelingskader Horeca. Deze categorie is aangemerkt als middelzware horeca. Horecabedrijven in deze categorie hebben tot hoofddoel; het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Bij de horeca komt een terras van 80m².



Schets restaurant

Daarnaast krijgt de al bestaande kolfbaan een kantoorfunctie (zonder balie). Het gaat om circa 100m² bvo.

De monumentale boerderij in het plangebied (Jagerskade 4/6) blijft behouden. Ook de functie van het buurthuis in de monumentale boerderij is onveranderd gebleven. De bijbehorende schuur op het terrein van het buurthuis wordt voor de ontwikkeling gesloopt en elders op het terrein opnieuw gebouwd.

Met deze ontwikkeling zal ook een aanzienlijke bijdrage worden geleverd aan de vergroening van de Jagerskade, met name het gedeelte tussen de Rode brug en de Marnixbrug. Dit is het begin van de recreatieve groene route langs de Vecht. Met de aanleg van hoogwaardig openbaar groen wordt een stevig begin neergezet van een goede groene recreatieve kwaliteit van de route.

4.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

Op dit moment is het plangebied omsloten door de rioolwaterzuivering, een bedrijfsverzamelgebouw en een woonblok. Het realiseren van woningbouw, samen met horeca en kantoorruimte sluiten aan bij deze al bestaande functies en is daarom passend in de omgeving.

Het woonprogramma zal een bijdrage leveren aan een grotere differentiatie qua woningtypologie van Overvecht en Noordwest. Op dit moment is er een grote vraag naar woningen in het segment starters en het middenhuursegment. De ontwikkeling van deze woningen zal deels invulling gaan geven aan deze vraag. Ook wordt met deze ontwikkeling de balans in de stad verder verbeterd, het is een gebied met nog relatief weinig aanbod in het geliberaliseerde huursegment. Het project kan deze balans verbeteren. Daarnaast heeft het college inclusiviteit en toegankelijkheid als speerpunt. De woonvisie "Utrecht beter in Balans" laat zien hoe dit tot uiting komt; woningen zijn rolstoelbezoekbaar vanaf de openbare weg en de woningen zijn rolstoelbewoonbaar, wat inhoudt dat er zelfstandig gebruik kan worden gemaakt van alle functies. De woningen in de twee hogere blokken met lift zijn rolstoel en rollator toegankelijk en bezoekbaar.

Door het behouden van een klein gedeelte van de horeca in de monumentale panden en het toevoegen van kantoorruimte in de voormalige kolfbaan ontstaat er een mix van functies die levendigheid in het gebied brengt. Dit zal de kwaliteit van de Vecht als recreatief uitloophoofdstad van de stad vooruit helpen. Op dit moment is het terrein bestemd voor Horeca categorie A, de zwaarste categorie; zalencentrum. Het laten terugkomen van een kleinschaligere horeca aan de Vechtdijk is een positieve ontwikkeling vanwege de recreatieve functie langs de Vecht en de beperkte hoeveelheid horeca in de wijk Overvecht.

4.1.3 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied ligt aan de Vecht die onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur. De ontwikkeling van het plangebied vormt een kans voor het versterken van deze hoofdgroenstructuur en het groene raamwerk van Overvecht. Het groen langs de Vecht wordt gekenmerkt door twee verschillende typen. Het eerste type bevindt zich in de stad waarbij het groen bestaat uit kleine afgesloten pockets langs de Vecht. Het tweede type begint vanaf de Joodse begraafplaats (ter hoogte van de RWZI) en loopt tot in het buitengebied. Hierbij bestaat de groene rand van de Vecht uit het Vechtzoompark; een doorgaande groenstrook met parken en sportvoorzieningen. Met de herontwikkeling van deze locatie en daarmee het toevoegen van groen aan de Vecht wordt het groen van de stad uitgebreid en kan het Vechtzoompark al bij de Rode Brug starten.

De manier waarop de bouwblokken gepositioneerd zijn is hierbij cruciaal en heeft veel invloed op de kwaliteit die het plangebied zal gaan hebben. Met drie bouwblokken kan een beeld van 'wonen in het groen' worden neergezet. De blokken zullen op enige afstand van de Jagerskade worden geplaatst zodat in het plangebied naast een groen park ook ruimte wordt gegeven aan de monumentale panden. Deze monumenten zijn onderdeel van een kleine rij bestaande monumentale gebouwen die langs de Vecht bewaard gebleven zijn. Al deze monumenten volgen de historische bouwrichting (haaks op de Vecht). De woonblokken worden afwijkend hiervan georiënteerd; zij volgen de richting van de oorspronkelijke verkaveling. Samen vormen ze losse volumes in het groen en zijn het waardevolle elementen die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Om het karakter 'wonen in het groen' te versterken worden de bouwblokken verspringend van elkaar gepositioneerd en verschillen ze in bouwhoogtes. De bouwhoogte sluit aan op de al bestaande woonblokken op het aangrenzende gebied. Ook zullen er doorzichten tussen de bouwblokken zijn en krijgen ze eenzijdige uitstraling. Op deze manier wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De parkeergarage is half verdiept en gelegen onder de bouwblokken. Door middel van een

geleidelijk groen talud zal de impact van het parkeren geen belemmeringen vormen voor de groene uitstraling van het plangebied. De parkeergarage wordt ontsloten via de Loevenhoutsedijk tussen de twee woningblokken. In het mobiliteitsplan 'Slimme routes, Slim regelen, Slim bestemmen' wordt de Jagerskade aangegeven als doorgaande fietsroute. Het vormt een belangrijke verbinding van het centrum naar het buitengebied. Door de parkeergarage via de Loevenhoutsedijk te ontsluiten wordt de Jagerskade zoveel mogelijk vrij gemaakt van autoverkeer. Op deze manier kan de Jagerskade als langzaam verkeersverbinding – al dan niet als fietsstraat – toegevoegd worden aan het Vechtzoompark. De Jagerskade wordt hiermee een recreatieve route en versterkt daarmee het groene karakter vanaf de Rode Brug. De kwaliteit van de hoofdgroenstructuur wordt vergroot.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

Het plangebied ligt tussen het terrein van de Rioolwaterzuivering (RWZI), de Jagerskade (voor gemotoriseerd verkeer is deze weg doodlopend) en het parkeerterrein voor bewoners van de Loevenhoutsedijk. De Jagerskade loopt door in het Zandpad en is een doorfietsroute langs de Vecht, tussen de binnenstad en Maarssen, zoals opgenomen in het mobiliteitsbeleid Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB).

De dichtstbijzijnde bushaltes liggen aan de Loevenhoutsedijk en Anton Geesinkstraat. Treinstations Overvecht, Zuilen en station Utrecht Centraal liggen op fietsafstand vanaf het plangebied.

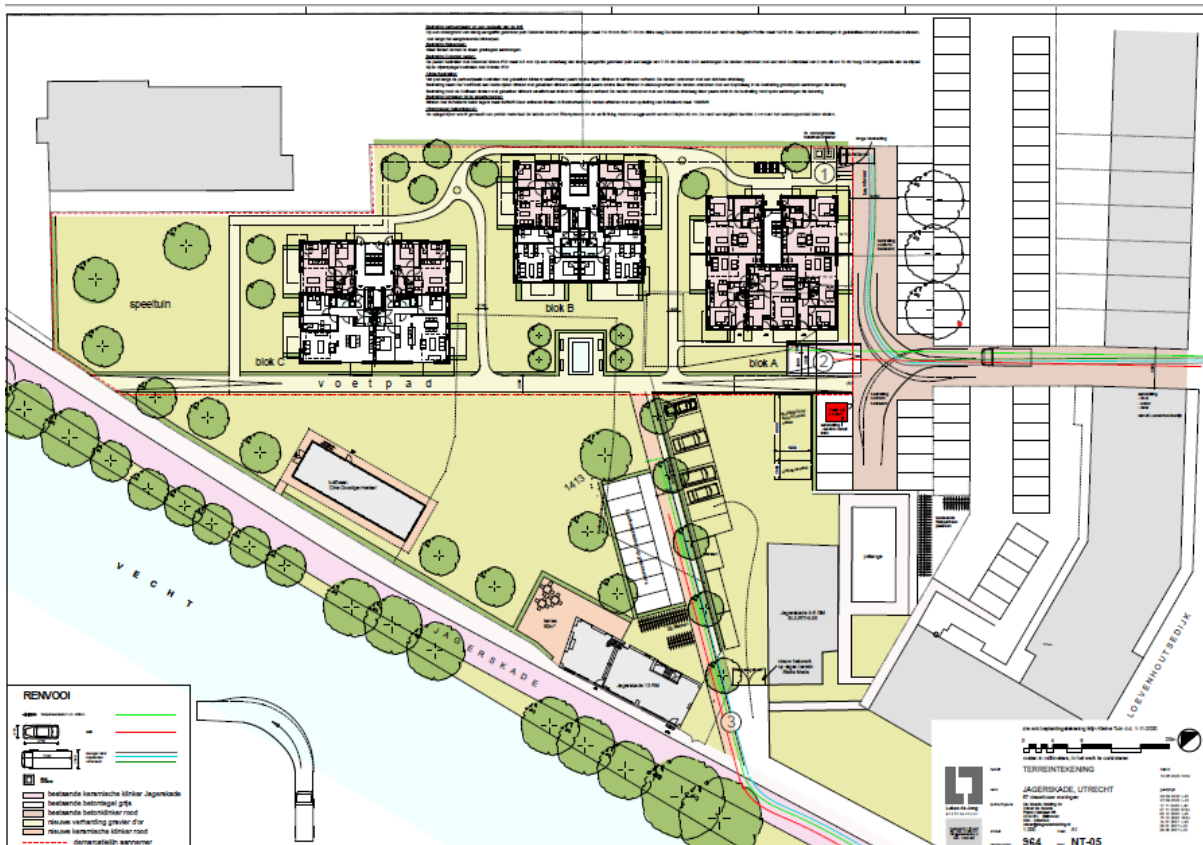
Ontsluiting langzaam verkeer

Langzaam verkeer (voetganger en fiets) kan via de Jagerskade en de Loevenhoutsedijk het plangebied bereiken. Directe verbindingen vanaf de entrees van de verschillende functies in het plangebied naar de Jagerskade zijn daarom van belang.

Voor voetgangers en fietsers is de Jagerskade een belangrijke doorgaande route, waar op een directe manier op moet worden aangesloten. Dit gebeurt door een drietal voetpaden van de Jagerskade naar de bouwblokken, en door een fietsverbinding vanaf de Jagerskade naar de ingang van de parkeergarage waar ook de fietsenstallingen zijn.

Verder kan langzaam verkeer via de parkeerplaats aan de achterzijde van de woningen aan de Loevenhoutsedijk de Loevenhoutsedijk bereiken.

Voor routes voor langzaam verkeer zijn naast directheid comfort en sociale veiligheid van belang. De ontsluitingen voor langzaam verkeer voldoen hieraan.



Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het restaurant wordt ontsloten via de Jagerskade. Dit gebeurt ook al in de huidige situatie. Bevoorrading vindt plaats op de laad- en losplek achter het restaurant aan de Jagerskade.

Dezelfde ontsluiting kan in geval van nood ook worden gebruikt voor de ambulance.

De parkeerplaatsen voor kantoor en de appartementen zijn bereikbaar via de Loevenhoutsedijk. Er zijn 3 varianten voor de ontsluiting van de woningen en het kantoor onderzocht. Het gaat om de volgende varianten:

Variant 1. Ontsluiting via de Jagerskade.



Het verkeer rijdt via de Jagerskade naar de ingang van de parkeergarage. Deze ontsluiting is om meerdere redenen niet wenselijk en niet haalbaar omdat:

- De Jagerskade is in het mobiliteitsbeleid aangewezen als een hoofdfietsroute, dus het is een

belangrijke route voor langzaam verkeer. Een toename van gemotoriseerd verkeer is hier niet wenselijk vanwege verkeersveiligheid.

- De aansluiting op de Loevenhoutsedijk ter plaatse van de Rode Brug. Vanwege het smalle profiel op de Rode Brug is er een om en om regeling voor gemotoriseerd verkeer. Extra verkeer wat vanaf de Jagerkade de Loevenhoutsedijk of Rode Brug oprijdt is vanwege verkeersveiligheid en doorstroming niet wenselijk.

Deze variant valt daarom af.

Variant 2. Ontsluiting via het terrein van de RWZI, uitkomend bij het Muziekhuis ter hoogte van Loevenhoutsedijk 301.



Deze variant heeft wat betreft verkeersveiligheid de voorkeur. Bij deze variant loopt de ontsluiting over het RWZI-terrein. Omdat HDSR eigenaar is van deze grond, is medewerking van HDSR noodzakelijk.

HDSR heeft aangegeven niet mee te zullen werken aan deze variant waardoor deze ontsluiting niet haalbaar is.

Variant 3. Ontsluiting via de uitrit van de parkeerplaatsen ter hoogte van Loevenhoutsedijk 335.



Deze ontsluiting wordt al gebruikt om de circa 70 parkeerplaatsen achter de woningen aan de Loevenhoutsedijk te ontsluiten. Hier komen dan nog de 56 parkeerplaatsen bij van de nieuwe

woningen. Deze toename kan goed worden afgewikkeld via de bestaande ontsluiting. De ontsluiting voldoet in de huidige situatie en zal met de genoemde toename ook nog voldoen. Het is echter bekend dat het zicht vanuit de ontsluiting beperkt is. Met deze nieuwe ontwikkeling zullen er enkele maatregelen worden getroffen om dit te verbeteren.

- Met het opheffen van één parkeerplaats aan de Loevenhoutsedijk (direct naast de ontsluiting) wordt bij het uitrijden het zicht verbeterd, op het kruisende verkeer van de Loevenhoutsedijk.

Onderstaande tekening geeft de zichtlijnen weer vanuit de uirt op de Loevenhoutsedijk. Volgens de ASVV 2012 hoort de afstand op een kruispunt tussen een 30 en een 50 km/h weg 45 meter te zijn over de lengte van de weg. De uitrit mag gezien worden als een 30 km/h zijweg. Hiermee voldoet de uitrit dus aan de normen.



- Op het trottoir zal met witte strepen de uitgang van auto's worden aangegeven. Daarmee is het voor voetgangers duidelijker dat hier auto's het trottoir kruisen

- De breedte van de uitrit is breed genoeg voor 2 richtingen autoverkeer. Een om en om regeling is niet noodzakelijk en zou eventueel hard in/uitrijden alleen maar stimuleren. Dit wordt dus niet toegevoegd aan de uitrit.

Met het toepassen van deze verkeersmaatregelen kan de ontsluiting als verkeerveilig worden aangemerkt en dus acceptabel.

Deze variant van de ontsluiting, is uitgewerkt in dit bestemmingsplan.

Verkeersaantrekkende werking

In de huidige situatie maken de bewoners van de woningen aan de Loevenhoutsedijk gebruik van de uitrit op de Loevenhoutsedijk om de deels openbare parkeerplekken te bereiken.

Appartementen en kantoor

Als gevolg van de herontwikkeling worden de appartementen en het kantoor (in de kolfbaan) ontsloten via de Loevenhoutsedijk. Het zijn niet alleen bewoners en gebruikers van de woningen en het kantoor die van deze ontsluiting gebruik maken, maar bijvoorbeeld ook bezorgdiensten en de vuilnisophaaldienst.

Op basis van het CROW heeft de herontwikkeling een verkeersaantrekkende werking van in totaal 346 verkeersbewegingen per 24 uur op een weekdag en in totaal 347 verkeersbewegingen per 24

uur op een werkdag. Dit aantal is ten eerste gebaseerd op 67 huurwoningen (etagewoningen) in de vrije sector met een verkeersaantrekkendewerking van 342. Ten tweede is het aantal gebaseerd op een kantoor zonder baliefunctie en dit leidt tot 5,4 per 100 m² per 24 uur op een werkdag en 4,5 per 100 m² per 24 uur op een weekdag.

Het aantal verkeersbewegingen door de herontwikkeling neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Onderzoek naar luchtkwaliteit en geluid tonen aan dat deze toename geen belemmering is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie hiervoor verder paragraaf 5.4 Geluidhinder en 5.8 Luchtkwaliteit.

Horeca

Als gevolg van de ontwikkeling wordt het restaurant ontsloten via de Jagerskade. Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking van de horeca geeft de CROW geen verkeersgeneratiecijfers, omdat dit sterk afhankelijk van het soort horeca en de doorstroom in de locatie. Op basis van de benodigde parkeerplaatsen kan een schatting gemaakt worden. Uitgaande dat elke parkeerplaats 1 tot 4 keer bezet wordt per dag wordt de verkeersgeneratie geschat op 8 tot 32 motorvoertuigen per etmaal. Dit is veel lager dan toen het Vechthuis nog een zalencentrum was.

Conclusie

De ontsluiting van de woningen en het kantoor via de Loevenhoutsedijk is in de huidige situatie de enige (overgebleven) mogelijkheid. Deze variant is vergeleken met de ontsluiting via het terrein van HDSR (variant 2), minder wenselijk, maar wel acceptabel. De verkeersveiligheid van deze ontsluiting zal worden verbeterd met de verkeersmaatregel, om een parkeerplaats aan de Loevenhoutsedijk te verwijderen en een markering op het trottoir.

De verkeersaantrekkende werking van de herontwikkeling op basis van het CROW, zijn in totaal 346 verkeersbewegingen per 24 uur op een weekdag en in 347 verkeersbewegingen per 24 uur op een werkdag voor de woningen en het kantoor. Uit onderzoek komt naar voren dat deze toename, voor de luchtkwaliteit en de geluidsbelasting, geen belemmering vormt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

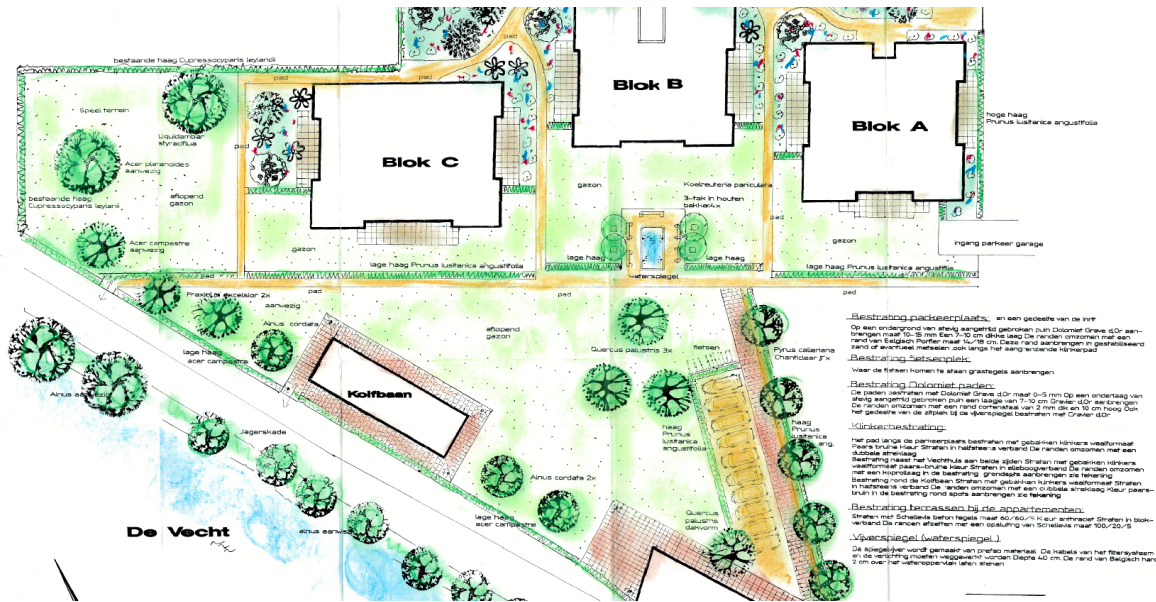
Voor de horeca gaat het om 8 tot 32 per dag. De verkeersaantrekkende werking van de geplande horeca is veel lager dan toen het Vechthuis nog een zalencentrum was.

4.2.2 Openbare ruimte en groen

Het plangebied ligt op een strategische locatie door de ligging aan de Vecht. De Vecht is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en functioneert als groene long die het landschap de stad in brengt. Door de herontwikkeling wordt het plangebied onderdeel van de hoofdgroenstructuur en start de groene zone vanaf de Rode Brug. Hiermee wordt het groene karakter van de Vechtzone versterkt en de relatie tussen de Vecht en de wijk Overvecht verbeterd. De herontwikkeling zorgt voor een bruikbaar park voor zowel omwonenden als de bewoners van de groenarme wijken Ondiep en Hoogstraat en omgeving.

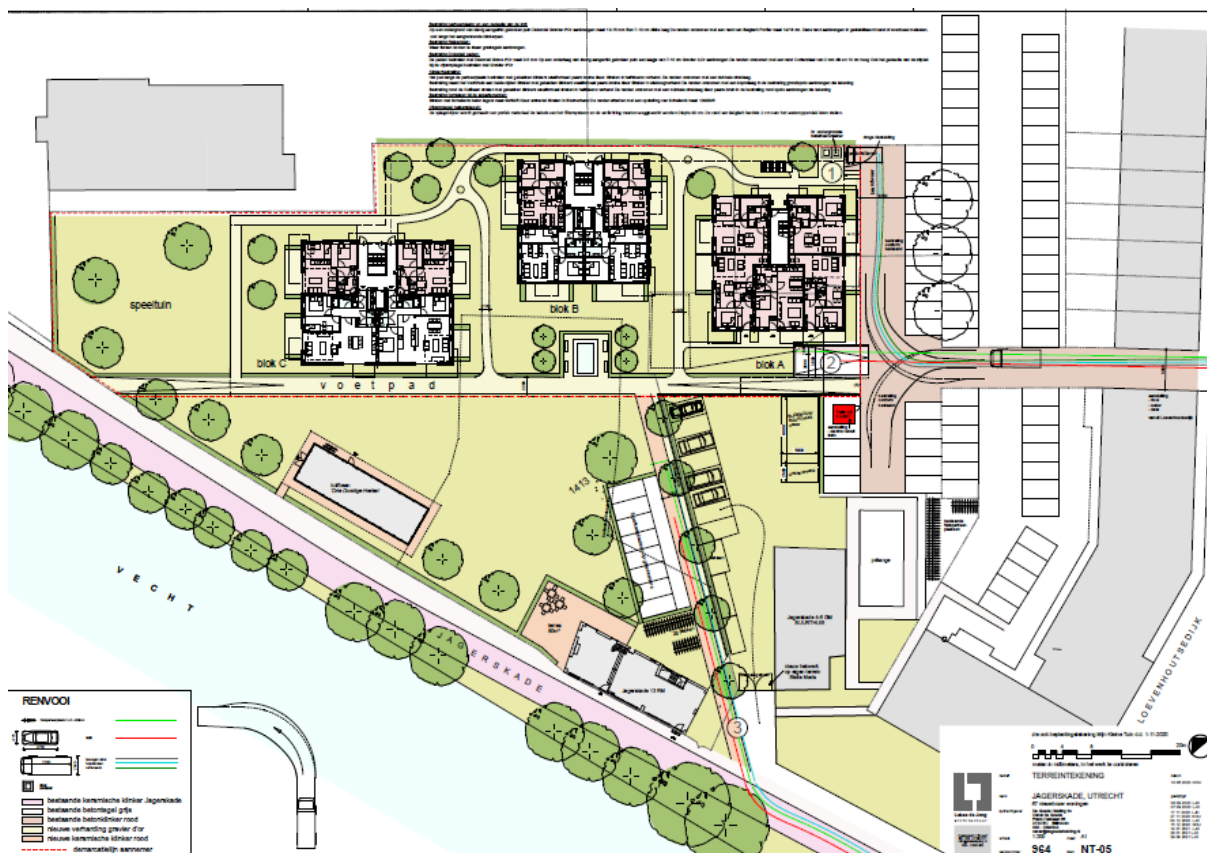
De buitenruimte van het plangebied is groen vormgegeven, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in een openbaar toegankelijk – maar privé eigendom – groengebied (het deel aan de Vecht) en een niet-openbaar toegankelijk gebied, direct rond de woningen (het deel boven het parkeerdek). Samen vormen de buitenruimtes een samenhangend geheel. De buitenruimte is hiermee niet alleen een toevoeging voor de kwaliteit en de beleving van de hoofdgroenstructuur langs de Vecht, maar draagt ook bij aan een goed woonkwaliteit.

Het openbaar toegankelijke gedeelte aan de Vecht bestaat uit een tuin met een parkachtige uitstraling. Door middel van een gazon en groepen bomen ontstaat een ruimte die uitnodigt tot verblijf. De aanwezigheid van het restaurant, bevordert de levendigheid in het plangebied. Het parkeren voor het restaurant is zoveel als mogelijk uit het zicht opgelost. Onderzocht wordt of een verblijfsplek aan het water tot de mogelijkheden behoort. Door het gebied is een route voor langzaam verkeer opgenomen.



schets van de openbare ruimte

De overgang naar het parkeerdek heeft een hoogteverschil dat zoveel mogelijk landschappelijk wordt opgelost zodat het hoogteverschil geen scheiding oplevert met percelen van omliggende functies. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een geleidelijk oplopend groen talud. In onderstaande afbeelding is het inrichtingsplan opgenomen.



Inrichtingsplan

De herontwikkeling vormt een landschappelijke samenhang met het omliggende openbaar gebied.

4.2.3 Parkeren

Wonen

Autoparkeren

Het plangebied valt in het nu nog vigerende parkeerbeleid in parkeerzone B2 op basis van de Nota Stallen en Parkeren 2013/2019. Deze B2 zone is aan te merken als stedelijk gebied, zonder betaald parkeren.

De norm voor aantal parkeerplaatsen bij een woningen kent een omslagpunt precies bij 55 m2 bvo. Tot 55 m2 bvo is de norm 0,5 tot 0,6 pp per woning, bij 55 tot 80 m2 bvo is de norm 1,1 tot 1,2 pp per woning. Volgens de nota "stallen en parkeren" moet voor woningen van 55 m2 bvo de hoge norm van 1,1 worden gehanteerd. Dit brengt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor dit programma op 75 voor wonen en kantoor en 12 voor de horeca. Dit kan eventueel worden verminderd met toepassen van aftrekfactoren. Voor dit programma zijn dat de 25% aftrek voor sociale en middenhuur. Ook kan gekeken worden naar dubbelgebruik. De resultaten hiervan zijn weergegeven in onderstaande tabel

69 tot 88 parkeerplaatsen voor het totale programma wordt echter in de huidige tijd, op deze locatie en met het programma van 70% van de woningen van 55 m2 bvo, als erg hoog beschouwd. Dit omdat er een dalende trend te zien is in het autobezit in de stad. Daarnaast ligt de locatie op fietsafstand van meerdere treinstations.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het aanpassen van het aantal auto-parkeerplaatsen in de stad waar dat mogelijk is. Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt zo veel mogelijk gestimuleerd. Hiervoor is ook een nieuwe parkeerbeleid opgesteld wat naar verwachting zomer 2021 zal worden vastgesteld. Bij toepassen van deze nieuwe normen moeten er voor dit plan 61 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij toepassen van deze norm kunnen alle parkeerplaatsen voor de bewoners, bezoekers en kantoor worden gerealiseerd in de parkeerleider on de woningen. Parkeren voor de horeca wordt dan opgelast aan de rand van het park. We willen het park zo groot mogelijk houden en hierin zo min mogelijk parkeerplaatsen opnemen. Bij toepassen van de norm van 2021 moeten er 8 parkeerplaatsen worden aangelegd naast het park.

In dit ontwerp-bestemmingsplan is daarom uitgegaan van de normen zoals opgenomen in het raadsvoorstel voor de nieuwe parkeervisie, verwachte besluitvorming zomer 2021. Het bestemmingsplan en het bouwplan moeten bij besluitvorming voldoen aan de dan geldende parkeernota. Wanneer dat onverhoopt niet lukt zal het bestemmingplan en de plankaart worden aangepast t.b.v. het realiseren van meer parkeerplaatsen.

programma		Norm 2013/19			Norm 2021	
woningen	aantal		Totaal aantal pp	Totaal aantal pp met aftrek (*)		Totaal aantal pp
55 bvo middenhuur	33	1,1	36,3	23,43	0,67	22,1
55 bvo	15	1,1	16,5	13,95	0,89	13,35
67 bvo	12	1,1	13,2	11,16	0,89	10,68
72 bvo	3	1,1	3,3	2,79	0,89	2,67
90 bvo	4	1,2	4,8	4,08	0,92	3,68
totaal			74,1	55,41		52,49
Kantoor						
	100	1	1	1	0,5	0,5
horeca						
restaurant	50	8	4	4	3	1,5
cafe	220	4	8,8	8,8	3	6,6
Totaal			12,8	12,8		8,1
Totaal pp voor totaal programma			88	69		6

- Totaal aantal met aftrek: hier is gerekend met 25% aftrek voor de middenhuur woningen en met

de aftrek voor dubbelgebruik op zaterdagavond

Fietsparkeerplaatsen

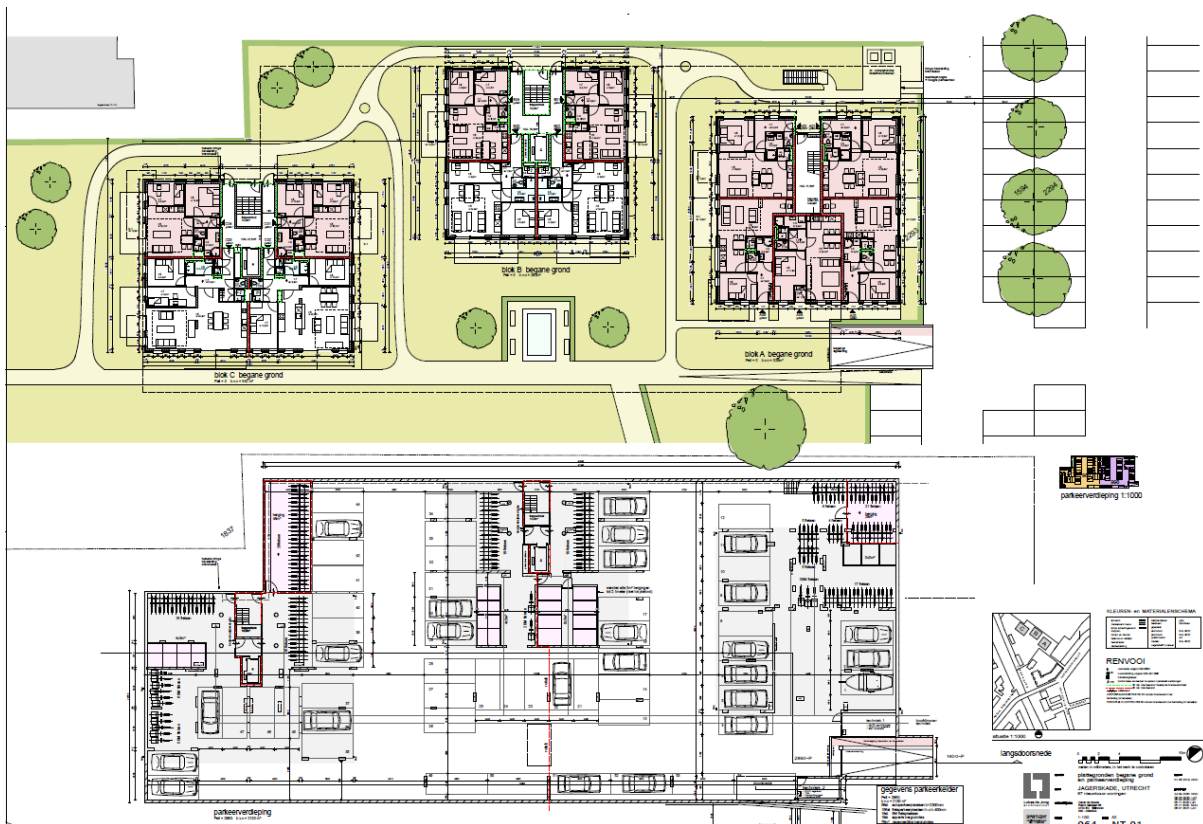
Ook voor het fietsparkeren is gekeken naar de oude en de nieuwe parkeernota. Deze fietsparkeerplaatsen dienen zich te bevinden in een goed toegankelijk berging bij de woningen. 5% van de fietsparkeerplekken moet geschikt zijn voor buitenmodelfietsen, zoals bakfietsen. Dit geldt in beide nota's.

Het nieuwe parkeerbeleid stelt een ruimte van 1,5 m² per woning voor fietsen verplicht in een openbaar toegankelijke berging. (is gelijk aan 2 normale fietsen). Dat betekent voor dit programma dus 100,5 m² t.b.v. fietsparkeren. Het parkeerbeleid van 2013 ging uit van een behoefte van 117 m² t.b.v. fietsparkeren. In het plan zijn 156 fietsparkeerplekken en aanvullend 18 plaatsen voor buiten-model fietsen opgenomen. Daarmee voldoet het zowel aan de normen van het toekomstige als het nu nog vigerende beleid.

Bergingen: minimaal 19

grootte	aantal	minimale norm
Niet meer dan 50 gvo*	48	Gemeenschappelijke berging voor fietsen. Geen individuele afgesloten berging
Groter dan 50 gvo	19	Individuele af te sluiten berging van 5 m ² of Individueel af te sluiten berging van min. 3 m ² met daarnaast ook gemeenschappelijke berging voor fietsen

(bouwbesluit art. 4.31)



Hierboven is een afbeelding van de parkeergarage opgenomen. Of zie hiervoor Bijlage 10 Parkeren in parkeerkelder.

Horeca en kantoor

Autoparkeren

In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de auto opgenomen conform de Nota Stallen en Parkeren.

Functie	m ² bvo	norm per 100 m ² bvo	parkeerbehoefte
Horeca-Restaurant	75	8	6
Horeca-Bar	50	4	2

In de grasstrook achter het horecapaviljoen worden de benodigde 8 parkeerplaatsen aangelegd. De ontsluiting is via de Jagerskade

De parkeerbehoefte voor het kantoor is 1,3 per 100 m² bvo. Dit is afgerond 1 parkeerplaats voor de auto. Deze parkeerplaats wordt in de halfverdiepte parkeergarage onder de appartementen gerealiseerd.

Fietsparkeren

In de onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor de fiets opgenomen.

Functie	m ² bvo	norm per 100 m ² bvo	parkeerbehoefte
Horeca-Restaurant-bar	125	19,3	24,1
kantoor zonder baliefunctie	100	1,7	1,7

Nabij het restaurant worden er fietsstallingen voor 24 fietsen gerealiseerd. Verder komt uit de tabel naar voren dat voor de functie kantoor rekening moet worden gehouden met 1,7 parkeerplaatsen voor fietsen. Afgerond zijn dat 2 fietsparkeerplaatsen. Bij het kantoor worden er 2 fietsparkeerplaatsen aangelegd.

Van belang is dat de auto- en fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de horeca openbaar toegankelijk zijn. Deze zijn namelijk bedoeld voor de bezoekers van deze aangelegenheid.

Vermindering openbare parkeerplaatsen voor de auto

Voor het verkeersveiliger maken van de ontsluiting aan de Loevenhoutsedijk, is de maatregel opgenomen dat er 1 openbaar parkeervak wordt verwijderd, voor een beter zicht vanaf de ontsluiting op de kruising Loevenhoutsedijk.

Ook verdwijnen er twee openbare parkeerplaats op het bestaande parkeerterrein, achter de woningen aan de Loevenhoutsedijk, voor de entree naar de halfverdiepte parkeergarage. Hier wordt het trafohuisje geplaatst.

De omgeving van de nieuwbouw kent geen betaald parkeren. De parkeerdruk is niet erg hoog. Het weghalen van 3 parkeerplaatsen is daarmee acceptabel en compensatie achten we niet noodzakelijk.

4.3 Conclusie

De ontsluiting van de nieuwe appartementen kan op dit moment alleen via de Loevenhoutsedijk. Deze in/uitrit kan vanwege de toename van het aantal verkeersbewegingen, met een paar maatregelen worden geoptimaliseerd. Hierdoor is de verkeersveiligheid acceptabel.

De groeninrichting van de wijk verbetert sterk met de geplande ontwikkeling. Ook de groene recreatieve route langs de Vecht is aantrekkelijker. Er wordt voor de woningbouw afgeweken van het gemeentelijk parkeerbeleid 2013/2019. De 25% aftrek van de norm die voor middenhuur mogelijk is, wordt namelijk in dit plan voor het totale woningbouwprogramma toegepast.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

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

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

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

Plansituatie

De in het plan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en 200.000 m² bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer. Het plan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet.

Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er derhalve geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op 12 mei 2021 besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 1 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

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

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als bijvoorbeeld wonen anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het ruimtelijk plan mogelijk is. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het ruimtelijk plan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In onderstaande figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

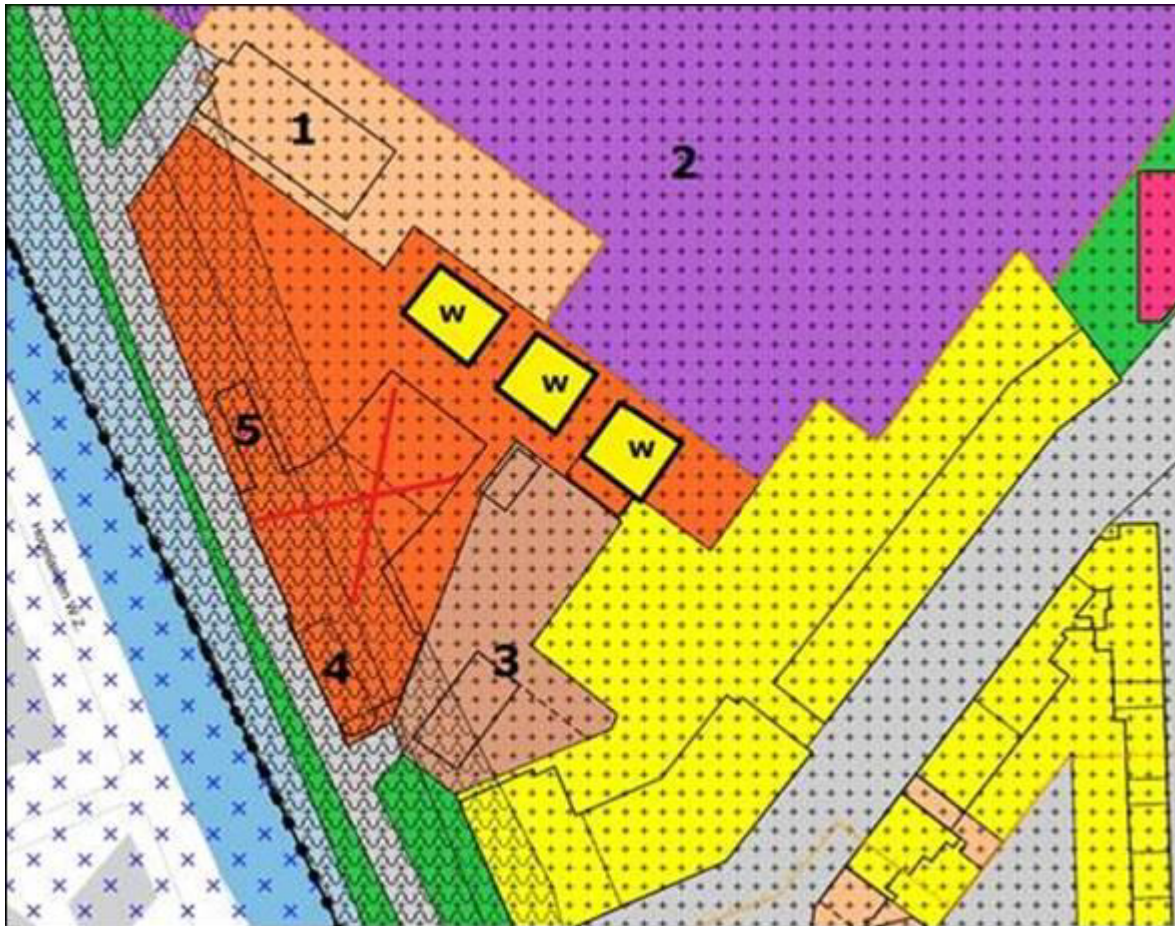
Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richt

afstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Plansituatie

Nabij het plangebied zijn er 5 bedrijven of inrichtingen aanwezig die mogelijk van invloed zijn op de voorgenomen woningen. Het gaat om de volgende locaties:



Locatie 1

In het vigerend bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke stadsrand' is locatie 1 bestemd voor 'Gemengd-2'. Dit houdt in dat bedrijven in maximaal categorie B1 conform de lijst van bedrijven zijn toegestaan en de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Momenteel is softwarebedrijf 'Dirict' (een bedrijf in categorie A) gelegen op locatie 1. De beoogde nieuwbouw staat los van de bestaande bebouwing, op enige afstand. Derhalve wordt voldaan aan de eisen uit de VNG-brochure. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Locatie 2

Deze locatie heeft volgens het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' met functiaanduiding 'waterzuiveringsinstallatie'. Op de desbetreffende locatie is een rioolwaterzuiveringsinstallatie gesitueerd. De ontwikkeling ligt vrijwel aangrenzend aan de RWZI. Ten aanzien van de aspecten akoestiek en geur van de RWZI is onderzoek gevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de paragrafen 5.5 Geur en 5.4 Geluidhinder.

Locatie 3

Voor locatie 3 geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Er is in de huidige situatie een buurthuis gelegen. De eisen uit het Bouwbesluit zijn van toepassing en daarnaast moeten de panden los van elkaar te staan. De beoogde nieuwbouw staat los van de bestaande bebouwing, zelfs op enige afstand. Derhalve wordt voldaan aan de eisen van de VNG-brochure (lijst functiemenging). Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Locatie 4

Op locatie 4 is nieuwvestiging van horeca beoogd. Op deze locatie komt een nieuwe horecagelegenheid in de categorie D1 (gemeentelijke indeling type horeca). De nieuwe horecagelegenheid bestaat uit een restaurant met een terras. Deze horecagelegenheid kan worden aangemerkt als middelzware horeca, een categorie A functie conform de lijst functiemenging. De eisen uit het Bouwbesluit zijn toereikend. Het horecapand staat los van de bestaande bebouwing in de omgeving en ook de beoogde nieuwbouw is op enige afstand gelegen.

Daarnaast ligt het beoogde terras (ruimschoots) los van omliggende woningen (nieuwe en bestaande). In het kader van het aantonen van een goed woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 5.4 Geluidhinder.

Locatie 5

Op deze locatie wordt een nieuw kantoor gerealiseerd. Een kantoor kan conform de VNG-brochure (lijst functiemenging) gerekend worden tot een categorie A bedrijf. Ook in dit geval zijn de eisen uit het Bouwbesluit toereikend. Zowel de nieuwbouw als de bestaande woningen rondom liggen los van het nieuwe kantoor, de bebouwing bovendien op enige afstand. Derhalve wordt voldaan aan de eisen uit de VNG-brochure. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.4 Geluidhinder

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

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

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstructie van wegen;
- gezoneerde industrieterreinen.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt wanneer er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitend te geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht 2014-2018 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

- iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel (bij woningen kleiner dan 30 m² geldt dat voor 50% van het totaal aantal woningen waarbij onder geluidsluw wordt verstaan de voorkeurswaarde plus 5 dB);
- de woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- wanneer de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

Plansituatie

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones voor wegverkeer (Jagerskade, Loevenhoutse dijk-Anton Geesinkstraat en Brailledreef), railverkeer (spoor Utrecht CS-Utrecht Overvecht) en industrie (Rioolwaterzuiveringsinstallatie RWZI Zandpad).

Weg- en railverkeerslawaai

Voor het plangebied zijn verschillende akoestische onderzoeken uitgevoerd. In het rapport

Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaai Jagerskade te Utrecht (Tritium Advies, kenmerk 2008/090/MD-01, versie A d.d. 5 januari 2021), is het geluid van het weg- en railverkeer in beeld gebracht. Zie Bijlage 13 Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaai). Uit het onderzoek volgt dat het geluid van deze bronnen voldoet aan de voorkeursgrenswaarden vanuit de Wet geluidhinder. Een ontheffing ('hogere waarde') is niet nodig.

Industrielawaai

Het geluid van de RWZI is onderzocht en weergegeven in rapport Onderzoek geluid Jagerskade - Toetsing invulling BP RWZI tov Jagerskade (LBP|Sight, kenmerk R074478aa.20G6726.djs d.d 31 maart 2021). Zie Bijlage 11 Onderzoek Geluid RWZI.

Uit onderzoek blijkt dat het geluid van de RWZI in de bestaande situatie ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Een groot deel van het terrein van de RWZI is nu echter niet in gebruik terwijl hier volgens de bestemming vergelijkbare activiteiten kunnen worden ontplooid. Om de maximale invulling van de bestemming te onderzoeken, is een tweetal aanvullende situaties doorgerekend uitgaande van de stand der techniek. Uit deze berekening volgt dat het geluid van de RWZI boven de voorkeursgrenswaarde kan uitkomen en kan oplopen tot maximaal aan 55 dB(A). Dit komt overeen met de maximale ontheffingswaarde.

Om deze reden zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure ook een ontheffingsprocedure in het kader van de Wet geluidhinder worden doorlopen. Zie hiervoor Bijlage 16 Hoge Waarden besluit. Verder is in de regels van dit bestemmingsplan (Artikel 15 Geluidsgevoelige bestemming) juridisch geborgd dat voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming, vast moet staan dat de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, dan wel binnen de maximaal toelaatbare (hoge waarde) blijft.

Goede ruimtelijke ordening

Terras

In het plangebied wordt horeca met een buitenterras mogelijk gemaakt. Stemgeluid afkomstig van bezoekers op een terras wordt conform het Activiteitenbesluit uitgesloten van toetsing. Er kan met andere woorden bij eventuele overlast niet op worden gehandhaafd. Aangezien dit geluid wel tot hinderlijke situaties kan leiden, dient dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel te worden onderzocht en afgewogen.

Het stemgeluid afkomstig van bezoekers op het terras is onderzocht en gerapporteerd in rapport Akoestisch onderzoek omgevingslawaai terras en parkeerplaats Jagerskade te Utrecht (Tritium Advies, kenmerk 2012/109/RV-01, versie 0, d.d. 7 januari 2021). Zie Bijlage 14 Akoestisch onderzoek omgevingslawaai. Uit dit onderzoek blijkt dat stemgeluid van bezoekers op het terras ter plaatse van nieuwe én bestaande woningen niet meer zal bedragen dan 45 dB(A) - de avondperiode is bepalend. Dit wordt als acceptabel beoordeeld.

Ontsluitingsverkeer

De ontwikkeling van het plan kan ook leiden tot effecten bij de huidige woningen. In dit geval is het verkeer van en naar de nieuwe woningen relevant aangezien deze gebruik gaan maken van de bestaande ontsluiting aan de kant van de Loevenhoutsedijk en op korte afstand van de daar aanwezige woningen gaan rijden.

Het geluid van het ontsluitingsverkeer is ook onderzocht en gerapporteerd in rapport Akoestisch onderzoek omgevingslawaai terras en parkeerplaats Jagerskade te Utrecht (Tritium Advies, kenmerk 2012/109/RV-01, versie 0, d.d. 7 januari 2021). Zie Bijlage 14 Akoestisch onderzoek omgevingslawaai. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het geluid van het ontsluitingsverkeer (het huidige én nieuwe verkeer samen) ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt bij de bestaande woningen. In het rapport is dit niveau getoetst aan de VNG-systematiek van Bedrijven en Milieuzonering, de eis van 35 dB(A) voor het binnenniveau vanuit het Activiteitenbesluit en de Handreiking Industrielawaai. Dit wordt als acceptabel beoordeeld.

Hiermee in voldoende mate invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

5.5 Geur

Planologische ruimte RWZI

Voor de goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of het aspect geur een belemmering is

voor de volledige planologische benutting van de RWZI. Om te kunnen bepalen of met de realisatie van de woningbouwontwikkeling, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is er onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor Bijlage 2 Geuronderzoek.

In het onderzoek is de geurcontour opgenomen van de huidige situatie ten opzichte van de geplande nieuwbouw en zijn de potentiële geurbelastingen onderzocht van de mogelijke toekomstige situatie, waarin de installatie en gebouwen van de RWZI na circa 30-40 jaar van de huidige locatie in het noordwestelijk deel (zoals nu vergund) verplaatst moeten worden naar het zuidoostelijk deel van het terrein. Dit zogenaamd 'omklappen' na enkele tientallen jaren, zou noodzakelijk zijn door reguliere slijtage aan de gebouwen en installaties van het RWZI.

De berekende scenario's in het onderzoek zijn:

1. De huidige vergunde situatie (niet 'omgeklapt')
2. Omklapscenario met de huidige capaciteiten van waterzuivering en slibverwerking ('1x RWZI')
3. Omklapscenario met 1x RWZI, maar met gespiegelde indeling
4. Omklapscenario met uitbreiding naar 1,5x RWZI
5. Omklapscenario met uitbreiding naar 1,5x RWZI, maar met gespiegelde indeling
6. Maximale invulling: omklapscenario met uitbreiding naar 1,2x RWZI, en gespiegelde indeling

In de onderstaande contourkaarten zijn de 98 percentiel geurcontouren opgenomen voor scenario's 1 t/m 6. Er zijn steeds twee contouren in beeld: de contour voor 0,50 ou/m³ (blauwe contour) en die van 0,55 ou/m³ (rode contour). De waarde 0,5 ou/m³ is de toetswaarde voor nieuwe RWZI inrichtingen/installaties ter hoogte van woonbestemmingen, voortvloeiend uit het Activiteitenbesluit (geldend in het milieuspoor). De contour van 0,55 ou/m³ is ook opgenomen, aangezien een waarde tussen 0,50 en 0,55 afgerond wordt naar 0,5 ou/m³. Dus, als een woonbestemming zich buiten de rode contour bevindt, dan is inclusief afronding de blootstelling maximaal 0,5 ou/m³.

Kader

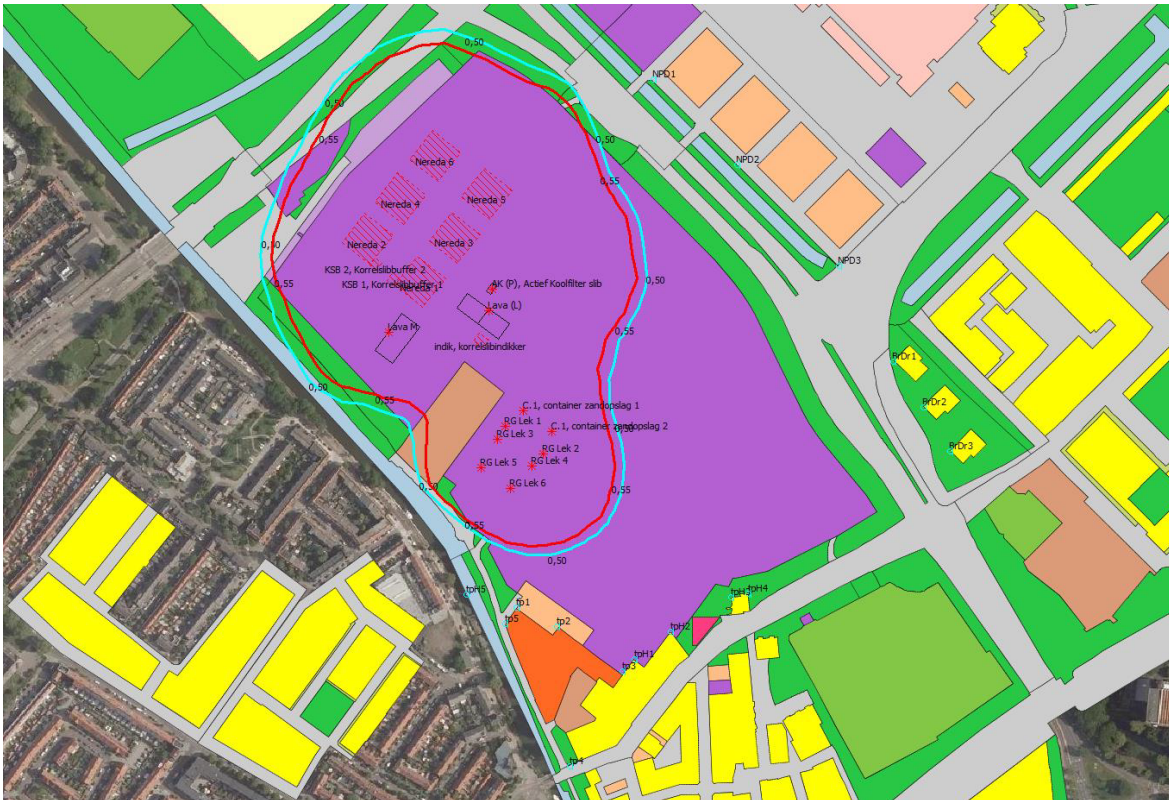
Het wettelijk toetsingskader van geur is voor zuiveringstechnische werken (RWZI) bepaald in het Activiteitenbesluit, artikel 3.5a en verder (paragraaf 3.1.4a).

Voor inrichtingen die na 1 februari 1996 zijn opgericht, geldt, ingevolge artikel 3.5b lid 1, een grenswaarde aan de geurblootstelling ter hoogte van geurgevoelige objecten van 0,5 ouE/m³ als 98 percentiel. Dit is op de inrichting van HDSR van toepassing.

Plansituatie

Scenario 1, de huidige vergunde situatie

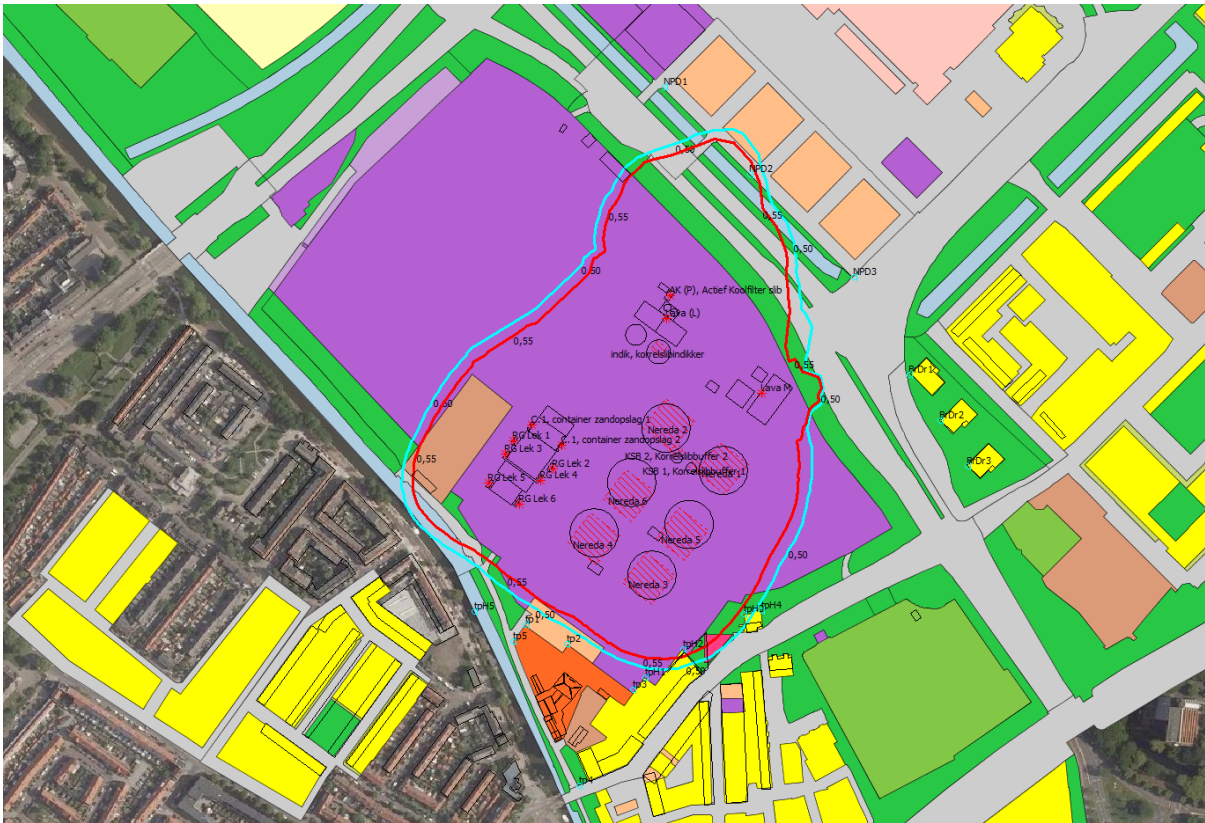
Voor de huidige situatie is uitgegaan van de geurcontouren van het geuronderzoek van de vergunde situatie van de RWZI. In onderstaande afbeelding is de geurcontour aangegeven. Het laat zien dat de geurbelasting op de toekomstige woningen onder de 0.5 ouE/m³ als 98 percentiel blijft.



Scenario 1

Scenario 2, Omklapsenario met de huidige capaciteiten van waterzuivering en slibverwerking ('1x RWZI')

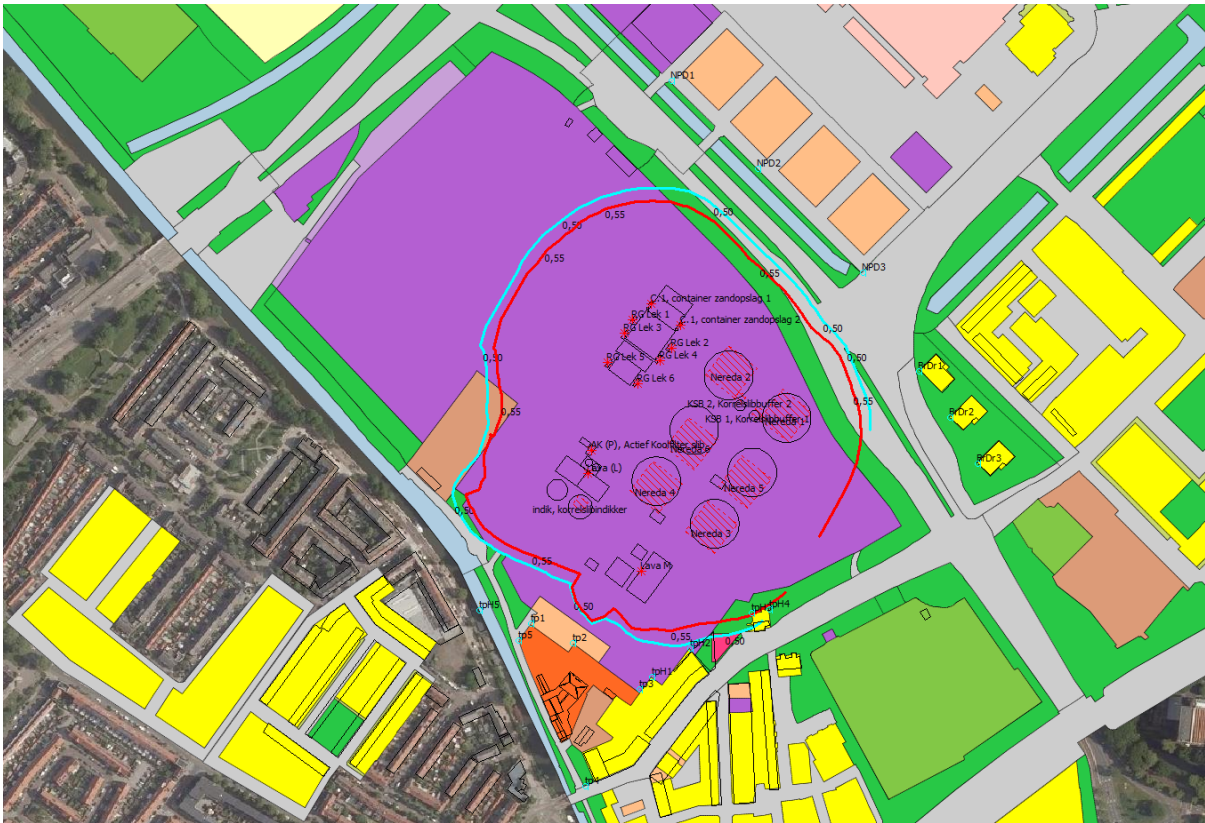
Met dit scenario is in beeld gebracht hoe de huidige vergunde activiteiten in de omgeklapte situatie passen. In onderstaande afbeelding komt naar voren dat het omklapsenario 1x RWZI, net inpasbaar is bij de al bestaande woonbestemming (NPD strook).



Scenario 2

Senario 3, omklapsenario met 1x RWZI, maar met gespiegelde indeling

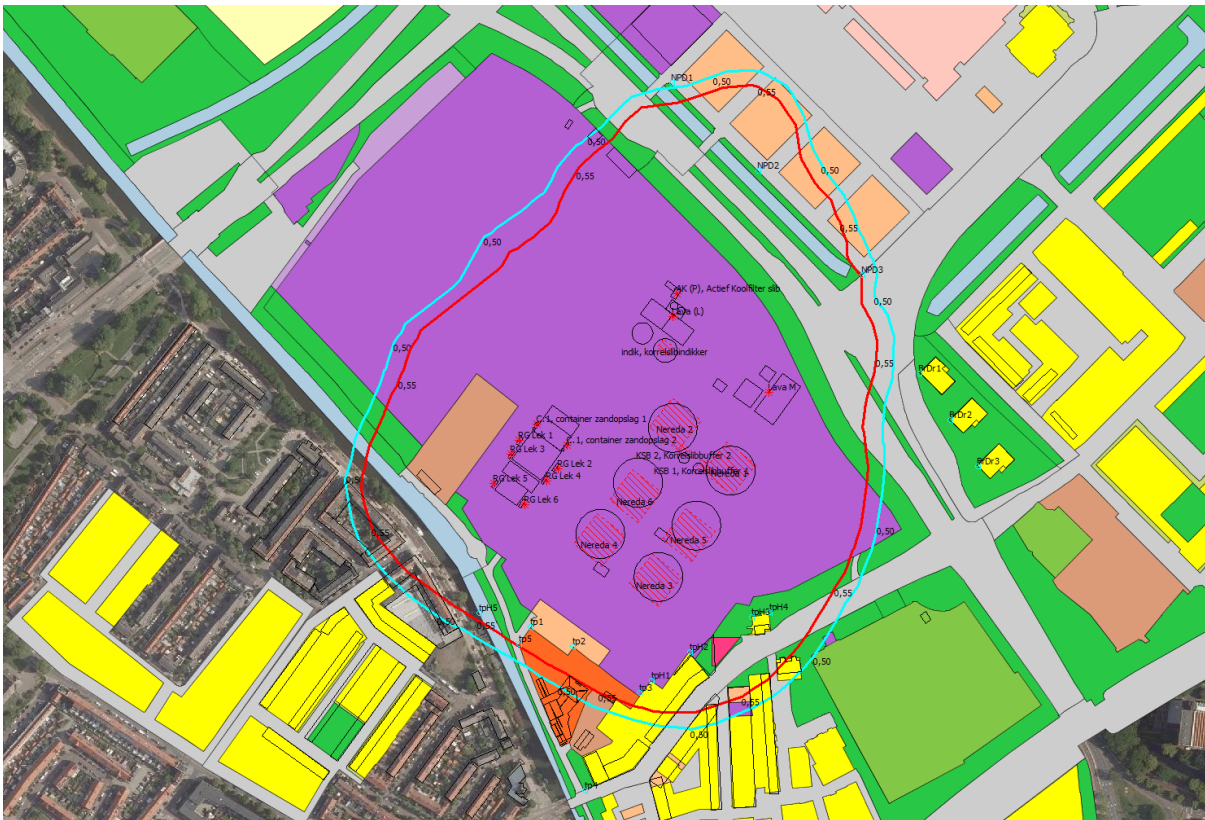
Uit onderstaande afbeelding blijkt dat dit scenario overal inpasbaar is. Dus zowel ten opzichte van de bestaande woningen, als bij de voorgenomen woningen aan de Jagerskade.



Scenario 3

Scenario 4, omklapsценario met uitbreiding naar 1,5x RWZI

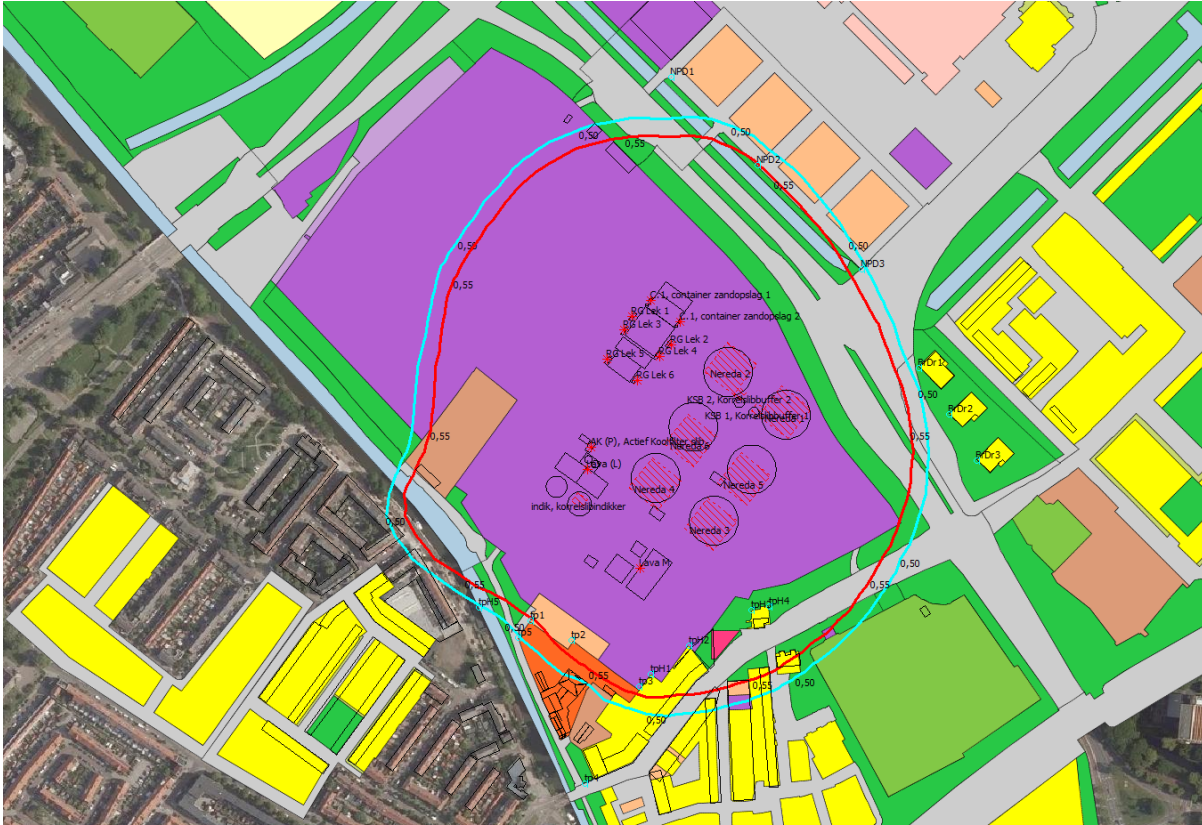
Uit onderstaande afbeelding komt naar voren dat dit scenario niet inpasbaar is bij het plangebied, maar ook zeker niet bij de huidige woningen aan de Loevenhoutsedijk.



Scenario 4

Scenario 5, omklapsценario met uitbreiding naar 1,5x RWZI, maar met gespiegelde indeling

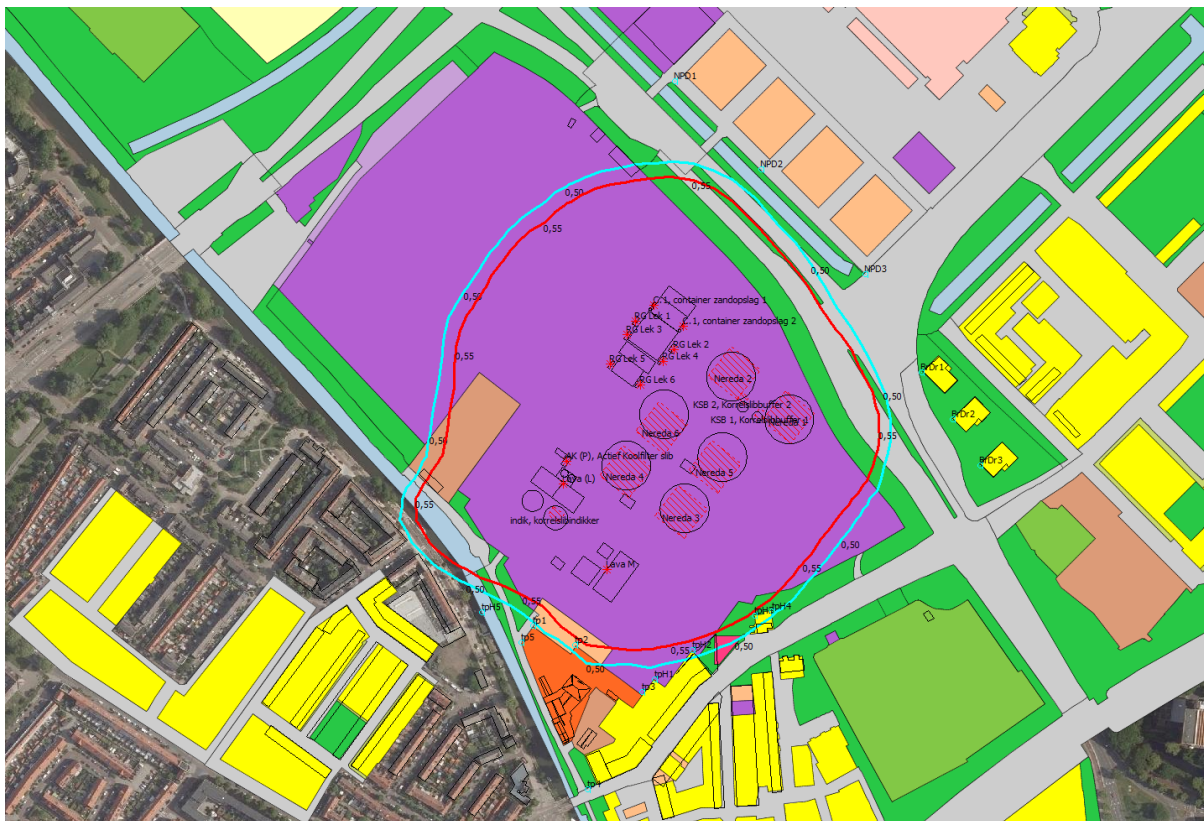
Uit onderstaande afbeelding blijkt dat dit scenario bijna inpasbaar is bij het plangebied, maar zeker niet bij huidige woonbestemmingen aan de Loevenhoutsedijk.



Scenario 5

Scenario 6, maximale invulling: omklapsценario met uitbreiding naar 1,2x RWZI, en gespiegelde indeling

In onderstaande afbeelding komt naar voren dat dit scenario inpasbaar is voor het plangebied Jagerskade, en ook nog net inpasbaar bij huidige woonbestemmingen aan de Loevenhoutsedijk.



Scenario 6

Conclusie

- In de huidige situatie blijft de vergunde geurcontour van de bestaande RWZI buitende nieuwe geplande bebouwing in het plangebied Jagerskade. Hiermee kan gesteld worden dat er in het plangebied voor het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu;
- In het geval dat de RWZI na 30-40 jaar zich moet verplaatsen naar het zuidoostelijk deel van het terrein, het volgende:

Het 'omklappen' van de huidige vergunde RWZI naar het zuidoostelijk deel van het terrein is inpasbaar voor zowel de huidige woonbestemmingen als bij het voorgenomen plan Jagerskade.

Het omklappen en uitbreiden van de RWZI naar 1,5x de huidige capaciteit is niet inpasbaar met de huidige woonbestemmingen. Deze uitbreiding is ook niet inpasbaar met het plan Jagerskade, maar de huidige woonbestemmingen worden hoger belast.

De capaciteit van de RWZI kan, in combinatie met omklappen, maximaal 20% toenemen, om nog net inpasbaar te zijn met de huidige woonbestemmingen. Met andere woorden, bij een toekomstige uitbreiding en omklappen van de RWZI is het voorgenomen plan Jagerskade niet maatgevend voor de inpasbaarheid, maar zijn de huidige woonbestemmingen aan de Loevenhoutsedijk maatgevend.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling in het plangebied Jagerskade beperkt niet de maximaal planologische invulling van de naastgelegen RWZI. Beperkingen voor de RWZI vloeien voort uit de bestaande woningen aan de Loevenhoutsedijk.'

5.6 Trillingen

Op circa 295 meter afstand van het plangebied is een intercityspoorlijn gelegen. Aangezien het plangebied zich buiten de zone van 100 meter (de onderzoekszone behorende bij spoorlijnen ten aanzien van het aspect trillingen zoals opgenomen in de handreiking nieuwbouw en spoortrillingen) ten opzichte van de intercityspoorlijn bevindt, is er geen onderzoekspllicht naar trillingshinder.

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

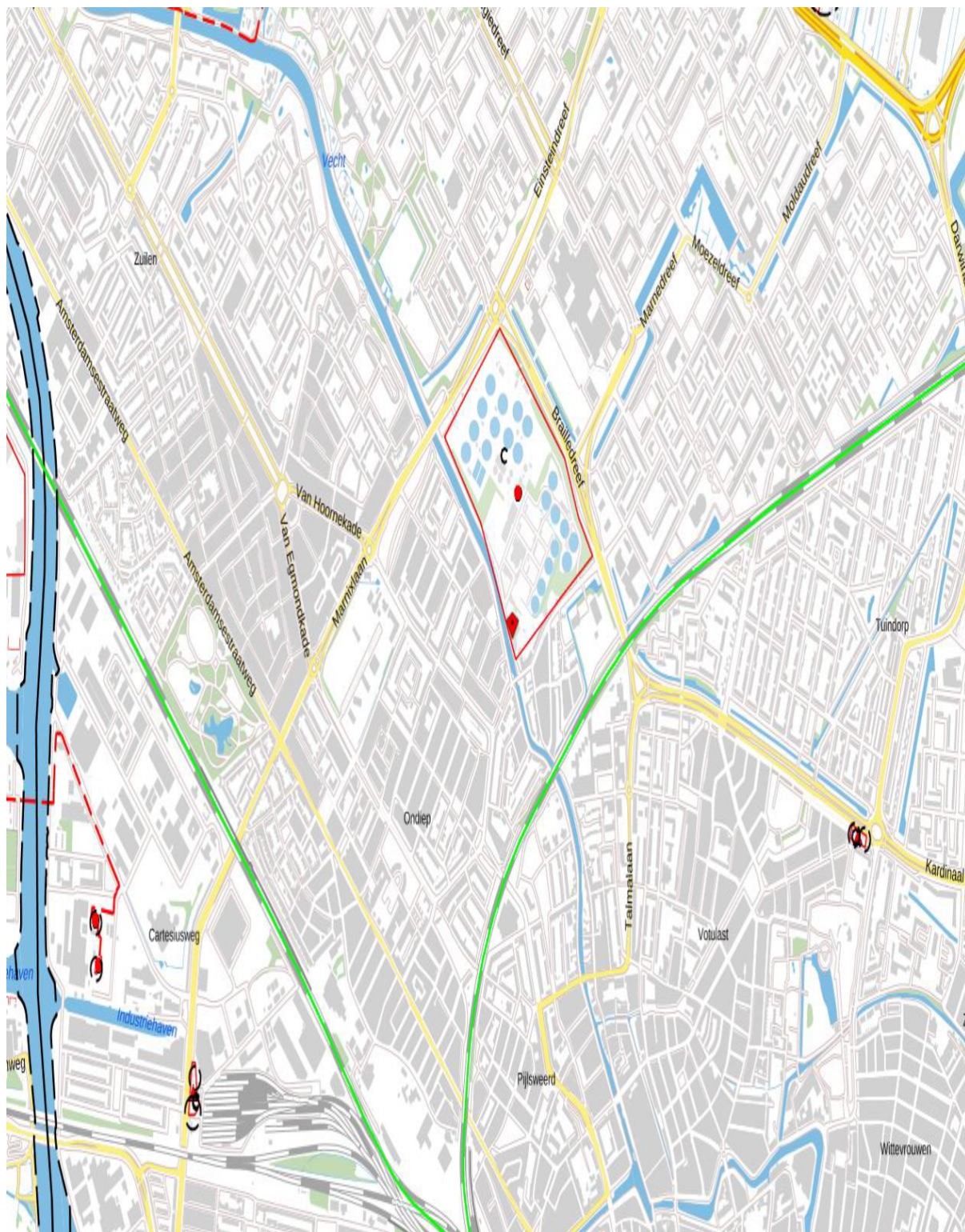
Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

3. het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
4. het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plansituatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).



Figuur 4: uitsnede risicokaart (plangebied aangeduid met rode pijl)

Op de uitsnede van de risicokaart zijn verschillende bronnen te vinden die mogelijk potentiële risicobronnen vormen voor het plangebied.

Achter het plangebied is RWZI Utrecht gesitueerd. Op de risicokaart lijkt het plangebied binnen de inrichting van de RWZI te liggen. Dit is echter onjuist. De RWZI is aangeduid als risicovolle inrichting omdat er sprake is van de opslag van gevaarlijke stoffen. Midden op het terrein staat een opslag tank met methanol. De risicocontour (10-6) bedraagt 15 meter. Het plangebied bevindt zich op circa 320 meter van de methanol tank. De RWZI levert geen belemmeringen op voor het beoogde

planvoornemen.

Op circa 295 meter afstand van het plangebied is een intercityspoorlijn gelegen. In dit geval is een verantwoording t.a.v. gevaarlijke stoffen over het spoor niet van toepassing omdat er geen sprake is van een transportroute volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich eveneens een spoorlijn op circa 1,28 km afstand. Van deze spoorlijn zijn de volgende gegevens bekend:

Tabel 1: gegevens spoorlijn (71D.1)

Stofcategorie	Hoeveelheden (ketelwagens)	maximale effectafstand (m)
A Brandbaar gas	600	460
B2 Toxisch gas	200	995
B3 zeer toxisch gas	0	> 4000
C3 Zeer brandbare vloeistof	2750	35
D3 Toxische vloeistof	200	375
D4 zeer toxische vloeistof	100	> 4000

Conclusie

De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn, als gevolg van de stofcategorie D4 (zeer toxische vloeistoffen). Gezien de grote afstand tot het spoor worden aanvullende maatregelen niet noodzakelijk geacht.

5.8 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit geeft aan hoeveel verontreinigende gasen en stoffen in de buitenlucht zitten. Deze luchtverontreiniging komt bijvoorbeeld van auto's, schepen, industrieën, houtkachels en veehouderijen. Hoe beter de luchtkwaliteit, hoe prettiger en gezonder de omgeving waar men woont en verblijft. In Utrecht zorgt vooral het wegverkeer (auto's, vrachtauto's, bussen, scooters) voor veel luchtverontreiniging.

Wettelijk kader

Als de gemeente een bestemmingsplan vaststelt, moet de gemeente volgens de Wet milieubeheer (artikel 5.16 lid 1) rekening houden met de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Binnen de gemeente Utrecht wordt aanvullend getoetst aan de motie 2015/78, waarmee gestreefd wordt naar een gezondere luchtkwaliteit. Onderdeel van deze motie is het versnellen van het moment waarop de omgeving voldoet aan de advieswaarden van de WHO (World Health Organisation)/Wereldgezondheidsorganisatie voor fijn stof.

Plansituatie

Wet milieubeheer

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek (NIBM-tool; NIBM is een afkorting van 'Niet In Betekenende Mate') volgt dat het plan weinig extra luchtverontreiniging veroorzaakt en dat de luchtverontreiniging niet erger wordt dan de wet toestaat. Daarbij is gekeken naar de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Zie onderstaand figuur.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

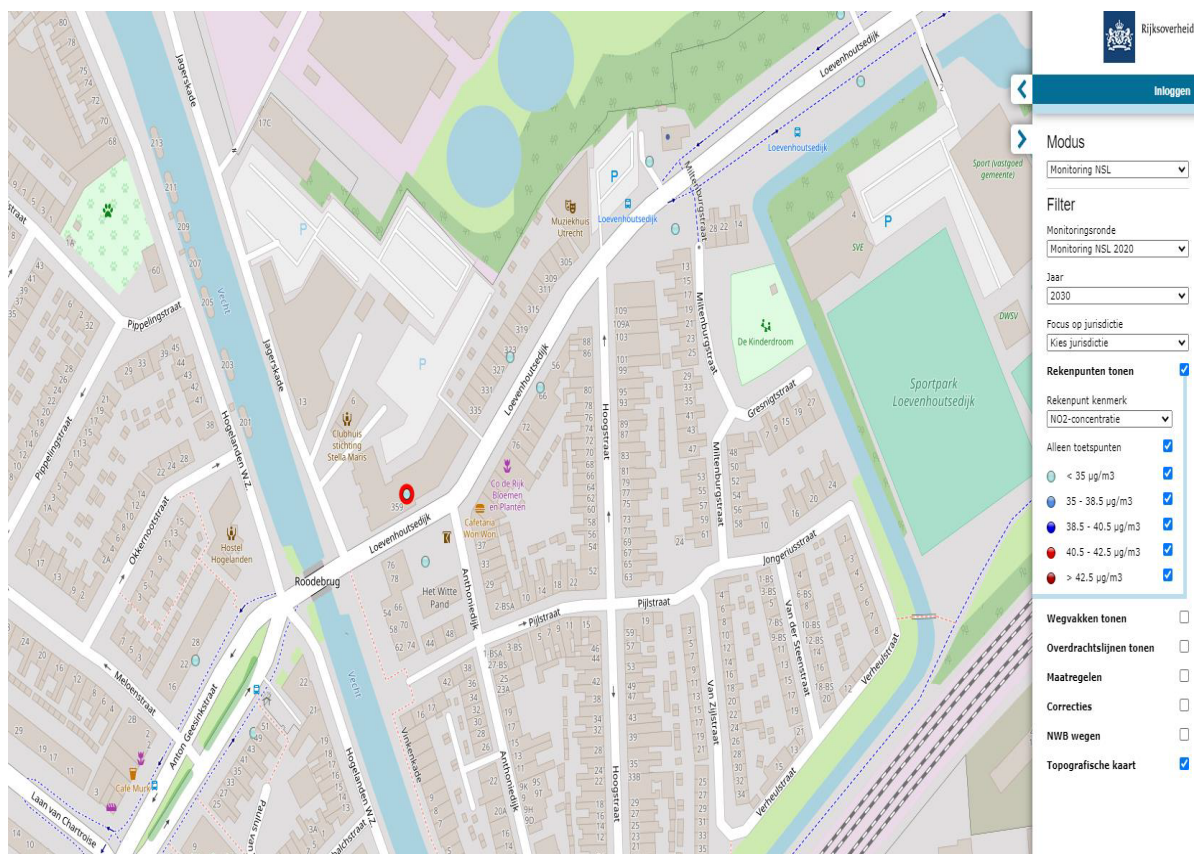
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		347
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,37
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Er worden geen andere plannen in de buurt (tot ongeveer 1 km) verwacht die samen met dit plan zorgen voor te veel luchtverontreiniging (anticumulatiebepaling Besluit NIBM). Het uitvoeren van het bestemmingsplan mag volgens de Wet milieubeheer (artikel 5.16, lid 1 onder a en c).

Resultaten NSL-Monitoringstool

Middels het planvoornemen worden 67 kleinschalige appartementen gerealiseerd. Met behulp van de NSL-monitor is vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen.

De waarde van het dichtstbijzijnde rekenpunt (614250) aan Loevenhoutsedijk in Utrecht bedraagt in het jaar 2030 9,4 µg/m³ (PM_{2,5}), 17,0 µg/m³ (PM₁₀), 13,9 µg/m³ (NO₂). Daarmee is voldaan aan de norm van respectievelijk 20 en 40 µg/m³ voor fijnstof en 40 µg/m³ voor stikstof. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het beoogde planvoornemen. Zie onderstaand figuur.



Advieswaarden Wereldgezondheidsorganisatie

De Jagerskade ontsluit op de Loevenhoutsedijk. Op die locatie zijn de concentraties PM_{10} en $PM_{2.5}$ volgens de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) hoger dan de advieswaarde van de WHO. Als gevolg van autonome ontwikkelingen dalen de concentraties fijn stof in de komende tien jaar. In 2030 wordt voor zowel PM_{10} als voor $PM_{2.5}$ voldaan aan de advieswaarden van de WHO.

De ontwikkeling van het project aan de Jagerskade is te klein om het moment waarop de stad Utrecht voldoet aan de advieswaarden van de WHO te vertragen. Het project voldoet daarmee aan de motie 2015/78.

Conclusie

Gelet op bovengenoemde resultaten kan redelijkerwijs op voorhand worden uitgesloten dat er negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.9 Bodem

Kader

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

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

contactzone van de bodem.

- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen.

Plansituatie

Bodemkwaliteit

In het plangebied, dat deel uitmaakt van de Vechtoever, moet rekening worden gehouden met verdenking op bodemverontreiniging. Uit het verkennend bodemonderzoek Jagerskade 13 (Hopman en Peters, 4 december 2019, rapportnummer P1900729-V2) blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood. Zie hiervoor Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek en Bijlage 5 Indicatief bodemonderzoek.

De sterk verhoogde loodgehaltes zijn aangetroffen in de laag van 0,8-1,8 m-mv. Verder zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aanwezig. Tussen de 0,5 en 2,1 m-mv zijn puin, baksteen, betongranulaat en plastic aangetroffen. Plaatselijk is tussen de 0,1 en 0,8 m-mv een verhardingslaag met hoogovenslakken aanwezig. Deze waarnemingen worden in het rapport als niet verdacht op asbest bestempeld, er is geen analyse op asbest verricht. Inpandig zijn ook boringen verricht, waarbij lichte verontreinigingen zijn aangetroffen.

De verhardingslaag behoort niet tot de bodem.

Omdat de sterke verontreiniging met lood niet in de contactzone aanwezig is, is de locatie in principe geschikt voor het beoogde gebruik: wonen met tuin. Als er bij de herinrichting een maaiveldverlaging wordt toegepast moet de situatie opnieuw worden beoordeeld. Als er graafwerkzaamheden in de diepere laag met bodemverontreiniging plaatsvinden moet rekening gehouden worden met saneringsmaatregelen. Bij afvoer van grond, bijvoorbeeld voor het aanleggen van de parkeergarage, moet rekening gehouden worden met aanvullend onderzoek om de bestemming van de af te voeren grond te bepalen.

In de directe omgeving van het terrein zijn eveneens verontreinigingen in de grond en ook in het grondwater bekend. Het plangebied bevindt zich ook binnen de zogenaamde dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Het diepere grondwater binnen deze zone, in het eerste watervoerend pakket, is diffuus licht tot sterk verontreinigd met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen. Bij bouwbelemingen, onttrekken en infiltreren van grondwater kan deze verontreiniging verspreiden. De gemeente wil verdere verspreiding van verontreinigingen door doorboring van de eerste scheidende laag in de dynamische zone voorkomen, om zo het grondwater uit het tweede watervoerende pakket te beschermen. Dit betekent dat er sprake is van een dieptebeperking voor bijvoorbeeld aanleg van bodemenergiesystemen tot de scheidende laag op een diepte van circa 30-40 m-NAP. Bij bouwbelemingen, grondwateronttrekkingen en WKO kan aansluiting worden gezocht bij de gebiedsgerichte aanpak.

Op basis van de Nota Bodembeheer 2017-2027 is de toepassingseis voor grond grotendeels kwaliteit wonen, met aan de noordzijde een strook met de eis landbouw/natuur (gebiedsspecifiek).

Ondergrond

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

Zetting

Het plangebied ligt in een zone, die vanwege de oorspronkelijke aanwezigheid van klei en veenlagen in de bovengrond, meer gevoelig is voor zetting. De huidige bebouwing en ophoging heeft de grond geroerd en gezet, waardoor de kans op daadwerkelijke zetting kleiner is.

Bodemenergie

Een van de mogelijkheden om te voorzien in duurzame energie is bodemenergie. Vanwege de dieptebeperking voor boringen moet bekeken worden of gesloten bodemenergiesystemen rendabel zijn, of dat er beter kan worden ingezet op (collectieve) open warmte koude opslagsystemen. Mogelijk kan voor de energievoorziening in de toekomst ook gebruik gemaakt worden van het nabij gelegen stadswarmtenet of andere duurzame energiebronnen.

Conclusie

Het plangebied is in principe geschikt voor het beoogde gebruik. De aanwezige verhardingslaag met hoogovenslakken zal verwijderd moeten worden. De sterke loodverontreiniging bevindt zich niet in de actuele contactzone en hoeft dus niet gesaneerd te worden. Als er bij de herinrichting een maaiveldverlaging wordt toegepast moet de situatie opnieuw worden beoordeeld. Als er graafwerkzaamheden in de diepere laag met bodemverontreiniging plaatsvinden moet rekening gehouden worden met saneringsmaatregelen. Voor het afvoeren van grond is meer onderzoek nodig. Er geldt een dieptebeperking voor boringen en bodemenergiesystemen. Bij bouwbelemmingen en grondwateronttrekkingen kan aansluiting worden gezocht bij de gebiedsgerichte aanpak van het grondwater volgens het Gebiedsplan. Onder deze voorwaarden vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.10 Natuurbescherming

Kader

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

Beschermde diersoorten en plantensoorten

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

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

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

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

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

Nationaal Natuur Netwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en Groene Contour

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

Utrechtse soortenlijst

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

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

Bij de uitwerking van de bouw van de woningen, wordt in overleg met gemeentelijke ecologen gekeken naar de mogelijkheid voor extra voorzieningen ter bescherming van Utrechtse soorten.

Plansituatie

Beschermde diersoorten en plantensoorten

Quickscan

Voor het plangebied is een ecologische quickscan opgesteld door bureau Dactylis op 26 mei 2020. Zie bijlage 26 Quickscan ecologie. De ecologische quickscan bestaat uit een beknopt literatuuronderzoek, een veldbezoek en rapportage met bevindingen en advies. De conclusie uit de quickscan is dat er vervolgonderzoek nodig is naar het voorkomen van de huismus en vleermuizen. Voor er wijzigingen plaatsvinden in het plangebied moet duidelijk zijn of de ontwikkeling in de weg zit voor flora en fauna. En of het plangebied betekenis heeft voor andere beschermde soorten dieren en plantensoorten en deze zijn aangetroffen in het plangebied.

In de conclusie van de quickscan worden ook de volgende voorwaarden genoemd die nodig zijn om niet in overtreding van de Wet Natuurbescherming te gaan:

- Werken buiten het vogelbroedseizoen (15 maart tot 15 juli);
- Buiten gebouwen geen gebruik maken van kunstmatig licht voor zonsopgang en na zonsondergang;
- Toepassing voor preventieve maatregelen voor de soortgroep amfibieën, met name de rugstreeppad;
- Ten alle tijden is de zorgplicht voor alle zorggroepen van toepassing.

De algemene zorgplicht geldt voor alle dieren, beschermd of niet.

Ten aanzien van zorgplicht en calamiteiten:

- Voor álle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht'. Met name geldt dit voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dient te worden;
- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. In dit werkprotocol wordt de juiste werkwijze en periode omschreven om schade aan flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen en te voldoen aan de zorgplicht;
- Worden er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen, leg dan het werk tijdelijk stil en neem contact op een deskundige (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Vervolgonderzoek

Het vervolgonderzoek naar de vleermuis en de huismus is opgesteld door Bureau Buitenwaard op 13 oktober 2020. Zie bijlage 25 Vervolgonderzoek vleermuis en huismus.

Tijdens de onderzoeken naar huismussen zijn geen dieren binnen het plangebied aangetroffen.

Tijdens de veldbezoeken zijn in en om het plangebied drie soorten vleermuizen waargenomen:

- Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*)
- Rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*)

De aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten in het plangebied, kan op grond van de onderzoeksresultaten worden uitgesloten. Dit onderzoek was primair gericht op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen in de gebouwen. Desondanks kan op grond van de gedane waarnemingen de aanwezigheid van overige voor vleermuizen belangrijke gebiedsfuncties zoals winterverblijfplaatsen, vliegroutes of essentieel foerageergebied worden uitgesloten.

Effectanalyse

Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus aanwezig. Bij uitvoering van het voornemen worden daarom geen verblijfplaatsen aangetast. Negatieve effecten op verblijfplaatsen of andere voor deze soort belangrijke gebiedsfuncties zijn daarom uitgesloten.

Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen of andere voor vleermuizen essentiële gebiedsfuncties aangetroffen. Bij uitvoering van het voornemen worden daarom geen verblijfplaatsen of andere voor vleermuizen belangrijke functies aangetast. Negatieve effecten op vleermuizen essentiële zijn daarom uitgesloten.

Toetsing Wet natuurbescherming

Uit de effectanalyse blijkt dat bij uitvoering van het voornemen geen negatieve effecten voor

huismussen of vleermuizen optreden. Overtreding van artikel 3.1 en 3.5 van de Wet natuurbescherming is daarom niet aan de orde. De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder verdere ontheffing uitgevoerd worden.

Om eventuele effecten van de voorgenomen ontwikkeling op incidenteel foeragerende vleermuizen te beperken, worden op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 1.11) voorzorgsmaatregelen aanbevolen. Voor het toepassen van deze maatregelen is geen ontheffing noodzakelijk.

Conclusie en aanbeveling

Met het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden worden geen artikelen van de Wet natuurbescherming overtreden. Er is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden en de toekomstige inrichting van het plangebied wordt geadviseerd rekening te houden met de aanwezigheid van incidenteel foeragerende vleermuizen. Dit kan door het toepassen van de volgende maatregelen:

- De voorgenomen werkzaamheden zo veel als mogelijk overdag uitvoeren.
- Bij toepassing van tijdelijke bouwplaats verlichting en permanent verlichting in de nieuwe situatie, gebruik maken van objectgerichte verlichting. Op deze wijze wordt uitstraling van licht naar de omgeving voorkomen en blijft het maximaal donker rondom het plangebied. Waar mogelijk behouden van de aanwezige groenstructuur in en om het plangebied. Door in de toekomstige situatie te zorgen voor voldoende onverharde delen van het terrein (gazon, borders etc.) en verspreid over het terrein bomen en struiken aan te planten ontstaan aantrekkelijke omstandigheden voor foeragerende vleermuizen.
- Bij uitvoering van werkzaamheden is te allen tijde en voor alle soortgroepen de algemene zorgplicht van toepassing (Wnb, artikel 1.11). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen van ruimtelijk inrichting en ontwikkeling (en bestendig beheer en onderhoud) voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden algemeen beschermde soorten als bosmuis, egel of gewone pad worden aangetroffen, zij de ruimte en tijd moeten krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Als dit nodig is kunnen aangetroffen exemplaren voorzichtig verplaatst worden naar een naastgelegen locatie waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn er Europees niveau richtlijnen opgesteld die twee componenten behelzen: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Als uitvloeisel hiervan zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Deze gebieden kennen instandhoudingsdoelstellingen, wat betekent dat de beschermde soorten op het gewenste doelniveau dienen te komen of blijven.

Verstoringen van deze beschermde gebieden zijn niet toegestaan als ze de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen brengen. Verstoring kan uit diverse aspecten bestaan (licht, geluid). Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning).

De realisatie van de woningen kan stikstof (NO_x en/of NH₃) uitstoot tot gevolg hebben. Deze uitstoot kan mogelijk effect hebben op nabijgelegen Natura 2000-gebieden zoals de Oostelijke Vechtplassen. Omdat de voorgenomen ontwikkeling buiten Natura 2000-gebied plaatsvindt moet het effect van stikstofdepositie (met name verzuring) op gevoelige vegetatie (ook wel habitattypen) worden beoordeeld. De Wet Natuurbescherming beschrijft onder welke voorwaarden een project uitgevoerd mag worden als er sprake is van een toename van de stikstofdepositie.

De voorgenomen ontwikkeling betreft gasloze woningen. De bouwfase van deze woningen geeft een hogere emissie per jaar dan de gebruiksfase. Er is daarom onderzoek gedaan naar het effect van de emissies van de bouwfase en van de gebruiksfase. Uit het onderzoek blijkt dat de bouwfasen de gebruiksfase niet leiden tot deposities groter dan 0,00 mol/ha/jr. Het aanvragen van een vergunning Wet Natuurbescherming is daarmee niet noodzakelijk. Zie hiervoor Bijlage 6 Rapport stikstofdepositie, Bijlage 7 Aeriusberekening aanlegfase 1e jaar, Bijlage 8 Aeriusberekening aanlegfase 2e jaar en gebruiksfase en Bijlage 9 Aeriusberekening aanlegfase 3e jaar en gebruiksfase

Natuurnetwerk Nederland en Groene Contour

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Directe effecten op het NNN zijn uit

te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Groene Contour.

Gezien de aard en het lokale karakter van de ingreep worden effecten op Natura 2000-gebieden, NNN en de Groene Contour niet verwacht.

Diervriendelijk bouwen

De gemeente Utrecht heeft de ambitie om stadsnatuur beter te beschermen. Om dit te faciliteren is een soortmanagementplan voor gierzwaluw, huismus en de gewone dwergvleermuis opgesteld (Gemeente Utrecht, 2016). Bij (woning)bouw initiatieven moet in het ontwerpproces verkend worden welke mogelijkheden er zijn voor diervriendelijk bouwen.

Het plangebied leent zich door haar relatief groene context goed als leefgebied voor een aantal stadssoorten. Daarnaast vormt de ligging in één van de groenblauwe assen (Vecht met naastliggende parken) door de stad Utrecht een uitgelezen kans om de stad te ontsluiten voor meer mobiele soorten (zie ook: Visie stedelijke groenstructuur 2030). Met name vleermuizen maken gebruik van dergelijke natuurlijke corridors om zich te verplaatsen tussen hun verblijven in de stedelijke bebouwing en foerageergebied rondom de stad.

Gierzwaluw

Voor de gierzwaluw kan in de nieuwbouw nestgelegenheid gerealiseerd worden. De hoogte en vrijstaande positie van de gebouwen leent zich uitstekend voor de vestiging van een gierzwaluwkolonie van enige omvang. Met deze voorziening kunnen bestaande broedkolonies in de wijken Zuilen en Overvecht-Zuid versterkt worden.

De gierzwaluw broedt graag in kolonies. Het is daarom aan te raden meerdere inbouwstenen bij elkaar in te bouwen. De onderlinge afstand van de inbouwstenen moet dan minimaal 50 centimeter zijn. Geadviseerd wordt om acht tot tien neststenen per gebouw aan te brengen.



Huismussen

Om de gebouwen aantrekkelijk te maken voor huismussen is behalve het aanbrengen van permanente nestgelegenheid het creëren van een aantrekkelijk biotoop noodzakelijk. Het creëren van nestgelegenheid kan bij nieuwbouw door middel van het aanbrengen van inmetselekasten. Net als bij de gierzwaluw geldt ook dat huismussen sociale dieren zijn. Het is daarom aan te bevelen meerdere kasten verspreid over het gebouw aan te brengen. De inbouwsteen voor huismussen is gemaakt op maatvoering van een standaard waalformaat (4 lagen hoog). De voorzijde van de inbouwsteen wordt gelijk met de voorzijde van de gevel geplaatst.



Vleermuizen

In het Soortmanagementplan van Utrecht wordt de gewone dwergvleermuis met name genoemd. Behalve deze soort komen in de stedelijke context ook andere gebouw bewonende vleermuissoorten als de laatvlieger, meervleermuis en tweekleurige vleermuis voor. Voor al deze soorten biedt de nieuwbouw kansen, wanneer delen van het gebouw toegankelijk gemaakt worden. Dit kan (net als voor de gierzwaluw) op drie manieren. De meest toegepaste en bewezen effectieve

methode is het aanbrengen van inbouwverblijven. Deze zijn als standaardproduct op de markt, maar kunnen ook door middel van maatwerk in het gebouw geïntegreerd aangelegd worden. Dit laatste biedt de mogelijkheid om ruimere verblijfplaatsen voor meerdere dieren te creëren. Dergelijke verblijfplaatsen kunnen bijvoorbeeld als kraam- of winterverblijf gebruikt worden. Bij maatwerk wordt een ruimte in de spouw zo ingericht dat deze (beperkt) toegankelijk is voor vleermuizen. Als alternatief voor een vrij toegankelijk deel van de spouw, kunnen meerdere inbouwstenen aan elkaar gekoppeld worden. Wij adviseren om in ieder gebouw één ruim verblijf van bijvoorbeeld enkele vierkante meters, en meerdere kleine verblijven (inbouwsteen) te realiseren.



In het definitieve ontwerp van het bouwplan Jagerskade zijn, na nader overleg met een ecooloog, een aantal concrete maatregelen opgenomen voor de doelsoorten huismus, gierzwaluw en vleermuis.

In de omgevingsvergunning is, zowel op de tekening als in de voorwaarden, opgenomen dat er op de drie nieuwe woongebouwen minimaal 51 nestkasten worden ingebouwd voor de genoemde doelsoorten. Voor de huismus worden minimaal 9 nestkasten ingebouwd, voor de gierzwaluw worden minimaal 24 nestkasten ingebouwd en voor de vleermuis worden minimaal 9 wintergevelverblijven ingebouwd en worden er ook minimaal 9 zomer/kraamkasten ingebouwd. Met het nemen van deze concrete maatregelen, onder een aantal in de vergunning opgenomen voorwaarden, kan gesteld worden dat hier sprake is van diervriendelijk bouwen.

Conclusie

Het aspect natuurbescherming is geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.11 Bomen

Kader

Voor de bomen in het plangebied geldt dat die het liefst behouden blijven. Als dat niet kan kunnen ze eventueel verplaatst worden binnen het plangebied. Als dat niet kan moet er een kapvergunning aangevraagd worden.

Vanaf 21 november 2018 geldt een herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde:

- 1^e keus herplant op locatie
- 2^e keus herplant dichtbij locatie,
- 3^e keus herplant elders.

Hierbij geldt dat 1 grote boom ongeveer staat voor vele kleine boompjes. Dus dezelfde 'waarde' moet terug geplant worden.

Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht.

Soms mag er worden afgeweken van de herplantplicht. Dat kan als er sprake is van onder- of bovengronds ruimtegebrek, onveiligheid, klimaat- of gezondheidsredenen.

Plansituatie

Om inzicht te krijgen in de situatie is een bomeninventarisatie uitgevoerd.

Hieruit blijkt het volgende:

Bomen aanwezig in het plangebied

In het plangebied zijn 13 bomen aanwezig. Het gaat om 1 *Ulmus hollandica* (maat 60/80), 3 *Fraxinus exelsior* (maat 50/60), 2 *Acer platanoides* (maat 40/50), 3 *Acer platanoides* (maat 25/30), 3 *Alnus glutinosa* (maat 50/60) en 1 *Acer campestre* (maat 60/70).

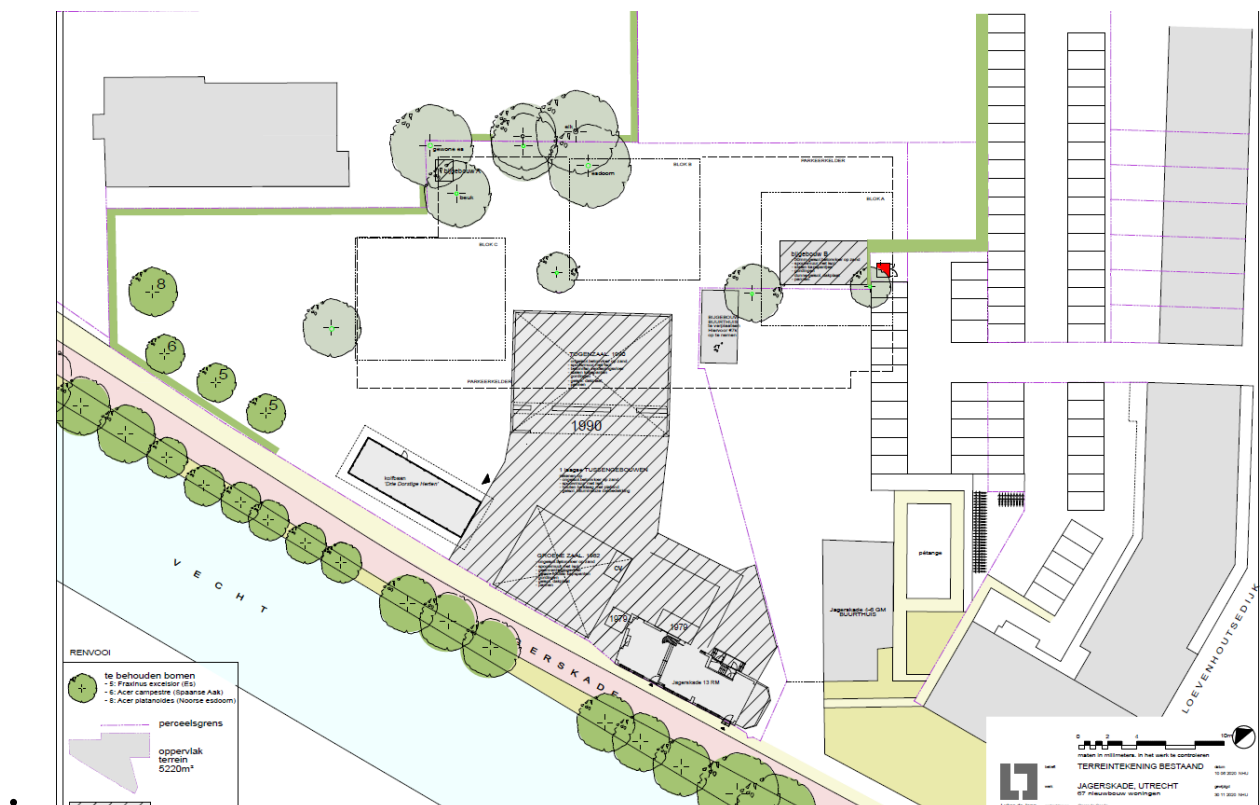
Bomen die gekapt worden

Als gevolg van de ontwikkeling moeten 8 bomen binnen het plangebied gekapt worden. De reden dat deze bomen verwijderd worden is omdat de bomen staan, waar de appartementcomplexen zijn gesitueerd. Het gaat om 1 *Ulmus hollandica* (maat 60/80), 3 *Acer platanoides* (maat 25/30), 3 *Alnus glutinosa* (maat 50/60) en 1 *Acer campestre* (maat 60/70). Deze bomen kunnen niet verplant worden.

Bomen die herplant worden

Er worden 15 bomen herplant. Het gaat om 1 *Liquidambar styraciflua* (maat 25/30), 1 *Quercus palustris* (maat 25/30), 1 *Quercus Ilex* (maat 25/30), 4 *Malus Red Sentinel* (maat 20/22) en 8 *Pyrus Callieriana Chanticleer* (maat 25/30).

In onderstaande afbeelding is zichtbaar welke bomen in het plangebied staan en welke bomen als gevolg van de ontwikkeling moeten verdwijnen.



Conclusie

De te kappen bomen worden in het plangebied herplant.

5.12 Water kader

Het doel van de watertoets is om waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken, waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen -waar mogelijk- moeten worden voorkomen.

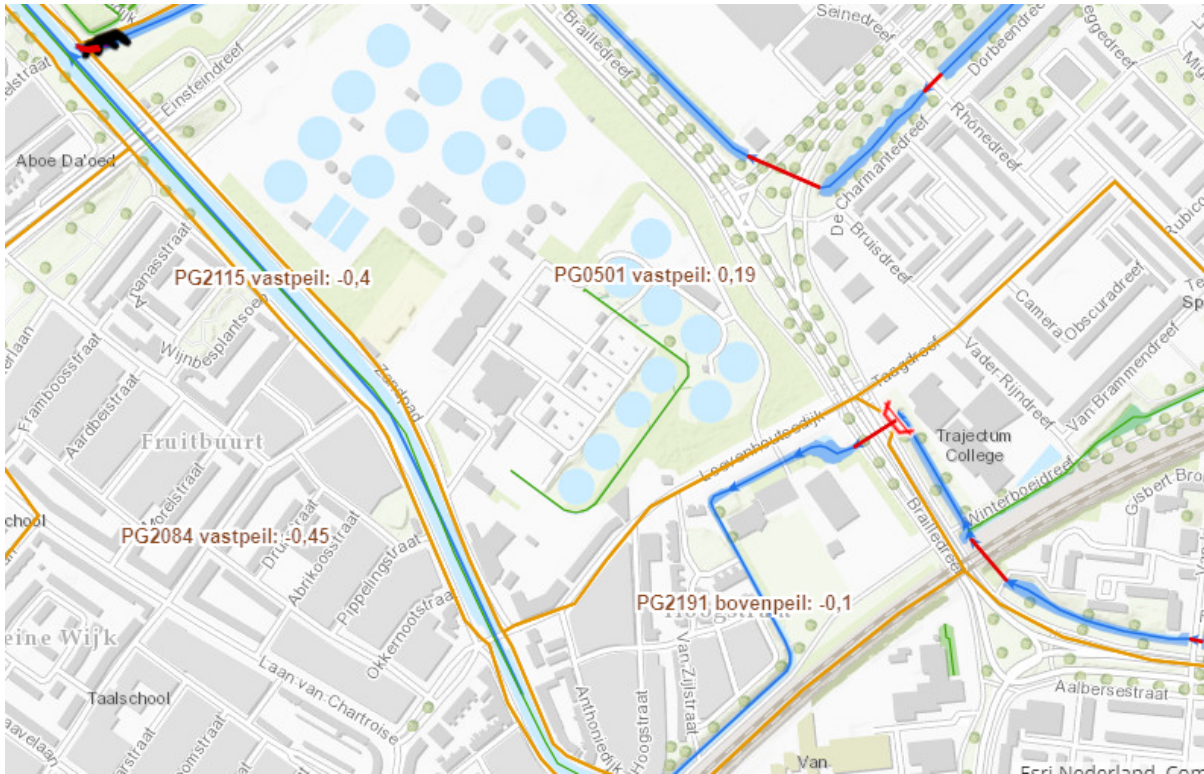
De resultaten van de watertoets zijn weergegeven in deze paragraaf. Deze paragraaf is opgesteld in overleg met waterbeheerder, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Zie Bijlage 15 Watertoets voor de volledige watertoets.

Plangebied

Watersysteem

Oppervlaktewateren zijn in eigendom van het HDSR (uitgezonderd de Vecht, deze is in eigendom van bestemmingsplan "Jagerskade, Overvecht" (vastgesteld)

waterschap Amstel Gooi en Vecht). Zij zijn verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van deze watergangen. Er liggen geen watergangen binnen het plangebied. Het plangebied zelf ligt in een peilvak met een vast peil van NAP+0,19m. Andere belangrijke watergangen, waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) zijn niet aanwezig (afbeelding 4) in het plangebied. De primaire watergang de Vecht, die in beheer is bij waterschap Amstel Gooi en Vecht ligt langs het gebied, gescheiden door de Jagerskade. De beschermingszone langs de Vecht is 5m en valt daarmee ook buiten het plangebied.



Afbeelding 4: Oppervlaktewater en peilgebieden rondom plangebied (bron: HDSR)

1e watervoerend pakket

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1^e WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet. Sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch opgeslagen door dataloggers die tweemaal per dag het grondwaterpeil registreren.

De gemiddelde, langjarige stijghoogte van het 1^e WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (juli- 2019).

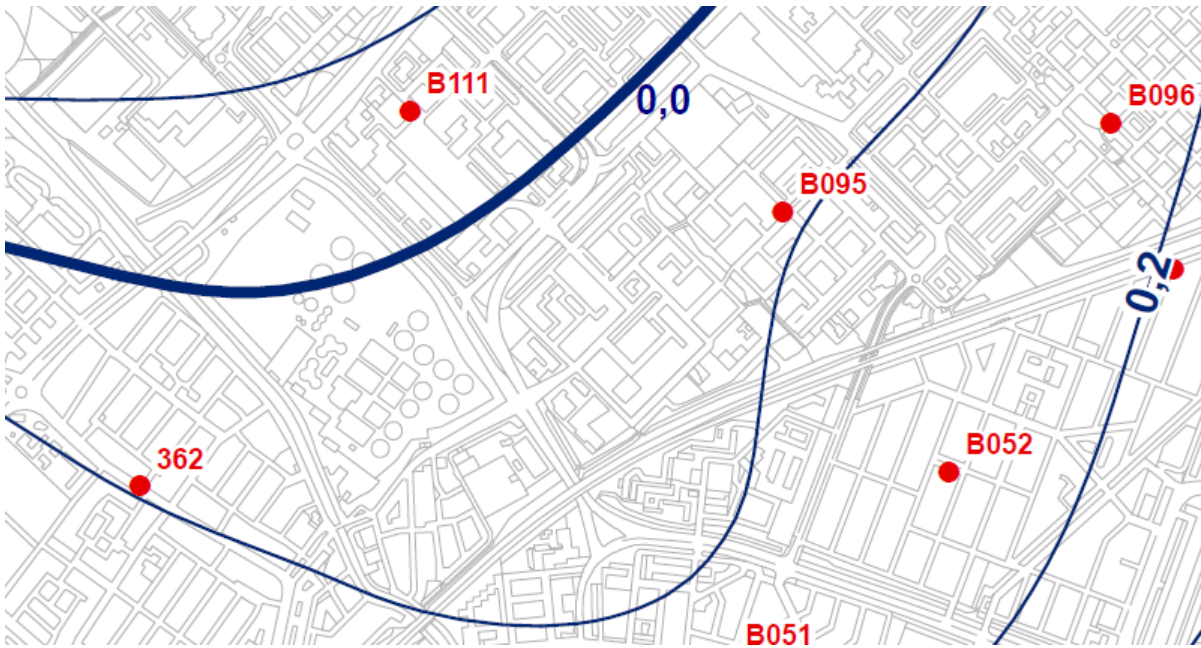
Op basis van deze kaart is voor het plangebied de volgende gemiddelde stijghoogten en seizoens-variatie verondersteld:

5. droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = NAP -0,33 m;
6. gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = NAP -0,15 m;
7. natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = NAP +0,05 m;

De grondwaterstroming in het plangebied is van zuid naar noord en varieert in natte perioden. Afbeelding 5 toont de GHG.

Freatisch pakket

De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Bodemonderzoek moet uitwijzen wat de lokale bodemgesteldheid is en wat de consequenties hiervoor zijn voor de freatische grondwaterstand en de toepasbaarheid van IT-riolen en wadi's.

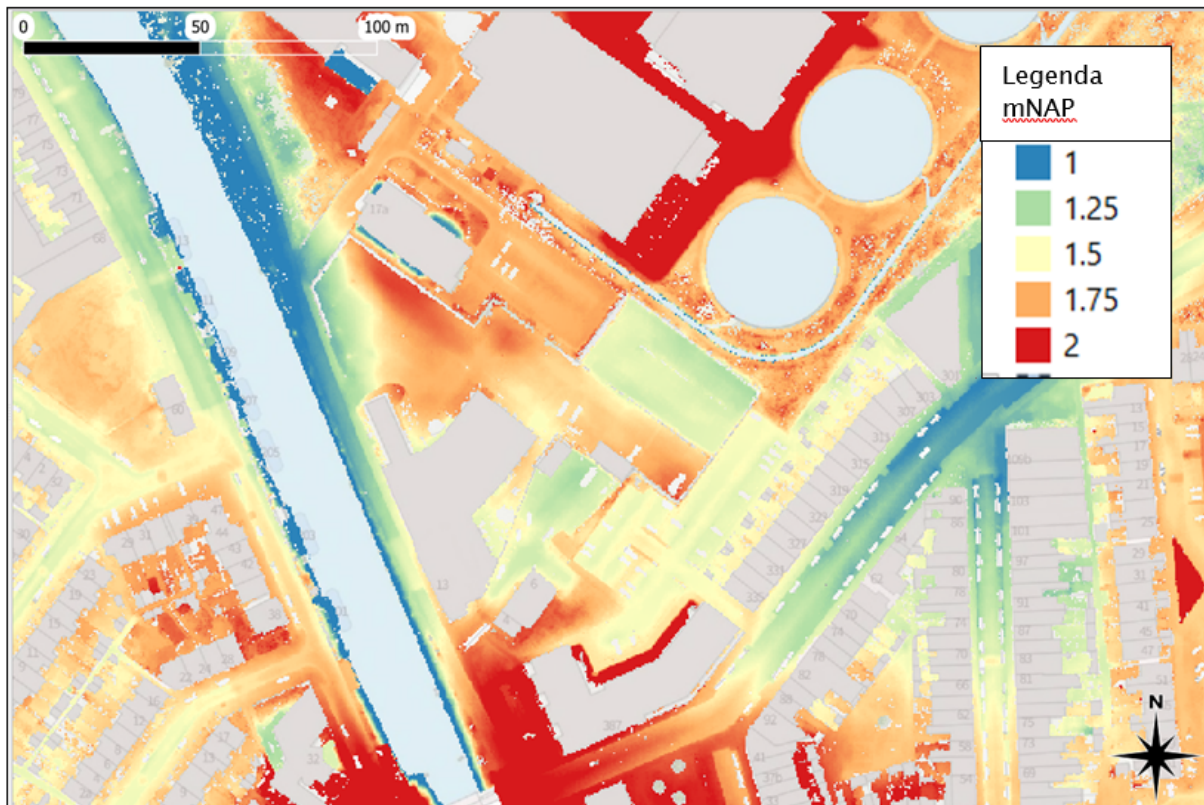


Afbeelding 5: GHG binnen plangebied (bron: Isohypsenkaart gemeente Utrecht)

Drooglegging en ontwateringsdiepte

Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om overstroming (inundatie) en grondwateroverlast te voorkomen, juist bij de toepassing van een kelder. Ook geldt dat het vloerpeil van panden 15 cm boven de as van de weg ligt.

De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, moet conform de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, minimaal 1,0m te zijn. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), moet overeenkomstig de norm van de gemeente Utrecht, minimaal 0,7 m bedragen (ingrijpmaatstaf). Het peil van het maaiveld varieert tussen NAP+1,20m en NAP+1,90m. De ontwateringsdiepte in het plangebied varieert daarmee van 1,15m tot 1,85m. Deze ontwateringsdiepte voldoet in de huidige situatie aan de gestelde norm.



Afbeelding 6: maaiveld hoogte (bron: ahn3)

Riolering

Voor de huidige situatie zijn geen gegevens beschikbaar hoe het hemel- en vuilwater worden afgevoerd vanaf de gebouwen en het terrein (afbeelding 7). Oude tekeningen tonen een situatie die niet overeenkomt met het huidige rioolstelsel in de omgeving.

In de toekomstige situatie zal het afvalwater geloosd worden op het vuilwaterriool van de gemeente. Het hemelwater wordt in de plansituatie grotendeels op eigen terrein, in het nieuw aan te leggen groen verwerkt. Omdat het verhard oppervlak afneemt ten opzichte van de huidige situatie worden alleen maatregelen genomen om zoveel mogelijk water lokaal te infiltreren. Voetpaden worden uitgevoerd in half verharding.



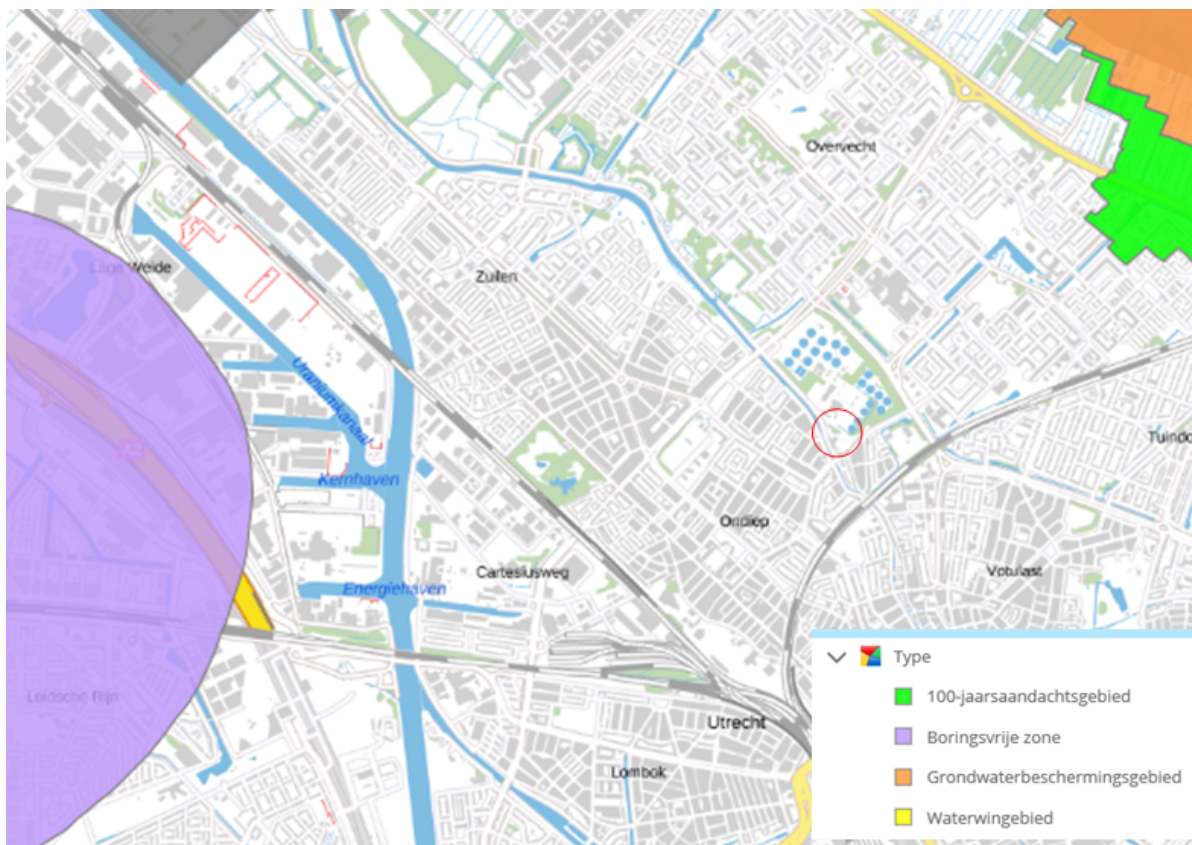
Afbeelding 7: Riolering in en rondom het plangebied (bron: RIOB gemeente Utrecht)

Afstroming hemelwater

Omdat er geen toename van verhard oppervlak is, wordt vanuit de gemeente alleen geëist dat minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het verhard oppervlak wordt afgevangen en geïnfiltreerd ten behoeve van de klimaatadaptatie.

Grondwater

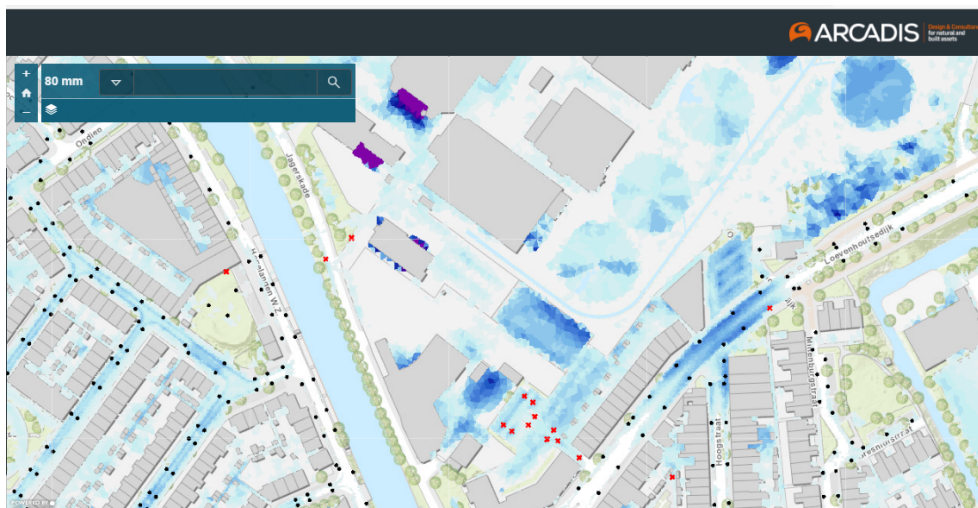
Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied zoals blijkt uit afbeelding 9. Er gelden dan ook geen specifieke maatregelen voor de bescherming van drinkwater, behalve de voor iedereen geldende, bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, als dat niet kan, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan worden gemaakt. De regels van de PMV gelden onafhankelijk van het bestemmingsplan.



Afbeelding 9 – Beschermingszone drinkwateronttrekking waterwingebied (bron: stroomlijn)

Klimaatadaptatie wateroverlast

HDSR en de gemeente Utrecht hebben de klimaatstresstest uitgevoerd. Afbeelding 10 toont de maximale waterdiepte bij een bui van 80mm in één uur aan. De donkerblauwe locaties, waar zich het water verzamelt zijn laagten in het terrein. Bij de herinrichting van het terrein wordt rekening gehouden dat ook een bui van 80mm, geen schade aan gebouwen en infrastructuur zal aanbrengen.



Afbeelding 10 Maximale waterdiepte bij een bui van 80mm in één uur

Ook toenemende droogte en hitte en mogelijke overstroming vanuit de Lek zijn potentiële gevolgen van klimaatverandering. De effecten zijn echter minder groot dan die op de bebouwde zones in Utrecht. Deels door het open karakter van het gebied en deels omdat het hoger ligt dan de

omgeving. Juist omdat de effecten van klimaatverandering hier minder zijn, zou dit gebied een deel van de oplossing kunnen zijn voor het aangelegen bebouwde gebied

Conclusie

De resultaten van de watertoets laten zien dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.13 Archeologie

Wettelijk kader

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Verordening en bestemmingsplan

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

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

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

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

Hoge archeologische waarde

Gebieden van hoge archeologische waarde (**rood**) zijn gebieden waarvan bekend is dat er

archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. **Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm.**

Hoge archeologische verwachting

Gebieden van hoge archeologische verwachting (**geel**) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). **Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm.**

Archeologische verwachting

Bij gebieden met een archeologische verwachting (**groen**) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). **Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm.** Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Gearceerde gebieden

Bij gebieden met een arcering worden de archeologische resten verwacht binnen 30 cm beneden ten opzichte van het maaiveld.

Plansituatie

Het plangebied Jagerskade 4-15 bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart grotendeels in een zone met een hoge archeologische verwachting. Zie de afbeelding hieronder.



Dit betekent dat een archeologievergunning noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld. In de noordoostelijke hoek ligt een zone met een archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm -mv een archeologievergunning verplicht wordt gesteld.

Indien de bodemwerkzaamheden vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek dan geldt ook nog de meldingsplicht bij het onverwacht aantreffen van archeologische resten. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient conform artikel 5.10 van

de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. team Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2862756/archeologie@utrecht.nl te worden gedaan.

Er is voor dit plan archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in het plangebied de verwachting op archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd groot is. Op een diepte van circa 300 cm -Mv bevindt zich naar verwachting dekzand. De top ervan vormt theoretisch gezien het niveau waarop resten uit de periode laat- Paleolithicum-Neolithicum aanwezig kunnen zijn. Volgend op het bureauonderzoek is veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleekt echter dat delen van het terrein niet toegankelijk waren en dat onder het asfalt op de parkeerplaats achter de horecagelegenheid steenbrokken lagen, die niet handmatig te doorboren waren. Slechts één boring is door de moderne ophoging geraakt. Hier is een historische ophooglaag met baksteenresten aangetroffen, waaronder de boring gestuit is in een oude fundering. Dit is waarschijnlijk van één van de gebouwen die op historisch kaarten is te zien. Tot een goede toetsing van de archeologische verwachting is het echter tijdens het veldonderzoek niet gekomen. De archeologische verwachting uit het bureauonderzoek blijft zodoende voor het plangebied van het bestemmingsplan Jagerskade ongewijzigd.

De voorgenomen werkzaamheden op de locatie Jagerskade, waaronder de realisatie van een half verdiepte parkeergarage, kunnen de mogelijk aanwezige archeologische waarden aantasten. Voor deze ontwikkeling is daarom een archeologievergunning met meerdere voorwaarden verleend. Hiermee zijn de archeologische waarden in het plangebied voldoende beschermd.

Conclusie

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

5.14 Kabels en leidingen

Voor het project is een KLIC melding uitgevoerd. Zie bijlage 23 Klic melding.

Plansituatie

Zoals op de klic melding is te zien liggen er op het terrein diverse kabels en leidingen:

- Stedin: MS station op perceel H 2293. Op dit perceel heeft Stedin recht van Erfpacht. MS station valt precies buiten bouwkavel.
- Gestuurde boring met laagspanningskabel naar klantstation beide op perceel H 141
- Huisaansluiting voor perceel Jagerskade 17-17C loopt door plangebied. Voor deze aansluiting moet een voorziening gemaakt worden (ZRO of verleggen)
- Diverse huisaansluitingen perceel Jagerskade 4 en 6. De aansluitingen kunnen gehandhaafd blijven.

Met de bouw (bouwverkeer) dient rekening gehouden te worden met de aanwezige kabels en leidingen in de Jagerskade en de Loevenhoutsedijk.

Door de bouwlocatie ligt een verbinding (kabel in HDD boring) die geruimd gaat worden.

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die planologisch beschermd moeten worden.

Conclusie

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

5.15 Kwaliteit van de leefomgeving

Kader

In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in bestemmingsplannen aandacht gevraagd voor de aspecten zon en schaduw, sociale veiligheid en windhinder, omdat dit aspecten zijn die de kwaliteit van de openbare ruimte beïnvloeden.

Plansituatie

Sociale veiligheid

Met het stedenbouwkundig plan is een ontwerp tot stand gekomen dat open en overzichtelijk is. Daarbij zijn de woningen alzijdig waardoor er voldoende zicht is op de entrees naar de woningen en op het openbaar toegankelijke park. Dit draagt bij aan een gevoel van sociale veiligheid. Daarnaast

is er een horecafunctie aanwezig die in de avond wordt gebruikt en is het mogelijk om in de avond het openbaar toegankelijke park af te sluiten van bezoekers. Op deze manier krijgt het gebied voldoende gevoel van sociale veiligheid.

Bezonning

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 22 Bezonningsonderzoek.

Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat de 3 bouwblokken geen effect hebben op de bezonning van de bestaande woningen aan de Loevenhoutsedijk. Wel is er enig effect te verwachten op het naastgelegen bedrijfsverzamelgebouw (Jagerskade 17). Deze effecten zijn echter minimaal. De herontwikkeling heeft dan ook geen significante gevolgen op de bezonning.

Conclusie

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

5.16 Toegankelijkheid

Kader

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

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

Plangebied

Woningen

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

Twee van de drie appartementencomplexen hebben een lift, waardoor de woningen voor iedereen toegankelijk is.

Bestaande bouwwerken

Het is mogelijk dat bestaande bouwwerken bijvoorbeeld van oudsher niet aan de toegankelijkheidsambities voldoen. Bestaande bouwwerken mogen door het verbouwen daarvan in ieder geval niet minder toegankelijk worden. Woningen die in privébezit zijn en door de eigenaar bewoond worden zijn hiervan uitgezonderd.

In het plangebied zijn reeds bestaande bouwwerken aanwezig. Het gaat om de kolfbaan, het Vechthuis en de monumentale boerderij.

Openbare ruimte

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

Conclusie

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

5.17 Gezondheid

Kader

Gezondheid is van grote waarde. Voor mensen persoonlijk en voor de stad als geheel. Het behalen van gezondheidswinst (het verbeteren van de gezondheid) vraagt om een gezamenlijke inspanning van iedereen in de stad. Gezond stedelijk leven voor iedereen is daarin de ambitie. Om die ambitie te halen is een gezonde leefomgeving één van de speerpunten in de Nota Volksgezondheid 2019-2022 'Gezondheid voor iedereen' (collegebesluit 04-06-2019). We werken aan een leefomgeving die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

Plansituatie

De herontwikkeling aan de Jagerskade wordt een plan waarbinnen het gemakkelijk is om te kiezen voor gezond gedrag, zowel in de woongebouwen als in de openbare ruimte. Het is vanzelfsprekend om de trap te nemen in plaats van de lift, burens komen elkaar tegen in het gebouw maar bijvoorbeeld ook in het verhoogde gedeelte van de buitenruimte, de openbare ruimte buiten de gebouwen en de horeca.

Voorzieningen zijn makkelijk te bereiken, ook te voet. Als je de stad in wilt kun je de fiets pakken, uit een stalling die gemakkelijk toegankelijk is en zonder zware deuren. De auto is ondergeschikt. Ook geluid is van invloed op de gezondheid van mensen, overlast van de geplande horeca moet daarom worden voorkomen. Mensen voelen zich prettig doordat de woonomgeving groen wordt ingericht en toegankelijk is voor iedereen.

Van belang is om de buitenruimte zodanig in te richten dat dit bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Hierbij kan gedacht worden aan aanplant van bomen. Bomen in het groen tussen de woningen en de Jagerskade kunnen een bijdrage leveren aan een goed leefklimaat vanwege hun bijdrage aan schaduw, koelte, CO₂ en fijnstofopname.

De inrichting van het groen tussen de woningen en de Jagerskade moet zodanig worden dat het voor buurtbewoners en langskomende fietsers uitnodigt om hier gebruik van te maken. Het kan hen stimuleren om vaker naar buiten te gaan en daarmee meer te bewegen.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.18 Duurzaamheid

Kader

Het uitgangspunt van de gemeente Utrecht is het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit houdt in dat het streven is naar een evenwicht tussen de 3 P's. People (sociale component), Planet (ecologie en milieu) en Profit (economie). Voor gebruikers levert duurzaamheid een hoog kwalitatieve leefomgeving op door verhoging comfort, veiligheid en gezondheid.

Klimaatneutraal

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis netzo veel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag;
- de gebruiksgebonden energievraag en
- het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd.

In de warmtevisie zijn hiervoor de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). Concreet betekent dit voor Utrecht dat er wordt ontworpen met de BENG methodiek om de energiebehoefte (BENG 1) te beperken en uit wordt gegaan van lage temperatuur warmteafgiftesystemen in gebouwen. Daarnaast dienen voorzieningen te worden getroffen, rekening houdend met zowel het gebouwgebonden verbruik (verwarming, etc.) en gebruiksgebonden verbruik (tv, etc.). Doel is zo min mogelijk CO₂ uitstoot van het gebouw. Op basis van het Utrechtse energieprotocol worden de volgende richtlijnen gesteld

Energie ondergrond

Het wordt steeds drukker in de Utrechtse bodem. Door de toenemende vraag naar duurzame energie in Utrecht stijgt ook de vraag naar bodemenergie. Hierdoor is er meer sturing nodig op de verdeling in de ondergrond. Als warmte en koude niet goed verdeeld zijn, dan kunnen minder woningen gebruik maken van bodemenergie. Daarom heeft de gemeente een verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen vastgesteld, die per 1 november 2018 van kracht is.

Door de verordening regelt de gemeente de verdeling van bodemenergie. Vraag en aanbod in de bodem worden op elkaar afgestemd. Voor een goede diepere grondwaterkwaliteit is er een verbod op het doorboren van de waterscheidende laag tussen 1e en 2e watervoerende pakket (ca. 50 m dieptebeperving). In de bodemverordening staan nadere regels.

Circulair bouwen

In Utrecht is circulair bouwen de norm, zoals gesteld in motie 252 te 2016. De Utrechtse ambitie is dat we in 2050 een circulaire, oftewel een oneindig hernieuwbare stad willen zijn. Dit betekent dat we optimaal gebruik van grondstoffen en materialen, duurzame energiebronnen en menselijk kapitaal in onze stad, op een manier die goed is voor inwoners en hun omgeving. We bouwen daarom met minder nieuwe, en zoveel mogelijk hergebruikte en hernieuwbare grondstoffen. De materialen die we gebruiken zijn goed voor de leefomgeving en geschikt voor hergebruik. Gebouwen ontwerpen en construeren we zó dat ze hun waarde behouden, doordat ze zolang mogelijk opnieuw te (her)gebruiken zijn; in hun oorspronkelijke vorm of in delen, voor dezelfde of andere functies.

Plansituatie

De volgende zaken zijn met de ontwikkelaar afgesproken op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing. De EPC score dient 0 of lager te zijn. De drie bouwblokken worden energieneutraal. Dit is een hogere ambitie dan die is vereist in het Bouwbesluit. Daarnaast dient de GPR-score meer dan 8 te bedragen. GPR gebouw geeft voor de 67 beoogde appartementen een eindscore van 8.

Uitgangspunt voor de warmtevoorziening is een bodemenergiesysteem met warmtepompen. Het plangebied ligt niet in een bij besluit vastgesteld interferentiegebied, waarmee ruimtelijke regie voor bodemenergie kan worden gevoerd. Op de daken komen zonnepanelen. De uitgebreide rapportages betreffende duurzaamheid en energiebesparing met betrekking tot het plan kunnen worden geraadpleegd in bijlage 18, 19, 20 en 21.

Conclusie

Met de afgesproken maatregelen wordt een bovenwettelijke bijdrage geleverd. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.19 Conclusie

Zoals uit voorgaande blijkt zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze planontwikkeling aan de Jagerskade heeft betrekking op een particuliere ontwikkeling.

Financiële en economische haalbaarheid

De initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein en de inrichting van het openbaar gebied. Over de kosten van transport en de stortkosten van de loodhoudende grond en de kosten voor milieukundige begeleiding, meldingen bevoegd gezag etc. zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Dit geldt ook voor de kosten van het verplaatsen van het transformatorhuisje. Het gemeentelijke deel van deze kosten wordt gedekt uit de economische meerwaarde.

De opbrengsten van dit project zijn voldoende om het plan kostendekkend te realiseren. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode wordt hiermee voldoende aannemelijk geacht.

Kostenverhaal

De gemeentelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt. Ten behoeve van het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten die niet worden gedekt uit de reguliere leges is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over de inrichting van het openbaar gebied.

De initiatiefnemer dient aan de gemeente een economische meerwaarde te voldoen voor de wijziging van de privaatrechtelijke bestemming in het erfpachtrecht. Bij de getaxeerde economische meerwaarde is de koopsom van het door de gemeente te verkopen perceel grond meegenomen als kostenpost. De gemeentelijke plankosten worden verrekend met de economische meerwaarde.

Planschade

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve woningbouw levert een ruimtelijke verbetering op voor het plangebied en zijn omgeving. Vanwege de zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling is, mede rekening houdend met het normale maatschappelijk risico, het risico op planschade voor de omgeving beperkt. Eventuele planschadeverzoeken van belanghebbenden zullen conform de geldende procedure worden afgehandeld en komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een planschaderisicoanalyse opgesteld. Zie hiervoor Bijlage 12 Planschaderisicoanalyse.

Exploitatieplan

Aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

Provincie Utrecht

De provincie heeft geconstateerd dat de bouwvlakken van de bestemming wonen van het genoemde bestemmingsplan zijn gesitueerd buiten de vergunde equivalente grens van 0,5 ouE/m³ (oudeur) als 98 percentiel van de naastgelegen inrichting (RWZI Overvecht). Buiten deze grens is woningbouw formeel toegestaan. Hiermee is het bestemmingsplan voor de provincie niet onaanvaardbaar.

Naast het voldoen aan de harde wettelijke (milieu)normen speelt bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening een belangrijke rol. Deze afweging is een bevoegdheid van de Utrechtse gemeenteraad.

Reactie gemeente

Wij zijn ons ervan bewust dat de Utrechtse gemeenteraad een afweging moet maken of er sprake is

van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor verwijzen wij naar paragraaf 5.5 (geur) van deze toelichting.

Veiligheidsregio Utrecht

De veiligheidsregio Utrecht stelt vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende. Er is dan ook geen aanleiding om de gemeente Utrecht te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Prorail

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, geeft ProRail geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

HDSR maakt zich zorgen over de woningbouwplannen aan de Jagerskade.

Beperking milieuruimte

De belangrijkste reden om de bouwplannen af te keuren is vanwege de beperking op de benodigde milieuruimte voor een toekomstige rwzi op het zuidoostelijke deel van het zuiveringsterrein, terwijl hiervoor wel de planologische ruimte is gereserveerd. Over 30-40 jaar moet de huidige zuivering namelijk weer vervangen worden. Door de woningbouw aan de Jagerskade wordt een toekomstige ontwikkeling op het zuidoostelijk deel van het terrein beperkt dan wel onmogelijk gemaakt. Tot het moment er zekerheid bestaat over uitplaatsing van de zuivering keuren wij de woningbouwplannen ten sterkste af.

In dat kader ziet HDSR ook geen enkel belang in het faciliteren van een ontsluiting van de appartementen aan de Jagerskade via het rwzi-terrein wetende dat de gemeente de voorkeur heeft voor deze ontsluitingsroute in de nabije toekomst.

Geurcontour

De toelichting in het voorontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van geur erg mager. Een geurcontour is een modelmatige weergave van de werkelijkheid en niet gestoeld op de daadwerkelijke beleving van geur. Zelfs als aan alle stringente emissienormen wordt voldaan, kan de rwzi nog steeds waarneembaar zijn voor de omgeving. De waarneembaarheid van geur is inherent subjectief en sterk afhankelijk van de weersomstandigheden. De bouwplannen op de grens van het zuiveringsterrein vinden wij daarom onverantwoord, mede omdat de gemeente op geen enkele wijze een acceptabel woon- en leefklimaat kan garanderen.

Reactie gemeente

Beperking milieuruimte

Ten aanzien van de milieuruimte merken wij op dat op basis van onderzoek is gebleken dat de nieuwe woningbouw geen ruimtelijke beperking vormt voor de vergunde situatie van de huidige RWZI. Ook in de toekomst blijkt uit onderzoek dat een omklap met een uitbreiding van 20% mogelijk is. Een grotere uitbreiding van de RWZI is niet mogelijk door bestaande bebouwing aan de Loevenhoutsedijk. Dit betekent dat voornamelijk de al aanwezige bebouwing, een grotere uitbreiding dan 20% van de RWZI, belemmert.

Wij betreuren het dat HDSR geen ontsluiting wenst te faciliteren op het RWZI-terrein.

Geurcontour

Voor het aspect geur is een onderzoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de vergunde situatie van de RWZI inpasbaar is ter hoogte van het plangebied. Wij zijn dan ook van mening dat hiermee een acceptabel woon- en leefklimaat is aangetoond. Voor een nadere onderbouwing verwijzen wij naar paragraaf 5.5 (geur) van deze toelichting.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

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

7.2 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

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

7.2.1 Het gebruik van het woord of

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

7.2.2 Nadere eisen

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

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

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

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

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

- stedenbouwkundige aspecten;
- landschappelijke en of ecologische aspecten;
- milieukundige aspecten;
- cultuurhistorische aspecten;

- verkeersaspecten;
- sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen/bouwwerken.

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

Stedenbouwkundige aspecten

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

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

Milieukundige aspecten

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

Sociale veiligheid

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

Verkeersaspecten

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

Gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen

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

7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken

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

7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen

Een aantal begripsomschrijvingen vraagt om nadere toelichting.

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

7.5 Systematiek van de bestemming Wonen

Aan-huis-verbonden bedrijf

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

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

7.6 Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 3 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de te realiseren woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden bedrijf. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen ten behoeve van het wonen toegestaan, zoals onder andere, tuinen, paden en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Groen

De verschillende soorten groenvoorzieningen (met uitzondering van het snippergroen) zijn opgenomen in één bestemming. Een groot deel van het groen heeft alleen een functie als plantsoen of als speelplek.

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

Artikel 5 Horeca

Een pand in het plangebied heeft een horeca functie. Deze is specifiek bestemd. Het betreft het pand aan de Jageskade 13-15. Een horecavestiging behorend tot categorie D1 is hier toegestaan.

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

Artikel 6 Kantoor

In het plangebied is een kantoorgebouw aanwezig. Deze heeft een passende kantoorbestemming gekregen. Voor de parkeerberekening is uitsluitend een kantoor zonder baliefunctie toegestaan.

Artikel 7 Maatschappelijk

De gronden met bestemming Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. Binnen deze bestemming is een switch tussen de verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

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

Artikel 9 Waarde - Archeologie

De archeologische waarden en verwachtingen in het plangebied zijn door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie en de specifieke gebruiksregel, die naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg verwijst, beschermd. Het handelen in strijd met deze verordening, is strijdig gebruik van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

Dit artikel regelt de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven, een voorwaardelijke verplichting over parkeren en regels voor woningvorming en omzetting.

Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Deze planregel volgt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o."

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Artikel 11.3 lid 1 van de planregels regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid (ten tijde van het opstellen van deze toelichting: de Nota Stallen en Parkeren 2013).

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

Als gedurende de geldigheid van dit bestemmingsplan het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt als uitgangspunt dat een aanvraag om omgevingsvergunning aan het op dat moment geldende parkeerbeleid wordt getoetst. Daarom bevat artikel 11.3 lid 2 een regel die bij gewijzigd beleid een afweging over de bij de aanvraag horende parkeereis, zodat gemotiveerd wordt in hoeverre het nieuwe beleid wordt toegepast. Recent is de Nota Stallen en Parkeren gewijzigd via het op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto.

Woningvorming en omzetting

De gemeenteraad heeft op 26 november 2015 de Beleidsnotitie Woningsplitsen en omzetten vastgesteld, waarin het gemeentelijke beleid voor het splitsen en omzetten van woningen is verwoord. Woningvorming door (bouwkundig) splitsen of omzetten van woningen is niet langer zonder meer toegestaan.

Woningvorming en omzetting van woningen ten behoeve van kamerverhuur voorziet weliswaar in de behoefte aan woonruimte voor starters en studenten, maar kan de leefbaarheid van de omgeving nadelig beïnvloeden. Klachten van omwonenden tonen aan dat een regeling nodig is, waarin het belang van het uitbreiden van het aantal woningen en kamers voor starters en studenten afgewogen wordt tegen het belang van het behouden van een goede leefkwaliteit van de buurt waarin die uitbreiding plaatsvindt.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid om de leefbaarheid in een bestemmingsplan te beschermen. Op grond daarvan kan woningvorming en omzetting gereguleerd worden. Lid 11.4 van dit bestemmingsplan regelt dat het vormen en het omzetten van woningen mag als dat op een aanvaardbare manier gebeurt. De regel onder 2 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, in afwijking van de regel onder 1, woonvorming of woningsplitsing toe te staan. Burgemeester en wethouders toetsen hierbij aan de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten uit 2015. De voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is, dat er goede woningen of onzelfstandige woonruimten ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het verkeer, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de burens.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

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

Voor elke verandering van gebruik (in ruime zin) die in strijd komt met een bestemmingsplan is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning nodig. Indien voor een dergelijk planologisch strijdig gebruik geen omgevingsvergunning wordt gevraagd of een gevraagde vergunning niet wordt verleend, komt dit gebruik dus in strijd met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Dat artikel kan vervolgens bestuursrechtelijk of strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten worden gehandhaafd.

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

Woningvorming en omzetting

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

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Geluidsgevoelige bestemming

Er mogen uitsluitend geluidsgevoelige bestemmingen worden opgericht als het bouwplan in overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met het besluit ontheffing Hogere waarde.

Artikel 16 Overgangsrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 17 Slotregel

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

7.7 Prostitutie

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

7.8 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Algemeen

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Een Lijst van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, naarmate de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. In de bijlagen bij de regels is de Lijst van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (vooral brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009). De Lijst van Bedrijfsactiviteiten omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Mocht een bedrijf meerdere SBI codes kennen dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Volgens de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk (in meters)	Richtafstand gemengd gebied (in meters)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

Bepaalde bedrijven vallen onder een specifieke wettelijke regeling. Het betreft:

- bedrijven die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

De toegepaste Lijst van Bedrijfsactiviteiten

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie. Op een punt is een andere werkwijze toegepast:

In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten 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 digitale verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten).

Flexibiliteit

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en 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 is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van de regels en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. 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 niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een afwijkingsbevoegdheid 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.

In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

7.9 Lijst van Bedrijven functiemenging

Toepassing Lijst van Bedrijven functiemenging

Algemeen

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

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

Functiemengingsgebieden

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

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

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

Kenmerken van de activiteiten

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

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

De toegepaste Lijst van Bedrijven functiemenging

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijven functiemenging. In de Lijst van Bedrijven functiemenging zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijven functiemenging zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.
2. In de Lijst van Bedrijven functiemenging is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven functiemenging hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit

De Lijst van Bedrijven functiemenging blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijven functiemenging is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van Bedrijven functiemenging is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van Bedrijven functiemenging niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

7.10 Lijst van Horeca-activiteiten

Een horecabedrijf heeft door het komen en gaan van bezoekers invloed op de beleving van zijn omgeving. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan het nodig zijn de omgeving te beschermen tegen geluids- en verkeersoverlast als gevolg van horecabedrijven. In hoofdstuk 5 van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 is een lijst opgenomen, waarin horeca-activiteiten aan de hand van ruimtelijk relevante criteria zoals de omvang, de ruimtelijke uitstraling en de parkeerdruk naar zwaarte in categorieën zijn ingedeeld. Met 'zwaarte' wordt het normaal te verwachten effect op het woon- en leefklimaat van de omgeving bedoeld. Bij de zwaarste categorie, discotheek, is het effect het grootst door de grote aantallen bezoekers en de harde muziek en bij de lichtste categorie, lunchroom, is het effect het kleinst, vanwege het kleinschalige karakter en omdat deze vorm van horeca alleen open is, als de winkels open mogen zijn. Het beleid over hotels is niet in het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 opgenomen. De uitleg hieronder gaat alleen over horecabedrijven die geen hotel zijn.

In de regels van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Lijst van Horeca-activiteiten die inhoudelijk gelijk is aan de lijst in hoofdstuk 5 van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018. Bij het opstellen van de lijst is uitgegaan van de volgende begripsomschrijving van een horecabedrijf:

een horecabedrijf is een bedrijf of instelling waar:

- bedrijfsmatig drank en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt of
- bedrijfsmatig een zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

De activiteit 'hotel' valt niet onder deze definitie en een coffeeshop of een shishalounge ook niet. Deze activiteiten zijn dus niet in de lijst opgenomen en zijn op grond van de regels van dit bestemmingsplan niet toegestaan. De lijst bevat de volgende categorieën, van 'licht' naar 'zwaar': D3 (lichte horeca plus), D2 (lichte horeca), D1 (middelzware horeca), C (snelle horeca), B (zware horeca), A2 (grootschalige zware horeca) en A1 (grootschalige zware horeca).

Onderscheid tussen de categorieën A2, A1 en B

Bij de activiteit A2 ligt het accent op zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften, al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren. Bij de activiteit A1, disco, ligt het accent op het gelegenheid geven tot dansen op muziek, als wezenlijk onderdeel van de inrichting. In een café is het schenken van dranken voor consumptie ter plaatse de belangrijkste activiteit.

Onderscheid tussen de categorieën C en D

Een cafetaria of snackbar (categorie C) is een laagdrempelige inrichting met veel in- en uitgaande bewegingen, die vaak laat open is. Bij deze categorie ligt het accent op het snel verstrekken van etenswaren en alcoholvrije dranken voor consumptie ter plaatse. Bij dit soort gelegenheden nemen bezoekers de gekochte waren ook vaak mee, in plaats van ze ter plaatse te nuttigen. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door geluidsoverlast van bezoekers die komen en gaan, of door bezoekers die buiten de inrichting eten en door stankoverlast. In restaurants of lunchrooms worden de maaltijden rustig in het pand gegeten. De lichtere variant, categorie D2, richt zich op het winkelende publiek en is gebonden aan de sluitingstijden zoals die gelden voor detailhandel. De lichte horeca plus, categorie D3, is dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse met een sluitingstijd om 23.00 uur.

Coffeeshop, shishalounge

In de APV is de regulering van coffeeshops opgenomen die voorziet in een maximaal aantal gedoogde vestigingen. De vestigingsvereisten zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid. Een coffeeshop is veelal een horecavestiging in de categorie D en past dan alleen in panden met die bestemming. Een shishalounge is een bedrijf dat zich vooral richt op het aanbieden van een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Daarbij wordt ook wel een drankje en een hapje aangeboden, waarmee zo'n bedrijf horeca-achtig wordt. Dergelijke bedrijven hebben niet de naam een positieve bijdrage te leveren aan het verbeteren van de leefkwaliteit van een straat. Daar komt bij dat shishalounges zich vaak niet aan winkeltijden houden en zich niet richten op winkelend publiek. In een rustige woonwijk en in een wijkwinkelcentrum zijn dergelijke bedrijven daarom niet gewenst.

Horeca-achtige activiteiten

Afhaalzaak

Een afhaalzaak is een bijzondere vorm van detailhandel. In een afhaalzaak worden etenswaren bereid die niet ter plaatse genuttigd worden. Het horeca-aspect, het bereiden van het voedsel, is een ondergeschikt deel. In bestemmingsplannen worden afhaalzaken apart bestemd, omdat de planologische uitstraling vaak lijkt op een cafetaria, door de openingstijden, de geur, de brommers van de bezorgservice, het komen en gaan van bezoekers en het voor de deur opeten van het

voedsel.

Ondersteunende horeca

In de detailhandelsbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca. Dit is horeca die een relatie heeft met en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Dat moet blijken uit de aard van de hoofdfunctie en uit de omvang van de horecafunctie.

Het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 geeft hiervoor de volgende randvoorwaarden:

- het horecadeel mag niet direct vanaf de straatzijde zichtbaar zijn en het pand moet het aanzicht behouden van een winkel;
- het vloeroppervlak van de horecafunctie bedraagt voor vestigingen met een brutovloeroppervlak tot 1.000 m² maximaal 30% van het brutovloeroppervlak van de vestiging en voor vestigingen met een brutovloeroppervlak dat groter is dan 1.000 m² maximaal 20% van het brutovloeroppervlak van de vestiging;
- in vestigingen met een brutovloeroppervlak tot 1.000 m² moet er een directe relatie zijn met de producten die in de winkel verkocht worden;
- de vestiging moet zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Additionele horeca

Additionele horeca is een horeca-activiteit die als vanzelfsprekend hoort bij de hoofdfunctie. Deze activiteit wordt gezien als normale activiteit bij de hoofdfunctie. Voorbeelden van additionele horeca zijn de kantines bij buurthuizen, scholen, sportfaciliteiten, kantoren, bedrijven, theaters, bioscopen en musea. De bestemming is in deze voorbeelden 'maatschappelijk', 'sport', 'kantoor', 'bedrijf' en 'cultuur en ontspanning'. Uit de jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:4039) volgt dat duidelijk moet zijn waar de additionele horeca-activiteiten mogen plaatsvinden. Daarom is additionele horeca alleen in een bovengenoemde bestemmingen toegestaan, als additionele horeca in de bestemmingsomschrijving van die bestemmingen is opgenomen.

Kenmerken van additionele horeca zijn:

- de horeca-activiteit hoort bij de hoofdfunctie en is alleen open tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie;
- de ruimte voor de horeca-activiteit wordt niet los van de hoofdfunctie gebruikt; de ruimte wordt dus niet verhuurd of anderszins in gebruik gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen;
- de horeca-activiteit completeert of vergroot de kwaliteit van de hoofdfunctie;
- de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie, wat blijkt uit het feit dat de horecafunctie een beperkt vloeroppervlak gebruikt, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie doorgaans als maximum geldt.

7.11 Handhaving

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden

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

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het

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

Bijlagen toelichting

<u>Bijlage 1</u>	<u>Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.- beoordeling</u>
<u>Bijlage 2</u>	<u>Geuronderzoek</u>
<u>Bijlage 3</u>	<u>Geuronderzoek geactualiseerd</u>
<u>Bijlage 4</u>	<u>Verkenkend bodemonderzoek</u>
<u>Bijlage 5</u>	<u>Indicatief bodemonderzoek</u>
<u>Bijlage 6</u>	<u>Rapport stikstofdepositie</u>
<u>Bijlage 7</u>	<u>Aeriusberekening aanlegfase 1e jaar</u>
<u>Bijlage 8</u>	<u>Aeriusberekening aanlegfase 2e jaar en gebruiksfase</u>
<u>Bijlage 9</u>	<u>Aeriusberekening aanlegfase 3e jaar en gebruiksfase</u>
<u>Bijlage 10</u>	<u>Parkeren in parkeerkelder</u>
<u>Bijlage 11</u>	<u>Onderzoek Geluid RWZI</u>
<u>Bijlage 12</u>	<u>Planschaderisicoanalyse</u>
<u>Bijlage 13</u>	<u>Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaï</u>
<u>Bijlage 14</u>	<u>Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï</u>
<u>Bijlage 15</u>	<u>Watertoets</u>
<u>Bijlage 16</u>	<u>Hoge Waarden besluit</u>
<u>Bijlage 17</u>	<u>Bouwenvelop Jagerskade</u>
<u>Bijlage 18</u>	<u>GPR-BER Blok A</u>
<u>Bijlage 19</u>	<u>EPN-BER Blok C</u>
<u>Bijlage 20</u>	<u>EPN-BER Blok B</u>
<u>Bijlage 21</u>	<u>EPN-BER Blok A</u>
<u>Bijlage 22</u>	<u>Bezonningsonderzoek</u>
<u>Bijlage 23</u>	<u>Klic melding</u>
<u>Bijlage 24</u>	<u>Memo natuurinclusief bouwen</u>
<u>Bijlage 25</u>	<u>Vervolgonderzoek vleermuis en huismus</u>
<u>Bijlage 26</u>	<u>Quickscan ecologie</u>

Bijlagen regels

<u>Bijlage 1</u>	<u>Lijst van Bedrijfsactiviteiten</u>
<u>Bijlage 2</u>	<u>Lijst van Bedrijven functiemenging</u>
<u>Bijlage 3</u>	<u>Lijst van Horeca-activiteiten</u>

