Bundel - Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 31 augustus 2023

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 31 augustus 2023

3 Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)
Deze punten worden alleen procedureel behandeld. De leden van de commissie bespreken of, op welke wijze en voor hoe lang zij deze raadsvoorstellen en onderwerpen willen bespreken. Na vaststelling van dit behandeladvies, wordt het stuk voor een volgende vergadering geagendeerd.
- Agenderingen Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 31 augustus 2023
- Behandelvoorraad Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 31 augustus 2023 PROCEDUREEL

3.1 Raadsvoorstel Bevoegdheden Omgevingswet: delegatie wijziging omgevingsplan en bindend advies bij afwijkvergunningen
- Raadsvoorstel invulling bevoegdheden Ow Delegatie en bindend advies.docx
- Menukaart bindend advies Ow
- Ontvangen reacties Bindend Advies Omgevingswet en werkwijze gemeenteraden.docx

3.2 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord
- Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum
- Vaststellingsrapport Hoogbouwkavel.pdf
- Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum
- NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01-Kader_01-002.pdf
- Link naar RO publiceer- vaststelling.docx
- Raadsbrief Bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord

3.3 Raadsbrief Concept vaststellingsovereenkomst Parkeergarage Paardenveld
- Raadsbrief Concept vaststellingsovereenkomst Parkeergarage Paardenveld

3.4 Raadsbrief Plannen gesprekken Stedenbouwvisie
- Raadsbrief Plannen themagesprekken Stedenbouwvisie

3.5 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven
- 7 juni tot 24 augustus 2023 Raadsbrieven ROG

4 Verslagen
Ter vaststelling:
conceptverslag openbaar gemaakte geheime vergadering 25 mei 2023 (ochtendeel)
Conceptverslag geheime vergadering 25 mei 2023 (middagdeel)
Conceptverslag openbaar gemaakte geheime vergadering 25 mei 2023 (avonddeel)
Conceptverslag openbare vergadering 15 juni 2023
- Openbaar gemaakt geheim verslag ROG 25 mei 2023 avonddeel
- Conceptverslag Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 15 juni 2023
- Openbaar gemaakt conceptverslag geheim ochtenddeel ROG 25 mei 2023

5 Toezeggingen/moties
Ter vaststelling.
- Toezeggingenlijst ROG 24 augustus 2023

6 Ingekomen stukken
Geen.

7 Raadsbrief Herontwikkeling Tuincentrum Steck
Wethouder: Van Hooijdonk, Beleidsterrein: Ruimtelijke Projecten: Overvecht
Indicatieve behandeltijd: 45 minuten.
Geagendeerd door: Rik de Graaf (CU), Gertjan te Hoonte (VVD) en Maarten van Heuven (PvdD).
Op 1 juni werd de raad geinformeerd over ontwikkelingen rondom tuincentrum Steck in Overvecht. Op 15 juni zijn hier schriftelijke vragen over gesteld die ingaan op Landschap, Toerisme, Horeca en verkeer. De ChristenUnie, Partij voor de Dieren en VVD gaan graag in gesprek over de aangekondigde ontwikkelingen en betrekken daar de antwoorden op de gestelde vragen bij.
- Dossier 3513 voorblad
- Raadsbrief Herontwikkeling Tuincentrum Steck.pdf
- Ruimtelijke en Programmatische Uitgangspunten Gageldijk 3 Gemeente Utrecht 20230411.docx.pdf

7.1 Beantwoording SV 2023 nr. 121 Herontwikkeling Steck
- Beantwoording SV2023 nr 121 over Herontwikkeling Steck

Quickscan HIA initiatiefnemer
Visiedocument initiatiefnemer herontwikkeling Gageldijk 3

Agenderingen Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
(Ter vaststelling op 31 augustus 2023)

Stukken afkomstig van het college		
Datum: 3 juli 2023 Soort stuk: Raadsvoorstel Bevoegdheden Omgevingswet: delegatie wijziging omgevingsplan en bindend advies bij afwijkvergunningen Wethouder: Eelco Eerenberg Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening Commissiegriffier: Frank de Kok	Het raadsvoorstel houdt verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Deze wet vervangt 26 andere wetten op het gebied van met name de ruimtelijke ordening waaronder de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bestemmingsplannen heten straks omgevingsplannen. De vaststelling blijft een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college stelt voor bij beleidsarme wijzigingen van het omgevingsplan de bevoegdheid tot wijziging over te dragen aan het college. Het college stelt verder voor in een aantal in het raadsvoorstel genoemde gevallen waarvoor een buitenplanse afwijkvergunning nodig is de gemeenteraad eerst om een bindend advies te vragen en hiervoor een werkwijze met elkaar vast te leggen in verband met de wettelijke termijnen waarbinnen een besluit moet worden genomen. Tot slot stelt het college voor de werkwijze na een jaar te evalueren en de raad ieder half jaar te informeren over de toepassing van de bevoegheden door het college.	Voorstel: 1. Agenderen voor commissie ROG van 28 september 2023 2. Tijd: 45 minuten

Datum: 7 juli 2023 Soort stuk: Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord Wethouder: Eelco Eerenberg Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening Commissiegriffier: Frank de Kok	Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van in totaal 3 torens van maximaal 140 meter bestaande uit maximaal 1.015 woningen voor verschillende doelgroepen, maatschappelijke voorzieningen, leisure, horeca, commerciële voorzieningen en detailhandel. Het bestemmingplan volgt op een raadsbesluit van 17 juni 2021 waarin de raad het stedenbouwkundig plan vaststelde. Het ontwerpbestemmingsplan (met toen nog in totaal 1.200 woningen en andere regels voor verkeer en parkeren) heeft ter inzage gelegen en in totaal zijn 10 zienswijzen ingediend. Een enkele zienswijze is voor het college aanleiding geweest het voorliggende bestemmingsplan aan te passen. Verder zijn ambtshalve wjzigingen doorgevoerd ten aanzien van het maximaal aantal woningen (nu 1015) en andere onderbouwingen voor verkeer en parkeren. Dit houdt verband met regelgeving op het gebied van stikstof. Het college stelt voor akkoord te gaan met het vaststelingsrapport (waarin opgenomen de reacties op de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen), het bestemmingsplan vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.	Voorstel: 1. Agenderen voor commissie ROG van 28 september 2023 2. Tijd: 45 minuten
Datum: 23 augustus 2023 Soort stuk: Raadsbrief concept vaststellingsovereenkomst Parkeergarage Paardenveld	Op de parkeergarage aan het Paardenveld rust een gemeentelijk erfpachtrecht. In principe loopt de erfpachtovereenkomst op 3 september 2023 af. Het college is voornemens door middel van een nieuwe vaststellingsovereenkomst het	Voorstel: Op basis van de door het DB van de raad vastgestelde richtlijnen voor het indienen van wensen en bedenkingen het onderwerp

Wethouder: Linda Voortman Beleidsterrein: Grondzaken Commissiegriffier: Frank de Kok	erfpachtrecht per 3 september 2025 te beëindigen. Zo ontstaat een tijdelijke verlenging van twee jaar. In de concept overeenkomst wordt tevens de waardebepalingsmethodiek voor de vergoeding door de opstallen bepaald na beëindiging van het erfpachtrecht.. Alvorens hiertoe over te gaan worden de raadsleden door het college in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen ten aanzien van de conceptovereenkomst kenbaar te maken. Deze termijn loopt tot 6 september. Op basis van de door het Dagelijks Bestuur van de raad vastgestelde richtlijnen vindt na de termijn van indiening van wensen en bedenkingen agendering van de raadsbrief plaats in de commissie. Op deze wijze kan over de inbreng van de raadsleden en de reactie van het college erop nog een debat plaatsvinden en kan indien gewenst de commissie (raad) nog verdere sturing proberen te geven aan de inhoud van de overeenkomst.	agenderen voor de commissie ROG van 28 september 2023. Dit onder de voorwaarde dat er daadwerkelijk wensen en/of bedenkingen worden ingediend. Tijd: 45 minuten
Datum: 23 augustus 2023 Soort stuk: Raadsbrief plannen gesprekken Stedenbouwvisie Wethouder: Eelco Eerenberg Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening Commissiegriffier: Frank de Kok	In de raadsbrief herinnert het college de raad bezig te zijn met de ontwikkeling van een Stedenbouwvisie en geeft het college aan met de raad graag drie verdiepende themagesprekken te willen voeren met als doel: inspireren, delemma's voorlegen en horen wat voor ideeën dan wel zorgen leven bij de raad. Het college verzoekt de raad/ de commissie voor deze gesprekken drie data te reserveren: - Dinsdagavond 10 oktober - Dinsdagavond 7 november	Voorstel: 1. U uit te spreken over de gevraagde deelname aan de gesprekken voorafgaande aan een raadsvoorstel over de Stedenbouwvisie en bij een positieve grondhouding daarbij de voorwaarde meegeven dat er voldoende ruimte blijft voor het politieke debat wanneer de visie als raadsvoorstel bij de commissie/ raad voorligt. 2. Voor de duur van de gesprekken maximaal 3 uur te reserveren (van

	- Dinsdagavond 28 november	19.30 uur tot 22.30 uur) N.B. Op de avonden van 10 oktober en 7 november zijn tot nu toe geen raadsactiviteiten voor leden van de commissie ROG gepland. 28 november betreft een reguliere RIB avond van ROG en zou dus kunnen betekenen dat andere RIBs op RO-gebied die avond niet plaatsvinden en raadsvoorstellen t.z.t. langer bij de raad 'onderweg' zijn

#RAAD030#

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (ROG)
31 augustus 2023 - PROCEDUREEL

Ruimtelijke Ordening en Ruimtelijke Projecten (Groot Merwede, MWKZ, Stationsgebied), Westraven, A12-zone, Rijnenburg, Lunetten-Koningsweg, Overvecht en Utrecht Science Park, Grondzaken

Behandelvoorraad:

Wethouder Eerenberg of wethouder Van Hooijdonk of wethouder Voortman of wethouder Schilderman

	Ruimtelijke Ordening Raadsvoorstel Invulling bevoegdheden Omgevingswet: delegatie wijziging omgevingsplan en bindend advies bij afwijkvergunningen	Cie 45 minuten
	Ruimtelijke Ordening Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord	Cie 45 minuten
	Grondzaken Raadsbrief concept vaststellingsovereenkomst Parkeergarage Paardenveld	Cie 45 minuten
	Ruimtelijke Ordening Raadsbrief plannen gesprekken Stedenbouwvisie Het college verzoekt de raad/ de commissie voor deze gesprekken drie data te reserveren: - Dinsdagavond 10 oktober - Dinsdagavond 7 november - Dinsdagavond 28 november	Voorstel: U uit te spreken over de gevraagde deelname aan de gesprekken voorafgaande aan een raadsvoorstel over de Stedenbouwvisie en bij een positieve grondhouding daarbij de voorwaarde meegeven dat er voldoende ruimte blijft voor het politieke debat wanneer de visie als raadsvoorstel bij de commissie/ raad voorligt. 1. Voor de duur van de gesprekken maximaal 3 uur te reserveren (van 19.30 uur tot 22.30 uur)

		N.B. Op de avonden van 10 oktober en 7 november zijn tot nu toe geen raadsactiviteiten voor leden van de commissie ROG gepland. 28 november betreft een reguliere RIB avond van ROG en zou dus kunnen betekenen dat andere RIBs op RO-gebied die avond niet plaatsvinden en raadsvoorstellen t.z.t. langer bij de raad 'onderweg' zijn.

Te verwachten raadsvoorstellen (op basis van de lange termijnagenda, afgekort de LTA, voorjaar 2023)

	Grondzaken	*Verwacht*
1.	Nieuwe Nota Grondbeleid *(noot griffie: tijdens de RIB Grondprijzenbrief op 31-01-2023 had de wethouder aangegeven dat de Nota in Q2 van 2023 naar de raad komt, LTA voorjaar 2023 geeft aan dat de planning is aangepast, omdat de uitwerking meer tijd vergt, inmiddels wordt gesproken over een nieuwe – en geen actualisatie – nota)*	Q4 2023
	Ruimtelijk project Groot Merwede	*Verwacht*
2.	Raadsvoorstel inzake realisatie Trappen Moreelsebrug *(noot griffie: stond eerder voor Q1 2023 en in Q2 2023 niets ontvangen)*	Q2 2023
3.	Raadsvoorstel Fietsparkeren Hoog Catharijne *(noot griffie: stond eerder voor Q1 2023)*	Q3 2023
4.	Uitgangspunten Deelgebied 6 Merwedekanaalzone (inclusief tijdelijk gebruik aangekochte grond) (*Noot griffie: tijdelijk gebruik niet opgenomen op LTA, zie verslag Vragenuur 01-06-2023)*	Q3 2023
5.	Startnotitie Oude Daalstraat/Kop ASW	Q3 2023
6.	Bestemmingsplan eerste herziening De Knoop	Q4 2023
7.	SPVE Ondaatje (voorheen De Foreest)	Q4 2023
8.	Omgevingsplan Jaarbeurspleingebouw	2024

	(noot griffie: niet vermeld op LTA, maar zie hiervoor de raadsbrief van 5 april 2023)	
	Ruimtelijk Project Lunetten - Koningsweg	***Verwacht***
	Geen voorstellen	
	Ruimtelijke Project Overvecht	***Verwacht***
9.	Omgevingsvisie Overvecht	Q1 2024
	Ruimtelijk Project Utrecht Science Park	***Verwacht***
10.	SPvE Archimedeskwartier *(noot griffie: in een beantwoording van SV van 29-03-2023 wordt melding gemaakt dat wanneer het huidige Tracébesluit blijft gehandhaafd de raad in Q1 2024 een SPvE en in Q4 2024/ Q1 2025 een Omgevingsplan krijgt voorgelegd)*	Q3 2023
	Ruimtelijke ordening	***Verwacht***
11.	SPvE Isotopenweg *(noot griffie: op 19-06-2023 is de raad in raadsbrief geïnformeerd dat het concept SPvE ter inzage is gelegd voor 6 weken, daarmee is raadsvoorstel op zijn vroegst in Q3 of Q4 van 2023 te verwachten)*	Q2 2023
12.	Voorbereidingskrediet Verlengde Hoogravenseweg 223 - 225 *(noot griffie: stond eerder op Q4 2022 en in Q2 2023 niets ontvangen)*	Q2 2023
13.	Bestemmingsplan MARK, Hoogbouwkavel LRCN *(noot griffie: stond eerder voor Q2 2022 en Q1 2023 en inmiddels begin Q3 2023 ontvangen)*	Q2 2023
14.	Herstelbesluit bestemmingsplan Lage Weide uitspraak RvS *(noot griffie: stond eerder voor Q1 2023 en in Q2 2023 niets ontvangen)*	Q2 2203
15.	Bestemmingsplan De Helling 12-14 *(noot griffie: in Q 2 2023 niets ontvangen)*	Q2 2023
16.	Bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide-De Wetering *(noot griffie: in Q2 2023 niets ontvangen)*	Q2 2023
17.	Bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand 2e herziening *(noot griffie: ontwerpplan is vanaf 09-06-2023 ter inzage gelegd, wat maakt dat raadsvoorstel op zijn vroegst in Q 3 of Q4 2023 is te verwachten)*	Q2 2023
18.	Bestemmingsplan Rotsoord 7 *(noot griffie: ontwerpplan is vanaf 09-06-2023 ter inzage gelegd, wat maakt dat raadsvoorstel op zijn vroegst in Q 3 of Q4 2023 is te verwachten)*	Q2 2023

19.	SPvE Van Galenstraat/ Van Ginnekenlaan/ Huizingalaan *(noot griffie: planning lijkt wat optimistisch nu de raad op 11 mei 2023 pas uitspraak doet over gewenst scenario ter uitwerking in SPvE)*	Q2 2023
20.	SPvE Gebiedsontwikkeling Ravellaan Noord *(noot griffie: in een RIB van 9 mei 2023 kwam naar voren dat een SPvE in Q2 2023 niet is te verwachten)*	Q2 2023
21.	Bestemmingsplan Museumhotel *(noot griffie: stond eerder voor Q2 2022 en Q1 2023, nog niets ontvangen)*	Q2 2023
22.	Omgevingswet: bevoegdheidsverdeling	Q3 2023
23.	Omgevingswet: Legesverordening omgevingsvergunning aanpassen aan Omgevingswet	Q3 2023
24.	Chw bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk	Q3 2023
25.	Chw Bestemmingsplan Zuilen	Q3 2023
26.	Chw Bestemmingsplan Wittevrouwen	Q3 2023
27.	Chw Bestemmingsplan De Meern-Noord	Q3 2023
28.	Chw Bestemmingsplan Tuindorp	Q3 2023
29.	Voorstel verbetering UPP *(noot griffie: in een werksessie met de commissieleden is aangegeven dat het voorstel pas in Q1 2024 richting de raad komt, op 15 juni 2023 worden de uitgangspunten besproken in een commissiedebat)*	Q3 2023
30.	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Strijkviertel *(noot griffie: in raadsbrief van 25-11-2022 was aangekondigd dat het bestemmingsplan medio 2023 naar de raad komt)*	Q3 2023
31.	Bestemmingsplan Energie landschap Rijnenburg *(noot griffie: raadsvoorstel ontvangen, wordt behandeld in de commissie EDWV)*	Q3 2023
32.	Bestemmingsplan Groenewoud *(Noot griffie: stond eerder voor Q2 2023, raadsvoorstel komt blijkens raadsbrief 07-07-2023 begin 2024)*	Q3 2023
33.	Bestemmingsplan Papendorp Noord e.o. *(Noot griffie: stond eerder voor Q2 2023, raadsvoorstel komt blijkens raadsbrief 07-07-2023 eind 2023, begin 2024)*	Q3 2023
34.	Visie omgeving station Zuilen	Q4 2023
35.	Omgevingswet: Eerste wijziging omgevingsplan: o.a. bruidschat *(noot griffie: in de raadsbrief van 08-02-2023 werd geen gewag meer gemaakt van dit raadsvoorstel, nu wel opgenomen in LTA)*	Q4 2023

36.	Bestemmingsplan Marco Pololaan 111- 117 *(noot griffie: stond eerder voor Q2 2023)*	Q4 2023
37.	Visie Lage Weide	Q4 2023
38.	SPvE Brennerbaan 106 *(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)*	Q4 2023
39.	SPvE Galgenwaard *(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)*	Q4 2023
40.	*Bestemmingsplan Thomas a Kempisplantsoen (zie raadsbrief 22-12-2022)*	Q4 2023
41.	Visie 4e Kwadrant	Q4 2023
42.	Stedenbouwvisie	Q4 2023
43.	Definitieve kredietaanvraag Mobiliteitshub XL Papendorp-Noord *(noot griffie: niet opgenomen op de LTA, maar zie raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet Mobiliteitshub XL Papendorp-Noord december 2022)*	Q4 2023
44.	Chw Bestemmingsplan Strosteeg 18 – 36 *(noot griffie: niet opgenomen op LTA, zie raadsbrieven 24-05-2023 en 26-06-2023)*	Q4 2023
45.	SPvE Kogllaan en Voorveldse Polder	Q1 2024
46.	Bestemmingsplan Pieter Baan Centrum	Q1 2024
47.	SPvE J.C. Maylaan *(noot griffie: niet vermeld in de LTA, maar opgenomen op basis van het aan de raad toegezonden Intentiedocument op 10 mei 2023)*	Q1 2024
48.	Bestemmingsplan Zuilense Vecht *(noot griffie: in raadsbrief 15-06-2023 staat dat bestemmingsplan naar verwachting in Q1 2024 aan de raad wordt voorgelegd, stond eerder in de LTA's voor Q2 en Q 3 2023)*	Q1 2024
49.	Bestemmingsplan Veilingstraat 10 *(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023 en komt begin 2024 blijkens raadsbrief 07-07-2023)*	Q2 2024
50.	Bestemmingsplan Reitdiepstraat *(noot griffie: stond eerder voor Q2 2023)*	Q2 2024
51.	Bestemmingsplan Livingstonelaan 609 *(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)*	Q2 2024
52.	SPvE Aartbisschop Romerostraat *(noot griffie: stond eerder voor Q4 2023)*	Q1 2024
53.	Bestemmingsplan Europlaan 33 -45 *(noot griffie: stond eerder voor Q4 2023)*	Q3 2024

54.	Omgevingsvisie Jaarbeurs *(noot griffie: niet vermeld in de LTA, maar toegezegd door de wethouder op 13-04-2023 in commissievergadering)*	Q3 2024
55.	SPvE Tuincentrum Steck Gageldijk 3 *(noot griffie: niet vermeld op de LTA, maar zie raadsbrief 01-06-2023)*	2024
56.	Bestemmingsplan ZO kwadrant De Meern *(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)*	Q1 2025
57.	Nota Omgevingskwaliteit *(noot griffie: zie raadsbrief van 18-04-2023, planning ontvangt de raad nog)*	?

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Invulling bevoegdheden Omgevingswet: delegatie wijziging omgevingsplan en bindend advies bij afwijkvergunningen

Beleidsveld	Omgevingswet
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Merijn Broeders / Hanneke Zeevalkink
Kenmerk	11359281
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. De bevoegdheid om op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet delen van het omgevingsplan vast te stellen bij beleidsarme, technisch/juridische wijzigingen en wijzigingen waarbij er geen beleidsruimte is, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders, meer specifiek:
   a. het overzetten van regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan of uit verordeningen naar het omgevingsplan;
   b. het opnemen van een regel in het omgevingsplan die op grond van een instructieregel van het Rijk of van de provincie verplicht is en waarbij de gemeente geen beleidsvrijheid heeft om de inhoud van de regel te bepalen;
   c. het een op een verwerken van een activiteit die via een omgevingsvergunning is vergund in het omgevingsplan;
   d. het herstellen en verbeteren van ondergeschikte fouten in de regels of op een kaart;
   e. het verwerken van rechterlijke uitspraken in het omgevingsplan waarbij de gemeente geen beleidsvrijheid heeft;
   f. het verwerken van inzichten uit nieuw onderzoek naar archeologie in de locatieaanduiding van archeologische waarden;

2. De volgende gevallen vast te stellen waarbij de raad op grond van artikel 16.15a onder b van de Omgevingswet bindend advies kan geven over aanvragen die niet passen binnen het Omgevingsplan en waarvoor een buitenplanse afwijkvergunning nodig is:
   a. projecten, die niet in overeenstemming zijn met door gemeenteraad vastgestelde UPP producten en met de omgevingsvisie Utrecht, waarin door de raad beleidsmatige uitgangspunten zijn geregeld die de fysieke leefomgeving raken;
   b. bouwen, verandering, vervanging van, uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering, boven de 100 woningen;
   c. het realiseren van antennemasten voor telecommunicatie op woongebouwen en/of antennemasten hoger dan 5 meter gemeten vanaf de dakrand van een gebouw;
   d. functiewijzigingen van niet-woonpanden naar onzelfstandige woonruimtes/wooneenheden boven de 200 stuks;
   e. De aanleg van zonnevelden;
   f. Een ontwikkeling waarbij het noodzakelijk is dat voor het initiatief een milieueffectrapport op grond van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit moet worden gemaakt.

3. Het college op te dragen om – in samenspraak met de griffie – een werkwijze uit te werken voor de gevallen waarvoor bindend advies noodzakelijk is waarbinnen de wettelijke termijnen kunnen worden nageleefd.

4. Het college op te dragen om de invulling van bevoegdheden na een jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet te evalueren en om de raad te informeren door elk half jaar:
   a. een lijst met alle buitenplanse afwijkvergunningen die in behandeling zijn te verstrekken;
   b. omgevingsplanwijzigingen toe te sturen aan de raad als het delegatiebesluit is gebruikt.

5. De besluiten in te laten gaan op de dag waarop de Omgevingswet in werking treedt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

De huidige wet- en regelgeving over de fysieke leefomgeving is complex geworden, besluitvorming over projecten en ontwikkelingen kost mede daardoor veel tijd, dat merken we ook in Utrecht.
In het coalitieakkoord is de ambitie uitgesproken om de proceduretijd voor woningbouw te halveren. Dit sluit een-op-een aan bij het verbeterdoel van de Omgevingswet (Ow) om de vergunningverlening te versnellen en verbeteren. Om dat te bereiken is in de wet een heldere rolverdeling vastgelegd tussen de gemeenteraad die de kaders stelt (in omgevingsvisie en -plan) en het college dat – binnen die kaders – verantwoordelijk is voor de uitvoering (omgevingsprogramma en - vergunning). Dit sluit aan bij de bevoegdheidsverdeling in de Gemeentewet.
Met dit raadsvoorstel besluit de raad een beleidsarme, technische en juridisch verplichte wijzigingen van het omgevingsplan te delegeren aan het college en geeft aan in welke gevallen waarvoor het college voornemens is een afwijkvergunning te verlenen door de raad bindend advies uitgebracht moet worden. Daarmee sluiten we aan bij de input die de gemeenteraad ons heeft meegegeven in de raadscommissievergadering ROG op 13 april 2023 voor een beleidsarme omzetting van de huidige werkpraktijk. Daarnaast wordt het college opgedragen om – in samenspraak met de griffie – een werkwijze uit te werken voor de gevallen waarvoor bindend advies noodzakelijk is waarbinnen de wettelijke termijnen kunnen worden nageleefd.
Om de gemeenteraad in staat te stellen goed te sturen en te controleren, stellen we (in besluit 4) voor om na 1 jaar en na 2 jaar na inwerkingtreding van de wet een evaluatie uit te voeren en met rapportages de raad te informeren. Daarnaast kan de herziening van het Utrechtse PlanProces aanleiding zijn om dit besluit aan te passen.

Context

Aanleiding

Bevoegdheidsverdeling bij Omgevingswetinstrumenten

Voor de integrale benadering van de leefomgeving komt er een nieuwe wet: de Omgevingswet (Ow). Deze wet is meer dan alleen een bundeling van 26 wetten. Het gaat om een verbetering van wet- en regelgeving, zodat het omgevingsrecht inzichtelijk wordt, de leefomgeving centraal komt te staan, er ruimte is voor maatwerk en besluitvorming sneller en beter gaat. Deze verbeterdoelen uit de wet werken door in de beleidscyclus. Voor elke fase van de beleidscyclus (beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling) zijn er nieuwe (sturings-)instrumenten beschikbaar, namelijk omgevingsvisie, -programma, -plan en -vergunning.

Als de Ow in werking treedt, moet er worden gewerkt met deze nieuwe instrumenten. Zo wordt de gemeenteraad bevoegd om de omgevingsvisie en het omgevingsplan vast te stellen. Dit past bij de kaderstellende rol van de gemeenteraad die is vastgelegd in de Gemeentewet. Het college geeft uitvoering aan deze kaders, bijvoorbeeld door een uitvoeringsprogramma op te stellen. In de nieuwe situatie is – net als nu - het college het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning: het college toetst of initiatieven passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. In essentie verandert de rolverdeling tussen de gemeenteraad en het college na de inwerkingtreding van de Ow niet. Behalve op het gebied van vergunningen die niet binnenplans verleend kunnen worden.



Het college mag een omgevingsvergunning verlenen voor activiteiten die afwijken van de regels van het omgevingsplan. Dit zijn de zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) waarvoor een afwijkvergunning kan worden verleend. Een vergunning voor BOPA kan uitkomst bieden bij initiatieven die niet passen binnen het vastgestelde omgevingsplan, maar wel wenselijk zijn. Bijvoorbeeld als ze bijdragen aan de gemeentelijke ambities en lange termijn opgaven zoals die zijn vastgelegd in beleid (Omgevingsvisie Utrecht). Hiervoor kan dan het omgevingsplan worden aangepast, maar dat is vaak een langdurige procedure (6-12 maanden). De Ow heeft het doel de besluitvorming te versnellen door het terugbrengen van de behandeltermijn van vergunningen van 26 naar 8 weken. Dit sluit aan bij de ambitie in Utrecht om besluitvorming over bijvoorbeeld woningbouwprojecten via het Utrechtse PlanProces te versnellen, waarover we met u en de stad in gesprek zijn. Voor (grote) gebiedsontwikkelingen of voor het opnemen van thematische, gemeentebrede regels is het wijzigen van het omgevingsplan het instrument. De raad stelt een omgevingsplanwijziging vast.

Juridische context
De verdeling van bevoegdheden wijzigt dus niet, wel de invulling daarvan. Onder de Ow gaat het specifiek over de volgende bevoegdheden:

1. De mogelijkheid van de gemeenteraad om aan het college de bevoegdheid te delegeren tot het wijzigen van delen van het omgevingsplan.
2. De mogelijkheid van de gemeenteraad om bij een BOPA (afwijkvergunning) bindend advies te geven. Het gaat dan om gevallen die de gemeenteraad vooraf heeft aangewezen.
3. De mogelijkheid van de gemeenteraad om aan het college de bevoegdheid te delegeren tot het nemen van een voorbereidingsbesluit. *(dit is geen onderdeel van het raadsvoorstel. Dit vraagt nadere uitwerking als de raad dit wenst te delegeren)*
4. Het verplicht stellen van participatie door initiatiefnemers bij voor activiteiten die niet in het omgevingsplan passen. *(dit instrument wordt meegenomen in de besluitvorming rondom Samen Stad Maken in de brede context over het participatiebeleid. Hierover is de raad geïnformeerd in de raadsbrief van 21-03-2023 van Samen Stad Maken.)*

Bij alle hier boven genoemde bevoegdheden gaat het om een *kan-bepaling*. Dat betekent dat de gemeenteraad de *bevoegdheid* heeft om hierover te beslissen, er is geen verplichting om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Als de gemeenteraad hierover niet besluit, dan worden de kaderstellende en uitvoerende bevoegdheden van respectievelijk de gemeenteraad en college toegepast, zoals in de Gemeentewet staat en zoals ook de bedoeling is van de Ow. Er is geen mogelijkheid voor derden in bezwaar of beroep te gaan tegen deze besluiten.

Ad 1 Delegeren van het wijzigen van delen van het omgevingsplan
De gemeenteraad kan op basis van de huidige wettelijke regeling in het bestemmingsplan opnemen dat bepaalde bestemmingen door het college kunnen worden uitgewerkt met een uitwerkingsplan of

gewijzigd met een wijzigingsplan. Dit gebeurt binnen de kaders die de gemeenteraad daarvoor in het ‘moederplan’ heeft vastgelegd. In Utrecht heeft u daartoe besloten en is dit in de periode 2018-2022 acht keer gebeurd. Bij ontwikkelbestemmingsplannen komen uitwerkingsplichten of wijzigingsbevoegdheden voor, omdat een bestemmingsplan voor 10 jaar wordt vastgesteld en bepaalde ontwikkelingen dan nog niet altijd concreet genoeg zijn. De raad geeft in het bestemmingsplan wel de ruimtelijke kaders mee voor de specifieke locatie.
Onder de Ow kan de gemeenteraad besluiten om de bevoegdheid tot het wijzigen van een omgevingsplan aan het college te delegeren. Dit gaat enkel over beleidsarme wijzigingen aan het Omgevingsplan. Voor overige wijzigingen blijft de gemeenteraad degene die het Omgevingsplan vaststelt. Bij de voorgestelde evaluatie bekijken we samen of de voorgestelde werkwijze aanpassing behoeft.

Ad 2 Bindend advies
De Ow biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om bij een initiatief dat afwijkt van de regels van het omgevingsplan advies te geven aan het college. Dat advies is bindend en moet door het college worden overgenomen. De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarover hij advies wil geven. Onder de huidige wetgeving heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om een zogeheten Algemene Verklaring van geen Bedenkingen (AVvgB) af te geven. De gemeenteraad heeft in 2010 een lijst met gevallen vastgesteld waarbij een AVvgB geldt. Hierdoor kan het college zelfstandig beslissen op -in de AVvgB passende- aanvragen om omgevingsvergunning. Met de komst van de Ow komt de AVvgB te vervallen. Het verschil tussen nu en de situatie onder de Ow, is dat de gemeenteraad nu bij alle buitenplanse afwijkingen –die niet binnen de landelijke kruimelgevallenregeling passen- een verklaring van geen bedenkingen moet geven, tenzij er gevallen zijn aangewezen die hij niet hoeft te zien (of tenzij er reeds een wijziging van het bestemmingsplan wordt voorgesteld). Onder de Ow kan het college een afwijkvergunning verlenen, tenzij de gemeenteraad heeft aangeven welke gevallen hij wél wil zien. Het principe van een bindend advies is dan ook wezenlijk anders dan bij de huidige AVvgB. Anders gezegd: terwijl de huidige wet advisering door de gemeenteraad als uitgangspunt heeft, gaat de Omgevingswet er dus van uit dat de gemeenteraad niet adviseert, tenzij…

Het uitbrengen van een bindend advies bij omgevingsvergunningen die niet binnen het omgevingsplan passen is niet het enige instrument van de raad bij deze initiatieven. Het is belangrijk dat de gemeenteraad altijd goed en vroegtijdig wordt geïnformeerd over impactvolle initiatieven. Op basis van de actieve informatieplicht wordt de raad bij maatschappelijke en/of politiek gevoelige ontwikkelingen geïnformeerd. Als bij de screeningstafel (helemaal aan het begin van de procedure) ingeschat wordt dat een aanvraag dusdanig complex is en gevoelig ligt, kan een omgevingsplanwijziging meer voor de hand liggen, waarvoor de raad -net zoals nu het geval is- beslissingsbevoegd is. In de huidige Utrechtse praktijk kennen we weinig afwijkvergunningen en pakken we veel initiatieven met een nieuw bestemmingsplan op. Wél bindend advies vragen staat op gespannen voet met het behalen van de veel kortere doorlooptijden onder de Omgevingswet en de ambitie van Utrecht om diezelfde doorlooptijden te verkorten.

Ook behoudt de gemeenteraad uiteraard zijn rol bij complexe gebiedsontwikkelingen en projecten: stedenbouwkundige programma’s van eisen en omgevingsplanwijzigingen worden – net als nu – ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Bij wijzigingen van het omgevingsplan die de gemeenteraad kan delegeren, wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de wijziging.

Commissiedebat bindend advies 13 april 2023
Op initiatief van de raadscommissie ROG op 13 april gesproken over de inzet van het instrument bindend advies bij afwijkvergunningen. De raadscommissie heeft aangegeven dat zij – hoewel niet alle partijen dezelfde vorm en omvang voor ogen hebben – een voorkeur hebben voor het beleidsarm omzetten van de huidige werkwijze. In dit raadsvoorstel is die voorkeur uitgewerkt . Daarbij is rekening gehouden met wijzigingen die door de Omgevingswet worden doorgevoerd en is de huidige AVvgB-lijst “opgefrist”. In dit raadsvoorstel is rekening gehouden met de door de raad gewenste ‘menukaart’ met eventuele aanvullende categorieën. Deze categorieën zijn opgesteld met de huidige werkwijze in het achterhoofd, aangevuld met voorbeelden van andere gelijksoortige gemeenten die zijn vertaald naar de Utrechtse situatie. Daarnaast is er ook de mogelijkheid om géén lijst met gevallen vast te stellen waarvoor de raad bindend advies wenst te geven. (zie hiervoor argument 2.3)

Zoals besproken in de commissievergadering vraagt het bindende advies van de raad op afwijkvergunningen een aanpassing van uw werkwijze om de wettelijke termijn te kunnen halen.

Bindend advies in andere gemeenten
Met de mogelijkheid om bindend advies bij afwijkvergunningen te geven, wordt in andere gemeenten heel verschillend over besloten. Bij de voorbereiding van de menukaart is gekeken naar besluiten van andere gemeenten. De verschillende categorieën in de menukaart komen in andere gemeenten min of meer ook aan de orde. Min of meer omdat de gebiedsspecifieke eigenschappen van een gemeente, de gemeentelijke opgaven en politieke samenstelling en/of -historie nooit helemaal hetzelfde is. In de menukaart zijn – naast het “omzetten” van de AVvgB - die categorieën vertaald naar de Utrechtse situatie.

Complex voorstel
Het is een complex onderwerp waarvoor technische kennis en verdieping nodig is. Het college biedt daarom aan om een werkbijeenkomst te organiseren om het raadsvoorstel technisch toe te lichten.

Beoogd effect
- Verlagen van de werkdruk van de raad voor het doorvoeren van omgevingsplanwijzigingen.
- De delegatie van omgevingsplanwijzigingen ondersteunt de versnelling van het opnemen van regels uit het tijdelijke omgevingsplan naar een definitief omgevingsplan;
- Duidelijkheid over de besluitvorming binnen 8 weken en de rol van de raad bij het geven van bindend advies bij afwijkvergunningen;
- Duidelijkheid naar de initiatiefnemer over de (lengte van de) procedure
- Duidelijkheid over de rol van het college en de raad en diens samenwerking en positie;

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de gemeenteraad
Commissiedebat bindend advies Omgevingswet 13-04-2023
Raadsbrief 08-02-2023: Raadsbrief Voortgang invoering Omgevingswet en WkB
Raadsbrief 16-09-2022: Raadsbrief Structurele financiële effecten Omgevingswet en Wkb (inclusief voortgang voorbereidingen)
Raadsbrief 28-2-2022: Raadsbrief Voortgang invoering Omgevingswet en Wet kwaliteitsborging voor het bouwen Utrecht - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
Raadsbrief 1-6-2021: Raadsbrief Uitstel invoering Omgevingswet en Wet kwaliteitsborg voor het bouwen Utrecht - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
Raadsbrief 8-3-2021: Raadsbrief Raad op weg naar Omgevingswet Utrecht - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
Raadsbrief 6-4-2020: Raadsbrief Omgevingswet uitgesteld, voorbereidingen gaan door Utrecht - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
Plan van aanpak Invoering Omgevingswet (raadsbesluit 5 december 2019, agendapunt 11).
Raadsbrief 30-1-2018: Raadsbrief Omgevingswet ‘de raad stelt de kaders’ Beantwoording motie 2017/82 Utrecht - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	De bevoegdheid om op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet delen van het omgevingsplan vast te stellen bij beleidsarme, technisch/juridische wijzigingen en wijzigingen waarbij er geen beleidsruimte is, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders, meer specifiek: a. het overzetten van regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan of uit verordeningen naar het omgevingsplan; b. het opnemen van een regel in het omgevingsplan die op grond van een instructieregel van het Rijk of van de provincie verplicht is en waarbij de gemeente geen beleidsvrijheid heeft om de inhoud van de regel te bepalen;

	c. het een op een verwerken van een activiteit die via een omgevingsvergunning is vergund in het omgevingsplan; d. het herstellen en verbeteren van ondergeschikte fouten in de regels of op een kaart; e. het verwerken van rechterlijke uitspraken in het omgevingsplan waarbij de gemeente geen beleidsvrijheid heeft; f. het verwerken van inzichten uit nieuw onderzoek naar archeologie in de locatieaanduiding van archeologische waarden;
Argumenten	
1.1	<u>Het gaat om inhoudelijk beleidsarme omzetting van bestaande regels of omzetting van regels waar geen beleidsruimte is voor de raad.</u>
	Tot 2030 hebben we de tijd gekregen om alle regels uit ruimtelijke plannen (circa 150), gemeentelijke verordeningen, instructieregels en de bruidsschat (ex-Rijksregels) op te nemen in het omgevingsplan. De komende jaren worden (en moeten) bestaande regels omgezet (worden). Het kan zijn dat deze regels inhoudelijk niet wijzigen. Het gaat dan om regels die eerder door de gemeenteraad zijn vastgesteld, bijvoorbeeld regels uit bestaande bestemmingsplannen en gemeentelijke verordeningen. Of bijvoorbeeld om regels die opgelegd worden door het Rijk of de provincie, de zogeheten instructieregels. Dit is een opdracht van de provincie en het Rijk aan de gemeente. Ook moeten we regels uit de bruidsschat opnemen. Deze staan straks eerst in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en gaan we overhevelen naar het nieuwe deel. Dit kan vaak bijna één- op-één gedaan worden. Hetzelfde geldt voor het toewijzen van definitieve functies aan locaties in bestaande gebieden waar geen ontwikkelingen meer voorzien zijn. Het omzetten van deze regels kan uitvoeringsgericht zijn wanneer we deze bestemmingsplannen beleidsneutraal willen omzetten, dit kan het college met een wijziging van het omgevingsplan doen. Als nieuwe regels nodig zijn waar de gemeenteraad niet eerder een regel over heeft vastgesteld, het bestemmingsplan niet beleidsneutraal wordt omgezet of een beleidsafweging nodig is, dan is de gemeenteraad bevoegd en wordt een voorstel hierover gedaan aan de gemeenteraad. Ook is er een verplichting om onherroepelijke omgevingsvergunning(en) (BOPA) op te nemen in het omgevingsplan. Deze verplichting is er ook voor het herstellen en verbeteren van ondergeschikte punten door fouten of rechterlijke uitspraken. Omdat deze omgevingsplanwijzigingen vaak beleidsarm zijn, kan het worden overgedragen aan het college. Beleidsarm betekent in dit beslispunt beleidsarm ten opzichte van vigerende vastgestelde beleidsdocumenten. Dit draagt bij aan het versnellen van procedures. Wanneer deze wijzigingen niet beleidsneutraal zijn leggen we deze wijzigingen voor aan de raad. Dit beslispunt sluit aan bij de huidige werkpraktijk in Utrecht. Onder de *huidige* Wet ruimtelijke ordening had de raad al de mogelijkheid om bepaalde uitwerkingen of wijzigingen te verwerken in het bestemmingsplan waarbij de raad de ruimtelijke kaders stelde. Dat is 8 keer gebeurd in de afgelopen 4 jaar. In de Omgevingswet komt de bevoegdheid tot het delegeren van omgevingsplanwijzigingen terug. De algemene formulering in de Omgevingswet biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om gevallen aan te wijzen waarin het college delen van het omgevingsplan mag wijzigen, zoals wij hier voorstellen. Met uitzondering van onderdeel a zijn al die gevallen gericht op het actueel houden van het omgevingsplan door de actuele planologische situatie (de onderdelen c en g) of andere actuele afwijkingen te verwerken in het omgevingsplan. Het kan in deze gevallen gaan over (technisch) juridische wijzigingen waar het college geen eigen beleidsafweging kan doen.

1.2	<u>Het delegeren van omgevingsplanwijzigingen verlaagt de bestuurlijke last van de raad.</u>
	De komende jaren zullen er vanwege de omzetting van de huidige bestemmingsplannen, verordeningen en bruidsschat uit het tijdelijke omgevingsplan naar een definitief omgevingsplan veel omgevingsplanwijzigingen nodig zijn. Zolang deze technisch, beleidsneutraal of beleidsarm zijn, hoeven deze niet door de raad te worden vastgesteld. Onder de *huidige* Wet ruimtelijke ordening had de raad al de mogelijkheid om bepaalde uitwerkingen of wijzigingen te verwerken in het bestemmingsplan waarbij de raad de ruimtelijke kaders stelde. Dat is 8 keer gebeurd in de afgelopen 4 jaar. In de Omgevingswet komt de bevoegdheid tot het delegeren van omgevingsplanwijzigingen terug. De algemene formulering in de Omgevingswet biedt de gemeenteraad de mogelijkheid om gevallen aan te wijzen waarin het college delen van het omgevingsplan mag wijzigen, zoals wij hier voorstellen. Met uitzondering van onderdeel a zijn al die gevallen gericht op het actueel houden van het omgevingsplan door de actuele planologische situatie (de onderdelen c en g) of andere actuele afwijkingen te verwerken in het omgevingsplan. Het kan in deze gevallen gaan over (technisch) juridische wijzigingen waar het college geen eigen beleidsafweging kan doen. Tot 2030 moet er naar de transitie naar een definitief omgevingsplan veel werk worden verzet dat deels technisch, juridisch verplicht en beleidsarm is Door deze omgevingsplanwijzigingen aan het college te delegeren, zorgt de raad ervoor dat zij die gevallen die technisch/juridisch van aard zijn, beleidsarm zijn en/of dat het wijzigingen betreffen waarbij er geen beleidsruimte voor de raad is, niet op de agenda van de raad terecht komen en daarmee de bestuurlijke druk verminderen. Wel blijft de raad geïnformeerd over deze wijzigingen.
1.3	<u>Het herstellen en verbeteren van kleine, ondergeschikte fouten of door een rechterlijke uitspraak (de onderdelen d en e) kan hierdoor sneller worden gedaan.</u>
	Bijna jaarlijks wordt een zogeheten ‘veeg- of reparatieplan’ door de gemeenteraad vastgesteld waarmee kleine, ondergeschikte fouten uit andere al vastgestelde plannen hersteld worden. Het gaat dan bijvoorbeeld over onjuiste verwijzingen naar bijlagen bij regels of de toelichting, het geven van een verkeerde of onvolledige bestemming aan een locatie, verkeerde nummering of verwijzing naar een artikel, lid, tekst of kaart. Het snel kunnen herstellen van deze kleine, ondergeschikte fouten draagt bij aan een betere dienstverlening en is in het voordeel van de inwoners van de gemeente. Er wordt niets gewijzigd aan eerder ingenomen standpunten of beleidsafwegingen door de gemeenteraad. Onder de Ow wordt voor het omgevingsplan gewerkt met nieuwe plansoftware en nieuwe standaarden. Het gaat tijd kosten om hieraan te wennen en hiermee te leren werken. Het is daarom niet te voorkomen dat kleine fouten zich zullen voordoen, waarbij het van belang is om deze snel te kunnen herstellen. Het komt ook voor dat door een rechterlijke uitspraak het omgevingsplan op onderdelen moet worden aangepast of gewijzigd. Omdat een gebiedsontwikkeling hierdoor vertraging kan oplopen, is het aan te raden dat het college hier snel over kan besluiten, als het verwerken van deze rechterlijke uitspraak verder geen beleidsruimte biedt voor de raad. Wanneer er wel beleidsruimte is, zal de noodzakelijke wijziging worden voorgelegd aan de raad.
Kanttekeningen/ Risico’s	
1.1	<u>De gemeenteraad besluit daarmee niet meer over alle omgevingsplanwijzigingen.</u>
	Om als gemeenteraad op hoofdlijnen te kunnen sturen, is het van belang dat het college de gemeenteraad informeert over de genomen beslissingen. Dit helpt de gemeenteraad bij het vaststellen van nieuw of gewijzigd beleid voor in de Omgevingsvisie Utrecht. Daarnaast is de gemeenteraad niet verantwoordelijk

	voor de omgevingsplanwijzigingen die het college heeft genomen. Maar de raad is wel aanspreekbaar, vanwege zijn rol als volksvertegenwoordiger. Daarom wordt de gemeenteraad bij elke omgevingswijziging actief geïnformeerd.
Beslispunt	
2	De volgende gevallen vast te stellen waarbij de raad op grond van artikel 16.15a onder b van de Omgevingswet bindend advies kan geven over aanvragen die niet passen binnen het Omgevingsplan en waarvoor een buitenplanse afwijkvergunning nodig is: a. projecten, die niet in overeenstemming zijn met door gemeenteraad vastgestelde UPP producten en met de omgevingsvisie Utrecht, waarin door de raad beleidsmatige uitgangspunten zijn geregeld die de fysieke leefomgeving raken; b. bouwen, verandering, vervanging van, uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering, boven de 100 woningen; c. het realiseren van antennemasten voor telecommunicatie op woongebouwen en/of antennemasten hoger dan 5 meter gemeten vanaf de dakrand van een gebouw; d. functiewijzigingen van niet-woonpanden naar onzelfstandige woonruimtes/wooneenheden boven de 200 stuks; e. De aanleg van zonnevelden; f. Een ontwikkeling waarbij het noodzakelijk is dat voor het initiatief een milieueffectrapport op grond van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit moet worden gemaakt.
Argumenten	
2.1	<u>De lijst met bindend advies komt tegemoet aan de geuite wens van de raadscommissie ROG voor een beleidsarme omzetting van de huidige werkwijze onder de Algemene Verklaring van geen Bedenkingen (AVvgB).</u>
	Op 13 april 2023 heeft de raadscommissie ROG gedebatteerd over bindend advies. De voorzet die vanuit de raadscommissie werd gedaan is om de huidige werkwijze beleidsarm “om te draaien”. Afwijkvergunningen die nu vanuit de VVGB niet door het college worden afgedaan, moeten dadelijk nog steeds in de raad voor bindend advies komen. De huidige gevallen uit de AVvgB zijn geactualiseerd. Ook na inwerkingtreding Ow zullen aanvragen die niet binnen het omgevingsplan passen niet altijd als afwijkvergunning worden afgehandeld, maar als omgevingsplanwijziging omdat dat in veel gevallen het meest geschikte instrument is bij gebiedsontwikkelingen. De raad is bevoegd deze vast te stellen. Het aantal buitenplanse afwijkvergunningen blijft bij deze gevallen beperkt.
2.2	<u>Met de bijbehorende ‘menukaart’ is het mogelijk om de lijst aan te passen aan de wensen van de raad.</u>
	De ‘menukaart’ werd voorgesteld in het commissiedebat als mogelijkheid om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die er zijn binnen het bindend advies. De mogelijkheden om gevallen aan te wijzen zijn sterk gemeente- en gebiedsspecifiek en zijn daarmee nooit uitputtend te geven. In de menukaart staan de gevallen die nu onder de AVvgB vallen (maar dan vertaald naar de situatie onder de Ow) en enkele ambtelijke suggesties en (naar de Utrechtse praktijk vertaalde) gevallen van andere gemeenten. Dit raadsvoorstel en daarmee de beslispunten is erop gericht om de beleidsarme omzetting te realiseren. De gevallen die in de menukaart zijn “aangevinkt” (groen gemarkeerd) zijn onderdeel van deze beleidsarme omzetting en daarmee onderdeel van de lijst bindend advies. Met de menukaart kunnen een aantal scenario’s worden beschouwd: - Geen bindend advies door de raad

	- “Beleidsarme” omzetting van de huidige werkwijze onder de AVvgB (opgenomen in dit raadsvoorstel) - Uitgebreidere vorm van bindend advies. Via de menukaart kan de raad keuzes maken hoe met deze scenario’s om te gaan.
Kanttekeningen/ risico’s	
2.1	<u>De Omgevingswet heeft als uitgangspunt dat de gemeenteraad geen formele rol heeft bij de vergunningverlening.</u>
	Zowel de Gemeentewet als de Omgevingswet kent een duidelijke rolverdeling tussen college en raad. De Omgevingswet geeft het college de rol om alle afwijkvergunningen te behandelen, tenzij de raad een lijst met gevallen vaststelt waarvoor zij bindend advies wil afgeven. Het is goed te weten dat het bindend advies naderhand bij motie in de Eerste Kamer is toegevoegd aan de wet en dat de uitvoerbaarheid van deze mogelijkheid niet goed geborgd in de wet lijkt te zijn, als het gaat om het halen van de termijnen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing verklaren is een mogelijkheid, maar dat kan niet generiek en moet het college per geval afwegen en toepassen. De aanvrager moet dan in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze uit te brengen.
2.2	<u>Voor een initiatiefnemer van een project dat onder de lijst valt is er hierdoor pas laat in de procedure duidelijkheid over de haalbaarheid van zijn aanvraag.</u>
	Bij een initiatief waarbij géén bindend advies door de raad nodig is, gaat de initiatiefnemer en de gemeente al direct in gesprek, nog voordat er een formele aanvraag ligt. Dit noemen we het omgevingsoverleg. In dit omgevingsoverleg bespreken deskundigen en de initiatiefnemer de haalbaarheid en de wenselijkheid van een initiatief en bestaat de mogelijkheid om het initiatief fijn te slijpen door enkele aanpassingen. Met een zorgvuldig omgevingsoverleg kunnen we ervoor zorgen dat de formele aanvraag binnen 8 weken wordt afgehandeld. Als blijkt dat het een geval betreft waarvoor bindend advies aan de raad moet worden gevraagd, kan er richting de initiatiefnemer geen uitspraak worden gedaan in de omgevingstafel over de haalbaarheid en wenselijkheid van het initiatief, het gehele initiatief wordt namelijk via het bindend advies behandeld in bij de raad. De initiatiefnemer is dan al wel enige tijd met de gemeente in gesprek, maar kan pas na indiening van de formele aanvraag (met daarbij op voorhand alle bijkomende kosten voor het indienen van een volledige aanvraag zoals bijvoorbeeld de kosten van een architect en het aanleveren van onderzoeksrapportages (Bouwbesluittoets, stikstofdepositie, flora en fauna, etc.) én de behandeling van zijn aanvraag in de raad duidelijkheid krijgen over de haalbaarheid van zijn aanvraag.
Beslispunt	
3	Het college op te dragen om – in samenspraak met de griffie – een werkwijze uit te werken voor de gevallen waarvoor bindend advies noodzakelijk is waarbinnen de wettelijke termijnen kunnen worden nageleefd.
Argumenten	
3.1	<u>Het behalen van wettelijke termijnen is alleen mogelijk met een aanpassing van de werkwijze van raad en college.</u>
	Het college moet erop toezien dat aanvragen binnen de door de Omgevingswet gestelde termijnen worden afgehandeld. De bevoegdheid voor het verlenen van een (afwijk)vergunning, blijft – ook in het geval van bindend advies – wettelijk gezien altijd bij het college. Bij het afhandelen van een aanvraag moet het college bij diverse ketenpartners en in sommige gevallen de raad advies aanvragen. In

	het commissiedebat van 13 april 2023 is uitgesproken dat een aanpassing van de huidige werkwijze noodzakelijk is om binnen de termijnen een bindend advies uit te kunnen brengen. Het college vraagt met klem aan de raad om de werkwijze van de raad zodanig aan te passen zodat aanvragen binnen de reguliere termijn van 8 weken afgehandeld kunnen worden. In plaats van de huidige 26 weken voor een afwijkvergunning, moet een aanvraagprocedure in 8 weken (met een mogelijke verlenging van 6 weken) afgehandeld zijn. Uit ons onderzoek blijkt dat in de huidige situatie het betrekken van de raad voor een bindend advies minimaal 15 weken extra zal kosten (aanlevertermijnen en reces niet meegerekend). Overschrijding van deze termijnen geeft een reëel risico op een dwangsom (wegens niet tijdig beslissen). Deze (korte) procedure is het uitgangspunt van de wet, maar belangrijker nog is in het belang van de initiatiefnemer en is ook conform de wens van de raad en het coalitieakkoord om doorlooptijden van aanvragen te verkorten. Het aanpassen van de werkwijze van de raad is aan de raad en de griffie. Maar de raad beslist hiermee wel dat aanpassing van de werkwijze noodzakelijk is en geeft het college en de griffie de opdracht om hiervoor de werkwijze aan te passen zodanig dat de wettelijke termijnen behaald kunnen worden. Het toepassen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in artikel 16.65 lid 4 Ow (26 weken + evt. 6 weken verlenging) kan niet generiek vooraf op alle aanvragen van toepassing worden verklaard waarop bindend advies moet worden gegeven door de raad. In voorkomende gevallen waarbij de impact van een initiatief of de maatschappelijke gevoeligheid groot is, kan het college wel per aanvraag het besluit nemen om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren. De mogelijkheid voor het bevoegd gezag tot het van toepassing verklaren van de uitgebreide procedure is daarbij beperkt tot een “activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben op de fysieke leefomgeving” en “waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen hebben”. Tegen dit besluit van het college kan de initiatiefnemer een zienswijze uitbrengen. Het advies is om terughoudend om te gaan met het van toepassing verklaren van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Het is goed dat de raad weet dat als de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, dat de extra tijd vooral nodig is voor aanvullend ambtelijk advies om alle bij het besluit betrokken belangen in kaart te brengen, af te wegen en de beslissing op een aanvraag nader te kunnen motiveren door het college. Ook hier zal er druk blijven bestaan om binnen de termijn te blijven. (Dit is een uitwerking van de wettelijke criteria van artikel 16.65 lid 4 onder a en b Ow).
Beslispunt	
4	het college op te dragen om de invulling van bevoegdheden na een jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet te evalueren en om de raad te informeren door elk half jaar: a. een lijst met alle buitenplanse afwijkvergunningen die in behandeling zijn te verstrekken b. omgevingsplanwijzigingen toe te sturen aan de raad als het delegatiebesluit is gebruikt;
Argumenten	
4.1	<u>Het college betrekt de raad hierdoor actief bij de nieuwe werkwijze en informeert de raad tijdig.</u>
	Aanvullend aan de algemene actieve informatieplicht en de kaderstelling via omgevingsvisie en omgevingsplan, willen we in ieder geval de eerste twee jaar na inwerkingtreding van de wet: - ontwerp-omgevingsplanwijziging ter informatie naar de raad te sturen, als het delegatiebesluit is gebruikt. Dit wordt opgenomen in het beslispunt

	over het ter inzage leggen van het ontwerp van een wijzing van het omgevingsplan. - elk half jaar een rapportage naar de raad te sturen van alle buitenplanse afwijkvergunningen en gedelegeerde wijzigingen omgevingsplan (en daarna – net als nu - één keer per jaar). Via die rapportage kan het gesprek tussen college en gemeenteraad plaatsvinden of het college een goede afweging maakt van de initiatieven (afwijkvergunningen) met aanzienlijke gevolgen en/of conflicterende belangen.
4.2	Het leren van ervaringen geeft kansen om bij te sturen.
	Een omvangrijke stelselwijziging als de Omgevingswet zorgt ervoor dat we een periode ingaan van monitoren en bijstellen. Met de kennis van nu zijn de besluiten opgesteld. Na een jaar willen we de voorgestelde invulling van bevoegdheden samen met de raad evalueren. Naast de momenten waarop we de raad informeren zullen we na een jaar actief in gesprek gaan over de ervaringen tot dan toe aan de hand van een evaluatie. Op basis van de uitkomsten kunnen we de invulling desgewenst aanpassen. Vanuit het Rijk wordt ook een evaluatie uitgevoerd. En het is goed om deze ontwikkelingen in de gaten te houden en deze wanneer nodig naar de Utrechtse praktijk te vertalen.
Kanttekeningen/ risico's	
4.1	De herijking van het UPP kan leiden tot aanpassingen in de werkwijze tussen college, raad en ambtelijke organisatie
	Aan de raad is de toezegging gedaan om dit raadsvoorstel aan de raad toe te zenden uiterlijk 4 maanden voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tegelijkertijd loopt in Utrecht een traject om het planproces te herzien en te werken aan een nieuw UPP. Ook hierin wordt de samenwerking en betrokkenheid van de raad en het college besproken. Gezien de inwerkingtreding per 1 januari 2024 is het noodzakelijk dat de discussie over bindend advies en de delegatie van wijziging in het omgevingsplan eerder plaatsvindt dan de voorziene behandeling van het nieuwe UPP. Het kan dus zijn dat de – meer algemene – discussie die in het UPP plaatsvindt voor de raad aanleiding kan zijn om de verdeling bevoegdheden onder de Ow zoals benoemd in dit raadsvoorstel te herzien. Ook vanwege de ontwikkeling van het UPP is het goed om te evalueren, zodat afspraken in zijn geheel passen bij de wijze waarop we in Utrecht met elkaar willen samenwerken.

Financiën

Delegatie van het omgevingsplan

De uitvoeringsgerichte en technische omzettingen van de regels worden gedekt uit de middelen voor het omgevingsplan die hiervoor al beschikbaar zijn gesteld. Als het projectgerichte wijzigingen zijn voor gebiedsontwikkeling, dan komen deze uit het projectbudget.

Bindend advies

Wanneer de raad bindend advies wenst uit te brengen is er een aanpassing van de werkwijze noodzakelijk om binnen de wettelijke termijnen te adviseren. Deze werkwijze kan tot extra kosten leiden. Dit is afhankelijk op welke wijze de werkwijze wordt aangepast.

Op basis van dit voorstel (zonder eventuele amendementen) verwachten we in totaal geen toename of afname van de ambtelijke kosten ten opzichte van de huidige werkwijze onder de AVvgB. De kosten die nu worden gemaakt voor het voorleggen van afwijkvergunningen aan de raad zullen afnemen als de raad geen lijst bindend advies vaststelt.

Er is wel een concreet risico dat bij het overschrijden van de wettelijke termijnen, de gemeente in gebreke wordt gesteld en er een dwangsom betaald moet worden. De kosten voor het behandelen van een aanvraag worden in beginsel in rekening gebracht bij de aanvrager. Hiervoor moet de

legesverordening dan overeenkomen met de werkwijze in welke gevallen de raad bindend advies wenst te geven.

Vervolg
We informeren de raad over de invulling van de bevoegdheden conform voorstel (besluit 3). Na twee jaar voeren we een evaluatie uit naar delegatie en bindend advies om te leren en eventueel bij te sturen.

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel, omdat het om interne besluitvorming gaat.

Communicatie
Over dit afzonderlijke voorstel vindt geen communicatie plaats. Onderdelen die invloed hebben op initiatiefnemers (bijvoorbeeld verplichte participatie bij complexe projecten), worden voor inwerkingtreding van de Omgevingswet gecommuniceerd met initiatiefnemers samen met de andere veranderingen door de Omgevingswet.

(Niet-)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Menukaart Bindend Advies;

Bijlagen informatief
- Ontvangen reacties Bindend Advies Omgevingswet en werkwijze gemeenteraden.

Menukaart
Bindend advies bij afwijkvergunningen

De menukaart is bedoeld als leidraad voor het aanwijzen van gevallen van afwijkvergunningen waarvoor de raad bindend advies wenst te geven. Aangevinkt zijn de (omgekeerde) categorieën die nu onder de Algemene Verklaring van geen Bedenkingen vallen. Dit op basis van de wens van de raad in het commissiedebat van 13 april voor een beleidsarme omzetting. Hierbij zijn achterhaalde categorieën niet opgenomen (bijvoorbeeld door wetswijzigingen of eerder in de AVvgB opgenomen ontwikkelingen die niet meer actueel zijn).
Per categorie is aangegeven: de oorsprong van de categorie (VVGB of andere gemeente of ambtelijke voorzet), het (indicatieve) effect op raad (aantallen), initiatiefnemer en uitvoering. Ook een motivatie of een advies is toegevoegd. Een “groene” categorie is aangevinkt en dus onderdeel van de lijst bindend advies.

Wanneer de raad het raadsvoorstel ongewijzigd vaststelt, gelden de aangevinkte categorieën. De omschrijving van de categorieën kan de raad desgewenst overnemen in een amendement zodat deze worden toegevoegd aan de gevallen waarvoor de raad bindend advies wenst uit te brengen. “Uitvinken” kan natuurlijk ook. Dan wordt het aantal gevallen kleiner waarin de raad bindend advies geeft.

Er is nadrukkelijk gekeken hoe andere gelijksoortige gemeenten omgaan met het bindend advies. Eén-op-één kopiëren in de Utrechtse situatie kan meestal niet. Daarvoor verschillen gemeenten qua grondgebied, samenstelling en lokale opgaven elkaar te veel. Daarom hebben we gekeken naar amendeerbare gevallen die – mits er tijdig advies wordt uitgebracht – ook uitvoerbaar zijn binnen de gemeentelijke organisatie.

De keuze voor een omgevingsplanwijziging en een afwijkvergunning wordt vroeg gemaakt in het omgevingsoverleg, samen met de initiatiefnemer. Als een procedure een gelijke geschiktheid heeft, kan de initiatiefnemer kiezen welke procedure doorlopen wordt. Een afwijkvergunning heeft dan een veel kortere doorlooptijd.
Als de raad besluit om gevallen aan te wijzen waarvoor bindend advies geldt, dan is het behalen van de wettelijke termijnen altijd een risico.

Scenario’s

Geen bindend advies door de raad.

Alle gevallen in de menukaart worden uitgevinkt. Dit scenario is het scenario wat aansluit bij de geest van de Omgevingswet: alle vergunningen worden door het college afgehandeld. De raad heeft een kaderstellende rol via de omgevingsvisie en bij het vaststellen van een omgevingsplan. De raad heeft eveneens een controlerende rol achteraf. Van buitenplanse afwijkvergunningen wordt de raad op de hoogte gehouden via de actieve informatieplicht. Dit scenario geeft de meeste kans dat aanvragen binnen de termijn uit de Ow worden afgehandeld.

➔ Voor dit scenario is een amendement nodig op dit raadsvoorstel.

“Beleidsarme” omzetting van de huidige werkwijze onder de AVvgB.

Dit betreft die gevallen die nu zijn aangevinkt in de menukaart en dit raadsvoorstel. Daarbij is er – in navolging van het commissiedebat op 13 april 2023 – rekening gehouden met een gelijke behandeling van de bestaande stad en Leidsche Rijn (conform RSU is Leidsche Rijn nu beschouwd als onderdeel van de bestaande stad) en zijn de gevallen uit de AVvgB “opgefrist” en geactualiseerd. Wetswijzigingen (sommige gevallen zijn vergunningvrij geworden) zijn verwerkt.

Uitgebreidere vorm van bindend advies

In dit scenario zijn er meer gevallen afwijkvergunningen waarvoor de raad bindend advies wil geven. De raad is aan zet om op basis van de menukaart die gevallen “aan te vinken” waarvoor bindend advies geldt of hij kan zelf een geval formuleren. Het advies is om terughoudend om te gaan met het toevoegen van een geval waarvoor bindend advies gaat gelden. Voor deze gevallen gelden immers dezelfde termijnen en de (nog in te stellen) verkorte werkwijze van de raad. Hoe meer gevallen de raad vaststelt, hoe groter het effect op de werkdruk van raad(-scommissie), college en ambtelijke organisatie. Bedenk daarbij ook dat elk geval waarvoor bindend advies moet worden uitgebracht ook effect heeft op de initiatiefnemers in de stad. Het is juridisch niet mogelijk om generiek alle buitenplanse afwijkvergunningen onder het bindend advies te brengen: de raad moet alleen die gevallen aanwijzen waarvoor zij het bindend advies noodzakelijk achten.

➔ Voor dit scenario is een amendement nodig op het raadsvoorstel.

	De raad geeft bindend advies bij…	Ambtelijk advies / motivatie	Effect raad	Effect initiatiefnemer	Effect uitvoering	Oorsprong
	projecten, die niet in overeenstemming zijn met door de gemeenteraad vastgestelde UPP producten en met de omgevingsvisie Utrecht, waarin door de raad beleidsmatige uitgangspunten zijn geregeld die de fysieke leefomgeving raken.	Het meest concrete plan is hierbij maatgevend. Deze categorie betreft een algemene categorie waarvoor bindend advies nodig is.				AVvgB
	bouwen, vervanging van, uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering, boven de 100 woningen;	In de huidige praktijk is dit (meestal) een wijziging Omgevingsplan. Het kan zijn dat het aantal afwijkvergunningen onder de Omgevingswet toeneemt. Want bij gelijke geschiktheid kiest de initiatiefnemer de procedure.	In 2022 zijn 2 plannen boven de 100 woningen aan de raad voorgelegd via een afwijkvergunning. In 2021 nul.	Aan het einde van het traject heeft initiatiefnemer pas duidelijkheid. Beperkt voortraject mogelijk als raad bindend adv.	Bij aanpassing werkwijze bindend advies raad blijft behalen wettelijke termijnen een risico. Bij gelijkblijvende werkwijze altijd overschrijding termijnen	AVvgB
	Het realiseren van nieuwe opstallen en functiewijzigingen van bestaande opstallen met bijbehorende gronden, de daaruit voortkomende bouwactiviteiten als ook uitbreiding van bestaande functies van kantoren waarbij het bruto vloeroppervlak in het voorgestelde project meer dan 1.500 m2 betreft en volumineuze detailhandel;	In de huidige praktijk zal dit een wijziging Omgevingsplan zijn. Het kan zijn dat onder de Ow het aantal afwijkvergunningen toeneemt. Advies is om dit niet op te nemen als bindend advies.			Behalen wettelijke termijnen is risico	AVvgB
	het realiseren van antennemasten voor telecommunicatie op woongebouwen en/of antennemasten hoger dan 5 meter gemeten vanaf de dakrand van een gebouw.	Zat in AVvgB, is nu geactualiseerd. Een deel is inmiddels vergunningsvrij en daarnaast is in de praktijk reeds in voldoende dekking voorzien waardoor dergelijke initiatieven anno 2023 nauwelijks nog voorkomen. Advies is om bindend advies aan de raad te vragen als sprake is van plaatsing op woongebouwen of in geval de antennemast hoog boven een gebouw uitkomt.				AVvgB

	functiewijzigingen van niet-woonpanden naar onzelfstandige woonruimtes/wooneenheden boven de 200 stuks	Deze staat sinds 2014 in de AVvgB en is sindsdien een paar keer toegepast. Het aantal is omgezet van “maximaal 200” met AVvgB naar “meer dan 200” met bindend advies.				AVvgB
	De aanleg van zonnevelden (een verzameling van meer dan 50 zonnepanelen die op een frame of ander soort drager rechtstreeks op de grond of boven het water wordt geplaatst).	In de praktijk zal dit meestal een wijziging Omgevingsplan zijn, of is de raad reeds betrokken via een vast te stellen ruimtelijk document. Advies is om dit op te nemen als bindend advies.				AVvgB/Ambtelijk
	Een ontwikkeling waarbij het noodzakelijk is dat voor het initiatief een milieueffectrapport op grond van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit moet worden gemaakt	Wanneer een MER moet worden gemaakt, betreft dit altijd een ontwikkeling met impact op het milieu. Het kan dat deze aanvraag via een omgevingsplanwijziging wordt behandeld, maar een afwijkvergunning is wel mogelijk.				AVvgB
	de ontwikkeling overschrijdt de schaal of de structuur van de buurt of wijk,	Dit is een wijziging Omgevingsplan. Advies om deze niet op te nemen				AVvgB
	Het realiseren van een project/ontwikkeling (of tijdelijke functiewijziging van niet-woongebouwen) met meer dan 250 tijdelijke woningen voor de duur van maximaal 15 jaar (bijvoorbeeld in het geval van tijdelijke opvang van vluchtelingen of statushouders boven 200 kamers/wooneenheden.)	Sinds dec. ‘22 is dit onderdeel van de AVvgB voor 3 projecten. Actuele ontwikkelingen maken dat een snelle realisatie soms noodzakelijk is, waarvoor een wijziging Omgevingsplan te lang duurt. Een afwijkvergunning kan in deze situaties een oplossing zijn.				Ambtelijk
	De aanleg van nieuwe (of wijziging van bestaande) lokale infrastructurele verbindingen /voorzieningen	Kan niet altijd via BOPA, soms is aanpassing omgevingsplan hiervoor nodig. Raad is altijd wel				AVvgB

		betrokken via beschikbaar stellen van financiële middelen voor een infrastructurele reconstructie.				
	Bouwen of aanleg van voorzieningen in de hoofdgroenstructuur waarbij het gaat om structurele aantasting van die -structuur en dat er onvoldoende compensatie ter plaatse mogelijk is, voor zover het buiten het bomenbeleid valt.	Advies is om deze niet op te nemen, deze komt namelijk de inhoudelijke drempel niet over (lees: een dergelijke aanvraag zal inhoudelijk geweigerd worden vóórdat het aan de raad voorgelegd zou worden).				Ambtelijk

Ontvangen reacties Bindend Advies Omgevingswet en werkwijze gemeenteraden, griffies 100.000+ gemeenten

’s-Hertogenbosch	In ’s-Hertogenbosch is in 2021 (door de vorige raad dus) al een besluit genomen met het oog op de nieuwe Omgevingswet. Toen is men door politieke weerstand niet verder gekomen dan 40 woningen. Bij de coalitievorming (bestuursakkoord) is echter afgesproken om deze grens te verruimen tot 100 woningen. Bij de behandeling van dat voorstel vond verder weinig discussie plaats (vreemd genoeg ook niet door de oppositie). Zie bijlage voor het voorstel met links naar de vorige besluiten. Raadsvoorstel 100 woningen.pdf
Delft	In Delft heeft onze werkgroep Omgevingswet hierover bijgaande memo geschreven voor ons Presidium dat hiermee heeft ingestemd. 05. Memo Omgevingswet en Bin
Haarlem	In de raad van 22 september 2022 heeft de gemeenteraad van Haarlem onderstaande nota Adviesrecht raad afwijking omgevingsplan vastgesteld incl. twee aangenomen amendementen. Zie vooral amendement 18.02 waarin het adviesrecht wordt gewijzigd van o.a. gebouwen van 2.500 m2 (voorstel college) naar 500 m2. https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Raad/2022/22-september/19:30/Adviesrecht-raad-afwijking-omgevingsplan Tegelijk werden ook Delegatie omgevingsplan Haarlem en Lijst verplichte participatie voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld (agendapunten 19 en 20). Deze 3 nota’s aangaande de Omgevingswet werden vlak voor de verkiezingen in maart 2022 aangehouden voor besluitvorming in de raad en uiteindelijk alle drie vastgesteld in de raad van 22 september.
Zoetermeer Contactpersoon: Robin Blokland	Op 21 september 2020 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer al een lijst met gevallen aangewezen waarover hij een bindend advies wil geven voordat het college de vergunning mag verlenen. Omdat we beleidsarm over willen gaan is de lijst gelijk gebleven aan de lijst met gevallen waarover de gemeenteraad nu een

	verklaring van geen bedenkingen voor moet afgeven. Zo blijft de positie van de raad gelijk aan de huidige situatie. Om dit advies in te winnen hebben we werkafspraken opgesteld. Deze zijn onlangs met een memo naar de raad gestuurd (dit advies is afgestemd met de griffie en daarna besproken in het presidium van de gemeenteraad). Zie voor het memo: College B&W Zoetermeer - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl) De aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan volgt in beginsel de reguliere procedure. Dit betekent dat het college 8 weken na ontvangst aanvraag een besluit moet nemen. Deze termijn mag éénmalig met 6 weken verlengd worden (in totaal dus 14 weken). Het zal moeilijk worden om de termijn van max 14 weken te halen. We proberen dit toch te doen, door vooral het vooroverleg te gaan benutten. Dan is de aanvraag en het beslissen op de aanvraagvergunning een formaliteit. En zou dit ook redelijk gemakkelijk geagendeerd moeten kunnen worden in de raad. Verder zullen we (ambtelijke organisatie) met de aanvrager in gesprek gaan als we zien dat de termijn niet haalbaar is om minnelijk af te spreken dat het college later een besluit neemt. Dit laatste mag op grond van de wet. Meeste aanvragers zullen daar wel aan mee willen werken. Als een aanvrager niet wil meewerken dan zal het college een besluit moeten nemen. Als er op dat moment nog geen advies van de raad ligt, betekent dit dat het college de aanvraag zal weigeren. We zien dat Utrecht zijn lijst wil gaan aanpassen. Dat zal op termijn ook wel voor Zoetermeer gaan gelden, maar daarvoor moeten wij eerst verder uitvoering geven aan de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040. Dit is echter voor een later moment. Sowieso hebben we in Zoetermeer afgesproken om het adviesrecht van de raad na 2 jaar te evalueren.
Zwolle	In Zwolle heeft de raad de gevallen waarop adviesrecht van toepassing gaat zijn vorig jaar bepaald (februari 2022), zie schema. Voor deze gevallen is ook participatie verplicht gesteld. In januari jl. hebben we met de raadswerkgroep Omgevingswet gesproken over het besluitvormingsproces a.d.h.v. van bijgevoegd memo. Dit memo en het gevoerde gesprek werk ik nu uit tot een voorstel voor een proces voor het adviesrecht. Dit doen we vanuit de griffie in samenspraak met de afdelingen Concernstaf en Fysieke Leefomgeving (vergunningen, juridische planologie en de procescoördinator Omgevingswet). Komt behoorlijk wat bij kijken. De gerenommeerde juristen gemeenterecht die we hebben geraadpleegd verschillen bijvoorbeeld van inzicht of de bestuurscommissie art 83. (zie memo) van de raad om de bevoegdheid gedelegeerd kan krijgen

	om besluiten te nemen over bindende adviezen. Wij zouden zo'n commissie graag achter de hand willen hebben om erg lange termijnen te voorkomen.  Memo Omgevingswet beslui  Schema categorieen bindend advies.pdf
Almere	In Almere is sinds 17 oktober 2019 een 'Regeling Categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist' van kracht. Het voorstel van het college voor deze regeling is destijds door de raad geamendeerd. Het voorstel van het college om voor woningbouw geen verklaring van geen bedenkingen af te geven is door de raad ingeperkt tot projecten van maximaal 150 woningen en 15 meter bouwhoogte (vier bouwlagen). Ook is een uitzonderingsbepaling in de regeling toegevoegd, naar voorbeeld van de 'voorhangprocedure' die Almere tot dat moment kende. Zie artikel 4 van deze regeling: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR628259 De hierboven beschreven regeling is beleidsneutraal omgezet naar een nieuwe regeling voor het adviesrecht. Die 'Regeling adviesrecht gemeenteraad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Almere 2022' is op 7 juli 2022 door de raad vastgesteld. Beleidsneutraal houdt in dat de raad in dezelfde gevallen in de gelegenheid wordt gesteld een bindend advies uit te brengen als onder de huidige regeling een vvgb zou worden afgegeven. Ook de uitzonderingsbepaling blijft gelden. Het college heeft daarbij aangegeven de toepassing van de regeling een jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet te zullen evalueren. Zie Raadsvoorstel en besluit en bijbehorende regeling
Venlo	 rv + rb 11 Vaststellen lijst van
Apeldoorn	In Apeldoorn werken we met een raadswerkgroep Omgevingswet die samen met de ambtelijke deskundigen het implementatietraject bewaakt en voorstellen doet voor de wijze van behandeling van onderwerpen die de raad aangaan. In november 2022 is nog gesproken over het bindend adviesrecht en de delegatiebevoegdheid van onderdelen van het omgevingsplan van raad aan college. Hiervoor is vervolgens eerst een technische informatieavond belegd (bijspijkeren van inhoudelijke kennis van met name de nieuwe raadsleden en fractievertegenwoordigers) om daarna hierover door te praten in een politieke setting. Over de delegatiediscussie konden raad en college het nog niet eens worden en krijgt dat nog een vervolg.

	Voor wat betreft het bindend adviesrecht is aangesloten bij de huidige wijze van werken en is de zogenaamde algemene verklaring van geen bedenkingen omgezet naar een lijst van gevallen waarvoor een bindend advies is vereist met als uitgangspunt dat het niet de bedoeling/er geen aanleiding is om hier nu anders mee om te gaan. Inzet is dus de huidige afspraken hierover voort te zetten. Wat dit betekent voor het proces is nog geen onderwerp van gesprek geweest. Nu de inwerkingtreding van de Omgevingswet is voorzien per 1 januari a.s. zullen hierover nog afspraken moeten worden gemaakt. Ook hiervoor kan de raadswerkgroep Omgevingswet worden ingezet.
Alphen aan den Rijn	Net als veel andere gemeenten worstelen wij ook nog steeds met hoe om te gaan met het bindend adviesrecht van de gemeenteraad. Door het steeds uitstellen van de Omgevingswet is hier nog steeds geen invulling aan gegeven. Wel wordt er binnen de organisatie in overleg met de griffie en de Raadsklankbordgroep Omgevingswet nagedacht over hoe een en ander zijn beslag moet c.q. gaat krijgen. Daarin wordt ingegaan op de te volgen procedure als een raadsbesluit is benodigd. Het meest voor de hand liggende is om de raad aan de “voorkant” mee te nemen. Hier zijn verschillende opties over denkbaar maar een definitieve beslissing is nog niet genomen. Het voorstel over het bindend adviesrecht van de raad en de rol en positie van de raad in dit proces wordt op korte termijn verwacht. Een duidelijk antwoord kan ik dus (nog) niet geven.

Rotterdam	22bb1997.pdf In de praktijk wordt in de huidige situatie maar hoogst zelden een vvgb procedure gevolgd. De verwachting is dat dit in de nieuwe situatie ook niet zo snel zal gebeuren. We hopen dat signalen dat er iets speelt rond een bepaald project ons tijdig bereiken zodat het vragen om een bindend advies uit te brengen niet als een verrassing komt. Maar een precieze uitwerking hebben we nog niet.
Zaanstad	In Zaanstad is op 22 september 2022 een positief besluit genomen op het raadsvoorstel (Bindend) adviesrecht gemeenteraad bij afwijken van omgevingsplan. Het besluit luidde als volgt: Gevraagd besluit 1. De volgende categorieën van gevallen aan to wijzen waarvoor op grond van artikel 16.15a, aanhef, onder b. - 1 ° Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit een (bindend) advies van de gemeenteraad wel is vereist: a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, met uitzondering van de gevallen die betrekking hebben op onder 2 genoemde aanvragen; b) Het realiseren van meer dan 5.000 m2 aan bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, met uitzondering van de gevallen die betrekking hebben op de in onder 2 genoemde aanvragen. c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een (als ooit aangewezen) beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het omgevingsplan nodig is. 2. De volgende categorieën van gevallen aan to wijzen waarvoor de raad op grond van artikel 16.15a, aanhef, onder b. - 1 ° Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit een (bindend) advies van de gemeenteraad in elk geval niet vereist acht: a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerp - omgevingsplannen;

	b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie; c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel. 3. Aanvullend to bepalen dat alle overige categorieën van gevallen door de gemeenteraad worden aangewezen als categorieën waarin (bindend) advies niet is vereist, tenzij de gemeenteraad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is. 4. Dat deze categorieën van gevallen (zoals onder 1 en 3 hierboven) van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, eveneens zijn aangewezen in het geval dat het college van burgemeester en wethouders instemmingsrecht hebben over een aanvraag om een omgevingsvergunning en niet zelf bevoegd gezag zijn voor de beslissing op die aanvraag, zoals bedoeld in artikel 16.15a, aanhef en onder b, onder 2°, in verbinding met artikel 16.16 van de Omgevingswet. 5. Te bepalen dat het college de werking van de regeling van het (bindend) adviesrecht zal evalueren na twee jaar werking van de Omgevingswet. 6. Te besluiten dat dit besluit in werking treedt op het moment dat in werking treedt de regeling (bindend) advies van de gemeenteraad, thans artikel 16.15a Omgevingswet. 7. Te besluiten dat per datum inwerkingtreding van het voorliggende besluit, het besluit van de gemeenteraad 23 januari 2014, 2014/5 (besluit lijst gevallen verklaring van geen bedenkingen) wordt ingetrokken. Agenda Zaanstad - Raadsvergadering donderdag 22 september 2022 19:00 - 23:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
Leeuwarden	De gemeenteraad van Leeuwarden heeft eind 2021 de lijst vastgesteld waarvoor bindend advies door de gemeenteraden verplichte participatie. Voor de gevallen die op de lijst staan laten we het college van B&W besluiten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren.

	Daarmee wordt de behandeltermijn verlengd van ten hoogste 8 weken naar ten hoogste 6 maanden en is er voldoende tijd om de besluitvorming inclusief advies door de gemeenteraad op tijd af te ronden.
Ede	Ook in Ede is stilgestaan bij het onderwerp. In de bijlage de memo over het besluit van gemeenteraad Ede mbt Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) met Adviesrecht van de raad (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR677557/1). Deze is definitief. In de memo wordt ook de mogelijke praktische invulling van dat adviesrecht beschreven om die termijnen te behalen. Deze is nog niet definitief, moet nog langs het presidium.  Memo praktische invulling adviesrecht r

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Philippe Thijssen en Leentje Savelsberg
Kenmerk	11086202
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het Chw bestemmingsplan ‘Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord’ te verwerken.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Het Chw bestemmingsplan ‘Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord’ vast te stellen, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de ontwikkeling naar een gemengd hoogstedelijk gebied met 3 torens van maximaal 140 meter mogelijk wordt gemaakt met onder meer maximaal 1.015 woningen en aanvullende, gemengde functies.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling naar een gemengd hoog stedelijk gebied met 3 torens van maximaal 140 meter mogelijk gemaakt. Het programma van deze torens bestaat uit appartementen, maximaal 1.015 woningen, voor verschillende doelgroepen, maatschappelijke voorzieningen, leisure, horeca, commerciële voorzieningen en detailhandel.

Context

Aanleiding

In 2004 heeft het college van B&W de Visie Leidsche Rijn Centrum vastgesteld. In deze visie is Leidsche Rijn Centrum Noord aangewezen als het gebied waar hoogbouw gerealiseerd kan worden. Het is een plek waar wonen en werken zijn geconcentreerd en waar publieksfuncties voor levendigheid op straat zorgen. Vervolgens is in 2006 het Masterplan Leidsche Rijn Centrum door de gemeenteraad vastgesteld. De Hoogbouwkavel is hierin van intensieve en hoge bebouwing voorzien. Het is een plek geschikt voor hoogbouw vanwege de beschikbare ruimte en zichtbaarheid vanaf grote afstand.

In 2006 ontstond het plan de ‘Belle van Zuylen’ voor de hoogbouwkavel: een toren met een hoogte van maximaal 262 meter. In januari 2010 maakte de gemeente Utrecht bekend dat de bouw van de toren niet doorging. Nadat in 2010 de ontwikkeling van de Belle van Zuylen werd beëindigd, liet de gemeente Utrecht een studie doen naar de mogelijkheden van het gebied. Er werd breed geparticipeerd met belangstellenden en omwonenden over een alternatieve invulling van de plek. De ruimtelijke randvoorwaarden en input vanuit de omgeving zijn vervolgens vertaald in de hoogbouwvisie voor Leidsche Rijn Centrum Noord, die niet bestuurlijk werd vastgesteld.

In de raadsbrief van 20 december 2017 is de gemeenteraad geïnformeerd over de voorgenomen start van de selectie voor de Hoogbouwkavel. Daarnaast heeft er op 1 februari 2018 een raadsinformatiebijeenkomst over de Hoogbouwkavel plaatsgevonden. Op 13 maart 2018 heeft het college de selectiestukken voor de Hoogbouwkavel definitief vastgesteld.

Op 16 maart 2018 is de gemeenteraad geïnformeerd over de start van de selectieprocedure voor de Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord. Tijdens dit selectieproces hebben ontwikkelaars, vastgoedgebruikers, ontwerpers, beleggers en gebruikers de kans gekregen om met een vernieuwend en ambitieus plan te komen voor de kavel op deze prominente locatie in Leidsche Rijn Centrum nabij NS- Station Utrecht Leidsche Rijn en rijksweg A2. Op 19 november 2019 is het college een ontwikkelingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie KEES B.V aangegaan.

Op 17 juni 2021 is het Stedenbouwkundig Plan (SP) Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum vastgesteld. Het bestemmingsplan is gebaseerd op dit vastgestelde Stedenbouwkundig Plan.

De grond is nu nog in eigendom van gemeente Utrecht. Voordat de bouw start zal de grond via een uitgifte overeenkomst worden overgedragen aan consortium KEES (Koopmans van Eesteren en Stadswaarde).

Bomen

Op de locatie staan nog geen bomen. Bij de beplanting van de centrale publieke ruimte, het “Groene plein”, in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan, wordt deels voortgegaan op de laanbomen in de Stockholmstraat en Oslostraat. Bij de verdere inrichting komen er een aantal bomen bij. Onder het toekomstige plein komt geen parkeergarage, waardoor de bomen in de volle grond kunnen staan. Bomen in de volle grond groeien doorgaans beter, bereiken op den duur een hogere kwaliteit en zijn meer toekomstig bestendig. Bij de soortkeuze wordt rekening gehouden met biodiversiteit, de stadscondities (hoogbouw) en klimaatbestendigheid.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart. Voor iedereen is het mogelijk geweest om een zienswijze te geven tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag. Er zijn 10 zienswijzen ingediend, waarvan 3 positieve reacties. De zienswijzen zijn beantwoord en hierbij is afgewogen of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen.

Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beoogd effect
De Hoogbouwkavel zorgt voor een grotere samenhang van de gebieden 'Leidsche Rijn Centrum Noord', waarin de Hoogbouwkavel ligt, en het gebied Leidsche Rijn Centrum Kern. Op deze manier functioneren de gebieden straks als één centrum.
In het plangebied van de Hoogbouwkavel vormt een groen plein het centrale hart. Aan dit plein liggen zoveel mogelijk publieke voorzieningen, met daarom heen drie bouwblokken met drie torens. Het geheel vormt een verticaal dorp waarbij op verschillende niveaus plekken zijn waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen ontspannen.

Beslistermijn
Het moment van vaststellen van het bestemmingsplan bepaalt wanneer de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling kan worden afgegeven en is daarmee bepalend voor de start van de bouw.
De start van de bouw is begin 2024 gepland.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- 20 december 2017: Raadsbrief (voornemen) start selectie hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord
- 13 maart 2018**:** Start openbare selectieprocedure hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord
- 16 maart 2018: Raadsbrief start selectie hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord
- 5 juli 2018: Raadsbrief deelnemende partijen selectieproces hoogbouwkavel
- 10 december 2018: Raadsbrief Voorlopige gunning hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord
- 19 november 2019: Collegebesluit Ontwikkelovereenkomst en concept uitgifteovereenkomst hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord
- 8 juni 2021: Raadsbrief Stedenbouwkundig Plan Hoogbouwkavel
- 17 juni 2021: Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Hoogbouwkavel door de Utrechtse Gemeenteraad
- 15 maart 2022: Raadsbrief parkeren in ontwerp bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord (MARK)
- 25 maart 2022: Start ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan hoogbouwkavel

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het Chw bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord' te verwerken.
Argumenten	
1.1	In het vaststellingsrapport worden de binnengekomen zienswijzen duidelijk beantwoord en wordt aangegeven tot welke aanpassingen ze hebben geleid
	Er zijn tien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. We bekeken of aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De zienswijzen gaan over parkeren en mobiliteit, maar ook over de vormgeving en passendheid van het gebouw in de stad. Ook wordt ingegaan op de invulling voor wat betreft de woningtypes en het percentage sociale huur en het feit dat door de inrichting van het pand als 'dorp/buurt op zichzelf' met alle voorzieningen die daarbij horen tot gevolg kan hebben dat er nauwelijks contact is met de bewoners van de wijk. In drie van de tien zienswijzen wordt aangegeven dat men positief is over het plan. Op grond van zienswijze 8 is een regel aangepast over

	het grondwaterbeschermingsgebied. Hier is aangepast dat voor de bescherming van de zone van het grondwaterwingebied er ook een boringsvrije zone geldt. Het vaststellingsrapport bevat een samenvatting van en reactie op de zienswijzen en een overzicht van alle wijzigingen.
1.2	<u>In het vaststellingsrapport worden de ambtshalve aanpassingen benoemd die tot aanpassingen hebben geleid</u>
	In het ontwerp bestemmingsplan was het aantal woningen gemaximeerd op 1.200 woningen waardoor er wat ruimte was om te variëren in het aantal woningen. Dit is teruggebracht naar maximaal 1.015 woningen en maximaal 92.700m2 bvo. Dit heeft te maken met de wet- en regelgeving op het gebied van stikstof en een nieuwe tool waarmee de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden berekend wordt, de zogenaamd Aerius- calculator. De stikstofberekeningen lieten op basis van de nieuwe tool een hogere depositie waarde zien. Om binnen de bandbreedtes van de onherroepelijke natuurvergunning te blijven was het noodzakelijk om het maximale programma dan ook in te krimpen. Overigens paste dit bij de uitwerking van het programma die inmiddels had plaatsgevonden. De onderbouwingen voor verkeer en parkeren zijn aangepast op dit gewijzigde programma. De onderzoeken voor luchtkwaliteit en stikstof zijn geactualiseerd en de onherroepelijke natuurvergunning van provincie is als bijlage toegevoegd.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd</u>
	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, want de gemeente is grondeigenaar en het kostenverhaal is via gronduitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond verzekerd. De ontwikkeling past daarnaast binnen de kaders van de grondexploitatie Leidsche Rijn Centrum.
Beslispunt	
3	Het Chw bestemmingsplan ‘Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord’ dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de ontwikkeling naar een gemengd hoogstedelijk gebied met 3 torens van maximaal 140 meter mogelijk wordt gemaakt met onder meer maximaal 1.015 woningen en aanvullende, gemengde functies.
Argumenten	
3.1	<u>Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een goede inpassing van het zorgprogramma en plintinvulling</u>
	Voor het optimaal inpassen van het zorgprogramma en het creëren van een goede plintinvulling heeft de gemeente een drietal wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan ten opzichte van het stedenbouwkundig plan. <u>Zware zorg programma</u> Tijdens de uitwerking van het voorlopig ontwerp en de gesprekken met de afnemer van het zorgprogramma is gebleken dat het metrage maatschappelijke voorzieningen van 2.200 m^2 niet toereikend is. Voor het realiseren van het zorgprogramma (48 zorgunits) is 1000 m^2 extra maatschappelijke voorzieningen

	nodig. Het aantal zorgunits blijft hierbij ongewijzigd. De extra vierkante meters worden ingezet voor extra gemeenschappelijke ruimtes, liften en trappenhuizen. Omdat het aantal zorgunits (48) gelijk blijft heeft dit geen consequenties voor reeds uitgevoerde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan. <u>Horeca</u> Om in de plinten van het gebouw toch de gewenste functiemenging en werkgelegenheid te krijgen wordt in het bestemmingsplan het aantal horeca meters, ten opzichte van het SP, vergroot van 500 m2 naar 1.000 m2 bvo en het metrage leisure vervolgens met 500 m2 verlaagd. Deze resterende leisure meters worden onder andere ingezet voor het realiseren van een publiek uitzichtpunt op de bovenste verdieping van het gebouw. Ook zal de ontwikkelaar zich inspannen sportieve en gezonde functies onder te brengen in de resterende leisure meters. Dit zal ik het definitief ontwerp worden meegenomen. <u>Commerciële voorzieningen</u> In het SP is 300 m^2 bvo opgenomen voor de realisatie van commerciële voorzieningen. Op basis van het SP is er programmatisch te weinig ruimte om alle units op maaiveld gevuld te krijgen. Hierdoor bestaat het risico dat een deel van de plinten gevuld zal worden met woonprogramma hetgeen ten koste gaat van functiemenging, toevoeging van werkgelegenheid en levendige plinten. Het voorstel is om het metrage commerciële voorzieningen te vergroten van 300 m^2 bvo naar 1.050 m^2 bvo. De vergroting van het programma commerciële voorzieningen wordt net zoals de vergroting van het horeca programma in mindering gebracht op het leisure programma. De programmatische verschuivingen in het programma treft u aan in onderstaande tabel.

	Stedenbouwkundig Plan	**Bestemmingsplan**
Leisure	1.500 m^2	250 m^2
Horeca	500 m^2	1.000 m^2
Commerciële voorzieningen	300 m^2	1.050 m^2
Detailhandel	300 m^2	300 m^2
Maatschappelijke voorzieningen	2.200 m^2 (48 zorgunits)	3.200 m^2 (48 zorgunits)
Totaal	4.800 m^2	5.800 m^2

3.2	<u>De Hoogbouwkavel geeft invulling aan de ambitie om een hoogwaardig en gemengd stedelijk gebied te creëren</u>
	De populariteit van de stad Utrecht neemt nog steeds toe. Om deze groei te faciliteren zet de gemeente Utrecht in op ‘groei door inbreiding’ zoals aangegeven in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040). Door het efficiënt benutten van de beschikbare ruimte en het faciliteren van hoogbouw bij knooppunten kan er een hogere dichtheid en gevarieerd woonprogramma gerealiseerd worden. De hoogbouwontwikkeling past binnen de kaders van de RSU 2040. Hierbij is het in beginsel belangrijk vanuit het volledige stadsdeel Leidsche Rijn de situatie in ogenschouw te nemen. Er is daarbij al gezorgd voor een evenwichtige programmering waar naast woningbouw, werkgelegenheid ook aandacht is voor een passend voorzieningenniveau en bijvoorbeeld voldoende groen en water. De hoogbouwkavel maakt deel uit van de woningbouwopgave en ontwikkeling van deelgebied Leidsche Rijn Centrum. *Wonen* • Maximaal 1.015 woningen

	• 25% sociale huur (huurprijs tot € 710,68 per maand); prijspeil 1 januari 2018 • 25% middeldure huur (tussen € 710,68 en € 950,00 euro per maand):prijspeil 1 januari 2018 • 11% levensloopbestendige woonappartementen (met optionele service- en zorgdiensten)
3.3	<u>De Hoogbouwkavel draagt bij aan de ambities in het kader van 'Gezond stedelijk leven voor iedereen' en duurzaamheid</u>
	Het plan gaat uit van een 'verticaal dorp' met plekken voor ontmoeting, levendigheid, rust en ontspanning. In het plan zijn er op verschillende niveaus plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en zich kunnen ontspannen. Een openbaar toegankelijk groen plein op maaiveldniveau, wintertuinen (voor bewoners) op verschillende verdiepingen. Halverwege de hoogste toren is er ruimte voor een restaurant. Daarnaast wordt binnen het plan de bovenste verdieping opengesteld als publiek toegankelijk experience-center & sky-bar met uitzichtpunt. De woningen binnen het plan krijgen een goede bescherming tegen omgevingsgeluid en een goed binnenklimaat. Om een goede luchtkwaliteit in de woningen te waarborgen, worden er aanvullende maatregelen genomen die ervoor zorgen dat de lucht binnen het gebouw optimaal is. Tenslotte worden er op meerdere niveaus binnen het plan patio's ingericht als groene, rustige binnentuinen met verschillende thema's en plantensoorten die dieren nestgelegenheden kunnen bieden. In de architectuur van de gevels komen daarnaast ook 'natuur inclusieve' voorzieningen, waar bijvoorbeeld vogels en insecten in kunnen huizen. Ten aanzien van de bomen is het zo dat er in het plangebied geen bomen aanwezig zijn. Op het centrale plein komen er bomen en dat betekent dat er in de nieuwe situatie juist bomen bijkomen. Ten aanzien van duurzame mobiliteit wordt voor het gebied maximaal ingezet op het stimuleren van langzame verkeerstromen (lopen en fietsen) en gebruik van het aanwezige bus- en treinstation Utrecht Leidsche Rijn. In ruime fietsenstallingen op de begane grond - in de kernen van de blokken - komen deelfietsen en eigen fietsen van bewoners. In het plangebied wordt ingezet op deelmobiliteit tot 40%. Argumenten hiervoor zijn de doelgroepen die hier komen wonen, de aanwezigheid van voorzieningen in de directe omgeving en station Utrecht Leidsche Rijn op loopafstand. In plaats van deelauto's mogen ook deelmobiliteitsplekken (bijvoorbeeld elektrische bakfietsen) worden gerealiseerd voor maximaal 50% van de deelautoplekken en met een maximum van 5 plekken per bouwblok.
3.4	<u>De Hoogbouwkavel zorgt voor een architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit voor het gebied</u>
	In de Hoogbouwvisie Utrecht (13 januari 2005) is Leidsche Rijn Centrum aangeduid als een 'brandpunt'. Deze zijn omschreven als 'schaarse en exclusieve absolute pieken die slechts op een zeer select aantal plekken in de stad voorkomen'. Het Stationsgebied/noordelijk deel Kruisvaartkwartier en Leidsche Rijn Centrum zijn de potentiële gebieden waar brandpunten van hoogbouw kunnen worden gerealiseerd. In Leidsche Rijn Centrum kan dit door gebruik te maken van één of enkele hoge piek(en). Op 13 maart 2018 heeft het college van B&W besloten uit te gaan van een maximale bouwhoogte van 140 meter. Hiermee werd aangesloten bij de wens van omwonenden tijdens de participatiebijeenkomsten in het verleden. Ook binnen de nieuwe hoogbouwvisie uit de RSU 2040 wordt de realisatie van een 140 meter hoge toren op deze plek mogelijk gemaakt. Daarnaast is er binnen het plan veel aandacht besteed aan het wonen op hoogte, de toepassing van groen en kwalitatieve buitenruimte.
Kanttekeningen/ Risico's	

3.1	Het woningbouwprogramma wijkt af van het coalitieakkoord (35% sociaal) en de Woonvisie
	Het Stedenbouwkundig Plan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord, die in 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld gaat uit van 25% sociaal en 25% middenhuur. Eerder, op 13 maart 2018, heeft het college selectiestukken vastgesteld welke uitgingen van een minimaal percentage sociale huur van 20%. Op basis van deze uitgangspunten zijn de verschillende consortia gestart met het uitwerken van hun plannen. In de selectiestukken werd ruimte gegeven voor de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen beide met een ondergrens van 20% van het totale programma. Partijen konden voor de realisatie van extra sociaal programma (20%>) nog extra punten verdienen tijdens de selectieprocedure. Het winnende plan gaat uit van een minimaal percentage sociale huur en middenhuur van beide 25%. De woningen die vallen in de middenhuur zijn conform het Actieplan Middenhuur d.d. 7 december 2017. Naar verwachting wordt in 2024 de middenhuur landelijk gereguleerd op basis van het woningwaarderingssysteem, wat nu alleen nog voor sociale huurwoningen geldt. Deze regulering zal in veel gevallen een negatief effect hebben op de businesscase van beleggers. Uit de brief van de minister op 9 december 2022 met de contouren van nieuwe regulering blijkt tevens dat deze niet geheel overeen komt met onze eigen voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur. Op dit moment analyseren we, ook samen met beleggers en ontwikkelaars, de effecten. Dit zou effect kunnen hebben op de afspraken voor dit project indien wettelijk noodzakelijk.

Financiën

De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente. De ontwikkeling van dit plangebied is onderdeel van de grondexploitatie Leidsche Rijn, deelplan Leidsche Rijn Centrum Noord. In deze grondexploitatie worden de grondkosten en grondopbrengsten geraamd, en zijn dus ook de verwachte kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling opgenomen. De kosten en opbrengsten van de ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan passen binnen de grondexploitatie van Leidsche Rijn. Dit bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

De gemeente spant zich met ontwikkelcombinatie KEES maximaal in om te komen tot een haalbaar plan binnen de tenderkaders. Fasering van het hoogbouwplan kan daarbij een oplossingsrichting zijn. Vooralsnog kunnen wij nog geen uitspraak doen over de verwachte start bouw.

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. Eventuele planschade is gedekt door de grondexploitatie Leidsche Rijn. Voor de ontwikkeling van de hoogbouwkavel is een planschaderisicoanalyse opgesteld, waarin wordt geconcludeerd dat eventuele planschade op grond van voorzienbaarheid niet voor vergoeding in aanmerking zal komen.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Men kan tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe zij tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

In 2023 wordt er verder gewerkt aan het opstellen van het definitief ontwerp voor het plan en het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De verwachte start bouw staat gepland begin 2024.

Participatie

Op 18 april 2018 organiseerden het consortium KEES een participatiebijeenkomst. Doel van deze participatiebijeenkomst was om in samenspraak met bewoners uit de omgeving de belangrijkste wensen en aandachtspunten voor hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum te inventariseren. De tijdens deze participatiebijeenkomst geïnventariseerde wensen en aandachtspunten zijn in de selectiefase aan alle partijen meegegeven. Een contactgroep van bewoners beoordeelde vervolgens in hoeverre deze wensen en aandachtspunten van de omgeving waren verwerkt in de plannen.

In 2021 is een vervolg gegeven aan het participatieproces van MARK, op basis van het Plan van Aanpak Participatie. Het participatieproces is opgezet volgens het Diabolo-model, waarbij de fasen voorbereiding, verdieping en terugkoppeling centraal staan.
Na een inhoudelijke voorbereiding op de participatiethema's, is op 18 mei 2021 een brede (online) bijeenkomst georganiseerd, met als doel om belanghebbenden en belangstellenden mee te nemen in het planinitiatief MARK. Tijdens de bijeenkomst waren 140 aanwezigen. Zij hadden de mogelijkheid om vragen te stellen en eerste reacties te geven. De bijeenkomst is teruggekoppeld met een verslag en aankondiging voor het vervolgproces: de klankbordgroep bijeenkomsten.

Op 18 mei 2021 is ook het online platform www.mark-utrecht.nl gelanceerd. Op dit online platform kunnen belanghebbenden en belangstellenden meer informatie verkrijgen over het plan, de verslagen teruglezen, zich aanmelden voor de klankbordgroep en meepraten over diverse thema's middels polls. Ook is er een online nieuwsbrief opgezet. Op 9 september 2021 is de eerste (online) klankbordgroep bijeenkomst georganiseerd met zeven belanghebbenden. Een divers gezelschap van zowel omwonenden als woning-geïnteresseerden. Tijdens deze bijeenkomst is gepeild welke betrokkenheid de klankbordgroep leden wensen voor het project MARK en is het gesprek gevoerd over het programma wonen en duurzaamheid. Hier zijn diverse bruikbare ideeën uit naar voren gekomen. De tweede klankbordgroep bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 23 september 2021, waar de thema's voorzieningen, mobiliteit en openbare ruimte centraal stonden.

Een derde en voorlopig - voor wat betreft het voorlopig ontwerp - afsluitende klankbordgroep bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 20 januari 2022 waar het concept VO aan de klankbordleden is gepresenteerd en is teruggekoppeld wat is gedaan met de leerpunten uit sessie I + II. Daarin heeft het projectteam de volgende aandachtspunten meegekregen van de klankbordgroep: a) aandacht te houden voor de ‘monumentale waarde’ bij de uitwerking van het ontwerp op langere termijn, b) aandacht te hebben voor de functies in de plint en te bewaken dat deze functies een daadwerkelijke meerwaarde ‘voor de buurt’ opleveren bij de invulling ervan, c) aandacht te hebben voor de hoeveelheid glas in het ontwerp met het oog op warmte-instraling door de zon en d) bij de start van de volgende ontwerpfase weer een brede participatiebijeenkomst te organiseren om mensen te informeren over de stand van zaken.

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord’ is 23 oktober 2021 naar de overlegpartners gestuurd zoals het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR), ProRail en provincie Utrecht. De reactie van de HDSR heeft geleid tot een aanpassing van de waterparagraaf. Dit staat beschreven in paragraaf 6.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord’ heeft vanaf 25 maart 2022 ter inzage gelegen. Iedereen kreeg de mogelijkheid om tijdens de terinzagelegging te reageren met een zienswijze. Het plan is gepubliceerd op www.utrecht.nl/bestemmingsplan, www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. In totaal zijn er 10 zienswijzen ingediend op het plan.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel heeft aangeboden aan de gemeenteraad. Zij kregen het antwoord op hun zienswijze toegestuurd.
Zie verder hierboven onder het kopje ‘Vervolg’ over de wijze van communiceren over het vaststellingsbesluit.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport Bestemmingsplan hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord
- Digitaal bestemmingsplan ‘Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord’ een link naar RO publiceer

Bijlagen informatief

- Pdf van het bestemmingsplan ‘Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord’
- BEVAT PERSOONSGEGEVENS - Overzicht zienswijzen bestemmingsplan

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Maart 2023

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 CHW BESTEMMINGSPLAN HOOGBOUWKAVEL LEIDSCHE RIJN CENTRUM NOORD 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen 5
2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 6
2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen 17
2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing 18

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 42

ZIENSWIJZE 1 42
ZIENSWIJZE 2 43
ZIENSWIJZE 3 43
ZIENSWIJZE 4 44
ZIENSWIJZE 5 45
ZIENSWIJZE 6 45
ZIENSWIJZE 7 46
ZIENSWIJZE 8 48
ZIENSWIJZE 9 48
ZIENSWIJZE 10 49

1 Inleiding

1.1 Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Het plangebied ligt in de wijk Leidsche Rijn en is onderdeel van Leidsche Rijn Centrum Noord. Het plangebied is begrensd door de Reykjavikstraat en de rijksweg A2 in het noorden en oosten, de Stockholmstraat en de spoorlijn tussen Utrecht-Woerden/Rotterdam/Den Haag in het zuiden en de Terwijdesingel in het westen.

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de ontwikkeling van het plan MARK. Het plan MARK bestaat uit drie torens variërend in hoogte, waarvan de hoogste maximaal 140 meter hoog is. De torens rijzen op uit de verschillende bouwblokken. In het midden van het plangebied komt een plein. De openbare ruimte en het plein worden zo groen mogelijk ingericht. Het programma bestaat uit maximaal 1.015 woningen voor verschillende doelgroepen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, commerciële voorzieningen, detailhandel en leisure.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld. De actualisatie van onderdelen ten aanzien van het Chw algemene regelplan is ook niet vermeld. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 25 maart 2022 tot en met donderdag 5 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen. De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn. Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de commissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerp Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord opgenomen. Op grond van de Wet open overheid (Woo) kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport maart 2023, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan over parkeren en mobiliteit, maar ook over de vormgeving en inpassing van het gebouw in dit deel van de stad. Ook wordt ingegaan op de invulling voor wat betreft de woningtypes en het percentage sociale huur en het feit dat door de inrichting van het pand als ‘dorp/buurt op zichzelf’ met alle voorzieningen die daarbij horen tot gevolg kan hebben dat er nauwelijks contact is met de bewoners van de wijk. Drie van de tien indieners van zienswijzen is positief over het plan. In één zienswijze wordt aangegeven dat de indiener van mening is dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld voordat het beleid dat daaraan ten grondslag ligt grondig is herzien. Er zijn ook zienswijzen ingediend namens Eneco en Vitens. Eneco is van mening dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden en dat geluid en luchtkwaliteit onvoldoende is onderzocht. Vitens verzoekt om aanpassing van de planregels, toelichting en verbeelding om de boringsvrije zone Leidsche Rijn beter te waarborgen.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd. Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van zienswijze 8

2.3.1.1 Aanpassing artikel 3.6 en 4.5
Artikel 3.6 en artikel 4.5 over de grondwaterbescherming worden als volgt aangepast:
De tekst “Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde met inachtneming van de regels in artikel 18 en artikel 8, lid 8.5.” wordt vervangen door de tekst:

“Milieuzone - boringsvrije zone
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone' zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende laag in de bodem, de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied Leidsche Rijn. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond-

en funderingswerken, dieper dan 40 meter onder het maaiveld zijn niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.".

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

2.3.2.1 Aanpassing artikel 3, lid 1
In artikel 3, lid 1, is het aantal woningen aangepast naar maximaal 1.015 en een totaal maximum van 92.700 m² brutovloeroppervlak. De tekst: "wonen tot maximaal 1.200 woningen, waarvan maximaal 1.075 woningen tussen 80-130 m² bvo en 125 woningen groter dan 130 m² bvo zijn toegestaan" wordt vervangen door de tekst:

"wonen tot maximaal 1.015 woningen en een totaal maximum van 92.700 m² brutovloeroppervlakte, met dien verstande dat, in afwijking van de regel onder 2.3 onder 2, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, bergingen, nutsvoorzieningen, liftschachten en overige interne verkeersruimte niet worden meegerekend bij het totaal m² brutovloeroppervlakte".

2.3.2.2 Aanpassing artikel 3, lid 1 onder 10
In artikel 3, lid 1, onder 10 is de regel aangepast zodat zowel een ondergrondse als bovengrondse parkeergarage mogelijk zijn. Ook is het maximumaantal parkeerplaatsen weggehaald.

De tekst "ondergrondse parkeergarage voor maximaal 445 parkeerplaatsen" wordt vervangen door de tekst: "(ondergrondse) parkeergarage".

2.3.2.3 Toevoeging artikel 3.7.3 Parkeerplaatsen
De tekst: "In aanvulling op de regel genoemd in lid 6.1 geldt dat:

1. De benodigde parkeerplaatsen, zowel de parkeerplaatsen binnen het plangebied als de parkeerplaatsen op afstand, moeten in stand worden gehouden.
2. Het is verboden het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen als de gebruikswijziging leidt tot een extra parkeerbehoefte ten opzichte van de vergunde situatie.
3. Ruimte voor het parkeren en stallen van voertuigen, die op grond van lid 6.1 moet worden aangelegd en in stand gehouden op grond van de regel onder 1, moet te allen tijde voor dit doel beschikbaar blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik." wordt toegevoegd.

2.3.2.4 Aanpassing artikel 3.8 onderdeel 4
De tekst: "Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 3.1 onder 10 van het maximum aantal parkeerplaatsen tot maximaal 490 parkeerplaatsen." wordt vervangen door de tekst:

" Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in 3.7.3 onder 2 en toestaan dat het gebruik wordt gewijzigd, mits in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien zoals bedoeld in artikel 6 lid 6.1. De regel in 3.7.3 onder 1 is ook van toepassing.".

2.3.2.5 Aanpassing artikel 7.3
Artikel 7.3 is in overeenstemming gebracht met het actuele Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst in artikel 7.3: "1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties die in dit lid zijn aangegeven. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan.
2. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die uit bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, als het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
a. het dakterras hoort bij een woning;

b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
c. het hek om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter." wordt vervangen door de tekst:

1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties, die in de onderdelen van dit lid 7.3 zijn aangegeven.
2. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan, alleen hekwerk of borstwering.
3. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
4. Op een locatie die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' is aangegeven, is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
5. Dakterrassen op hoofdgebouwen op een locatie die met een gele kleur op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangeduid, zijn alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 20 m2;
   b. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de wegzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter;
   c. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 meter;
   d. de afstand van een dakterras tot de dakrand van het hoofdgebouw bij een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel bedraagt tenminste 3 meter;
   e. de afstand van een dakterras tot de dakrand, grenzend aan een lager gelegen, aangrenzend, ander hoofdgebouw, bedraagt tenminste 1 meter;
   f. een hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter.".

2.3.2.6 Toevoeging artikel 3.2.2
In dit artikel zijn regels toegevoegd over dakterrassen, balkons en speeltoestellen. Dit zijn afwijkingen op de algemene regels.

De tekst: "5 In aanvulling op 7.2 mag een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,8 meter overschreden worden door bij gebouwen horende balkons, waarbij als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
6 In aanvulling op artikel 7.3 zijn dakterrassen toegestaan.

7 In afwijking van artikel 7.5 zijn sport- en speeltoestellen toegestaan die niet hoger zijn dan 6 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.“ wordt toegevoegd.

2.3.2.7 Aanpassing artikel 4.1, onder 6
Artikel 4.1, onder 6 van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is aangevuld met ‘warmte-koude opslag’.

2.3.2.8 Toevoeging artikel 6.3
Artikel 6.3 over geluidhinder is toegevoegd om te borgen dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd.

De tekst: “6.3 Geluidhinder
Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming moet vaststaan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), volgens het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.” wordt toegevoegd.

2.3.2.9 Aanpassing artikel 7.2
Artikel 7.2 is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: “7.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrens is toegestaan” wordt vervangen door de tekst

“7.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan”.

2.3.2.10 Aanpassing artikel 19
Het artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: “Artikel 19 Bescherming van archeologische waarden
Dit artikel treedt in werking op 1 juli 2022. Tot die datum blijven de vergelijkbare bepalingen in de Verordening op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

19.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is
Met inachtneming van artikel 18 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als archeologisch monument;
2. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt:
    a. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    b. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
3. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek of voor onderzoek naar de bodemkwaliteit;
4. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

19.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 18 en lid 19.3 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50 cm onder het maaiveld.

19.3 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone

1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 19.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de locatie en het oppervlak van de verstoring de totale verstoring van het project bepalend.

19.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 19.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 19.1 of lid 19.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 18 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
    a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
    b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg." wordt vervangen door de tekst:

Artikel 19 Bescherming van archeologische waarden

19.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is

Met inachtneming van artikel 18 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als archeologisch monument;
2. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt:

a. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

3. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek;
4. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

19.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde
Met inachtneming van artikel 18 en lid 19.3 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

19.3 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone

1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 19.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend.

19.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 19.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 19.1 of lid 19.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 18 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
    a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
    b. de verplichting tot het doen van archeologische onderzoek;

c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.”.

2.3.2.11 Aanpassing artikel 2 Wijze van meten
Het artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De regel :”Verticale bouwdiepte: vanaf het peil tot aan het laagste punt van een ondergronds bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals funderingen, heipalen of daarmee vergelijkbare bouwonderdelen. Als de vloer het laagste punt is dan geldt de onderkant van de vloer.” is toegevoegd.

2.3.2.12 Aanpassing artikel 20.4
Dit artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: “20.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")
1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
   a. binnen 36 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend, is voltooid of, in het geval van langlopende of complexe projecten, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
   b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
   c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt; en
   d. binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
   a. herplant op locatie;
   b. herplant dichtbij locatie; en
   c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van onderdeel 1, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in onderdeel 1, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.

De regels onder 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.” wordt vervangen door de tekst:

“20.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")
1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
   a. binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend voor bomen die op de gemeentelijke vellijst staan, of in het geval van langlopende of complexe projecten, of bij andere bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
   b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
   c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt;
   d. en binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
   a. herplant op locatie;

b. herplant dichtbij locatie; en
c. herplant elders.

3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van onderdeel 1, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De regels onder 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.".

2.3.2.13 Aanpassing artikel 12.2 onder 4 en 5
Dit artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: "
4 In afwijking van de regel onder 1 mag een bedrijfswoning als woning gebruikt worden.
5 In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan,
a. als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 12.1, past binnen het doel van de functie,
b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang."
wordt vervangen door de tekst:

"
4 In afwijking van de regel onder 1 mag een bedrijfswoning, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.
5 In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan, als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 12.1, past binnen het doel van de functie en:
a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen,
b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.".

2.3.2.14 Aanpassing artikel 14 lid 2
Dit artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: "14.2 Kantoren die bij een bedrijf horen
Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

1. de kantoorvloeroppervlakte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte;
2. de kantoorvloeroppervlakte mag maximaal 2.000 m² per bedrijf bedragen;
3. de leden 1 en 2 blijven buiten toepassing als in het eerder vastgestelde bestemmingsplan afwijkende regels gelden." wordt vervangen door de tekst:

"14.2 Kantoren die bij een bedrijf horen
Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte is onder de volgende voorwaarden toegestaan:
1. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte;
2. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m² per bedrijf bedragen.".

2.3.2.15 Aanpassing artikel 18.1 onder 4
Dit artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: "het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage), anders dan normaal graafwerk;" wordt vervangen door de tekst:

"het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage);".

2.3.2.16 Aanpassing artikel 19
De tekst onder artikel 19: "Dit artikel treedt in werking op 1 juli 2022. Tot die datum blijven de vergelijkbare bepalingen in de Verordening op de archeologische monumentenzorg van toepassing." wordt verwijderd.

2.3.2.17 Aanpassing artikel 19.1
Dit artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: "19.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is
Met inachtneming van artikel 18 is het volgende grondwerk toegestaan:
1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als archeologisch monument;
2. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt:
    a. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    b. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
3. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek of voor onderzoek naar de bodemkwaliteit;
4. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan." wordt vervangen door de tekst:

"19.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is
Met inachtneming van artikel 18 is het volgende grondwerk toegestaan:
1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als archeologisch monument;

2. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt:
    a. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    b. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
3. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek;
4. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.”.

2.3.2.18 Aanpassing artikel 19.2
Dit artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: “19.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde
Met inachtneming van artikel 18 en lid 19.3 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000 m2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50 cm onder het maaiveld.” Wordt vervangen door de tekst:

“19.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde
Met inachtneming van artikel 18 en lid 19.3 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;

5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.".

2.3.2.19 Aanpassing artikel 19.3
Dit artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst:
1. "Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 19.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de locatie en het oppervlak van de verstoring de totale verstoring van het project bepalend." wordt vervangen door de tekst:

1. "Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 19.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend.".

2.3.2.20 Aanpassing artikel 19.4 onder 5
Dit artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: "Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg." wordt vervangen door de tekst:

"Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van archeologische onderzoek;
c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.".

2.3.2.21 Aanpassing artikel 5.3 onder 1
Dit artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: "Bouwwerken die legaal zijn gebouwd zijn met toepassing van lid 5.1 in overeenstemming met de regels die dit plan over de activiteit bouwen stelt." wordt vervangen door de tekst:

"Bouwwerken die legaal zijn gebouwd zijn in overeenstemming met de regels die dit plan over de activiteit bouwen stelt.".

2.3.2.22 Aanpassing artikel 2.3
Bedrijfsvloeroppervlak is toegevoegd aan de wijze van meten.

De tekst: “Bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de magazijnen en overige dienstruimten. Gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen worden hierbij niet meegeteld.” is toegevoegd.

2.3.2.23 Aanpassing artikel 1.12
Het begrip voor bedrijfsvloeroppervlak is verwijderd. Dit is nu opgenomen in de wijze van meten.

2.3.2.24 Aanpassing artikel 1.54
De tekst: “
1.54 Plan
Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-ON01 van de gemeente Utrecht.” wordt vervangen door de tekst:

“1.53 Plan
Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord van de gemeente Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.”.

2.3.2.25 Aanpassing artikel 20.7
Dit artikel is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: “20.7 Herplantplicht zonder vergunning
1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 55.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen te herbeplanten overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 55.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.” wordt vervangen door de tekst:

“20.7 Herplantplicht zonder vergunning
1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk min in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.

3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.".

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van zienswijze 8

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 5.10 van de toelichting
In paragraaf 5.10, wordt de tekst van het ontwerp vervangen door en aangevuld met de volgende tekst:

"Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Leidsche Rijn. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Leidsche Rijn. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Utrecht. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse laag de onderliggende waterwinning. Om te voorkomen dat activiteiten (zoals het toepassen van bodemenergiesystemen) plaats vinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben, stelt de provincie Utrecht in haar Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen in de boringsvrije zone de bijzondere zorgplicht (art. 3.12 Interim Omgevingsvisie Provincie Utrecht). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.".

2.3.3.2 Aanpassing paragraaf 2.1.4 van de toelichting
In paragraaf 2.1.4, wordt de tekst 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' vervangen door de tekst: 'Milieuzone – boringsvrije zone'.

Naar aanleiding van zienswijze 7

2.3.3.3 Toevoeging rapport Luchtkwaliteit op grotere hoogte, bijlage 22 bij de toelichting
In de bijlagen bij de toelichting is een rapport opgenomen over luchtkwaliteit. Hierin zijn voor het bouwplan blootstellingenberekeningen op grotere hoogte gedaan die voortkomen uit de emissie van Eneco.

2.3.3.4 Aanpassing paragraaf 5.9 van de toelichting
De paragraaf is aangevuld met de berekeningen en conclusie uit het rapport Luchtkwaliteit op grotere hoogte.

De tekst: 'Blootstellingsberekeningen worden standaard op 1,5 meter boven maaiveld uitgevoerd. Het nabijgelegen Eneco heeft meerdere emissiepunten op grotere hoogte, tot 65 meter boven maaiveld. Met het onderzoek Luchtkwaliteit op grotere hoogte, in bijlage 22, is op basis van de best beschikbare combinatie van gevalideerde rekenmodellen inzichtelijk gemaakt hoe de blootstelling aan stikstofdioxide, fijn stof en zwaveldioxide door de hoge bronnen van Eneco wijzigt met

toenemende hoogte in het plangebied. De gecombineerde aanpak laat zien dat er benedenwinds op een afstand van ongeveer 500 meter tot ongeveer 70-80 meter hoogte een toename van de blootstelling te verwachten valt als de wind altijd uit diezelfde richting komt. Dit is een worst-case benadering aangezien de windrichting niet altijd hetzelfde is en de heersende windrichting noordwest is. Op verdere hoogte neemt dit weer af. Uit de berekeningen van de jaargemiddelde concentraties op basis van meerjarige meteorologie in het plangebied blijkt dat de blootstelling weliswaar met hoogte enigszins toeneemt, maar dat de bronbijdragen op elke hoogte slechts enkele procenten zijn van de achtergrondconcentratie, en dat de totale concentraties ver beneden de geldende grenswaarden blijven. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de hoger gelegen bronnen van Eneco, en de inrichting als geheel, een goed woon- en leefklimaat in het plangebied in de weg staat, ook op grotere hoogte.' wordt toegevoegd.

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.4.1 Aanpassing paragraaf 2.1.3 van de toelichting
In paragraaf 2.1.3 over de Ladder voor duurzame verstedelijking is een actualisatie gedaan voor het aantal woningen. Het aantal is aangepast naar maximaal 1.015 woningen.

2.3.4.2 Aanpassing paragraaf 2.2.2 van de toelichting
In paragraaf 2.2.2 over het Beleidskader binnenstedelijke ontwikkeling is een actualisatie gedaan voor het aantal woningen. Het aantal is aangepast naar maximaal 1.015 woningen.

2.3.4.3 Aanpassing paragraaf 2.3.1 van de toelichting
In paragraaf 2.3.1 is het nieuwe coalitieakkoord 2022 opgenomen en is een actualisatie gedaan voor het aantal woningen. Het aantal is aangepast naar maximaal 1.015 woningen.

2.3.4.4 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.9 van de toelichting
In paragraaf 2.3.2.2.9 over energie wordt de tekst:
"Alle gebouwen in het plangebied verbruiken geen aardgas en zijn energieneutraal. In de energiebehoefte wordt voorzien door middel van zonnepanelen en een warmte-koudeopslag. De zonnepanelen worden in de nabije omgeving van het plangebied geplaatst. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten in het energieplan en de energieagenda's." vervangen door de tekst:
"Alle gebouwen in het plangebied zijn niet aangesloten op het aardgasnet en zijn energieneutraal. In de energiebehoefte wordt voorzien door middel van zonnepanelen, stadswarmte en een warmte-koudeopslag. De zonnepanelen worden binnen een straal van 10 km van het plangebied geplaatst. De ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten in het energieplan en de energieagenda's.".

2.3.4.5 Aanpassing paragraaf 4.1.1 van de toelichting
In paragraaf 4.1.1 over het Programma is een actualisatie gedaan voor het aantal woningen. Het aantal is aangepast naar maximaal 1.015 woningen.

2.3.4.6 Aanpassing paragraaf 4.2 van de toelichting
In paragraaf 4.2 is de tekst over verkeer en parkeren geactualiseerd.

De tekst "4.2.1 Verkeer
Deze paragraaf gaat in op de effecten van de ontwikkeling van het plangebied op de bereikbaarheid. Daarbij komen de diverse vervoerswijzen aan de orde: voetgangers, fietsverkeer openbaar vervoer en autoverkeer.

Het verkeersbeleid van de gemeente staat in het Mobiliteitsplan 2040, Jouw straat en onze stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar voor iedereen. Het mobiliteitsplan wijst Leidsche Rijn Centrum en daarmee het plan aan als deel van de B-zone. De B-zone is ruimer ingericht dan de A-zone, maar ook hier is de ruimte schaars. Binnen de B-zone maken we onderscheid in de vooroorlogse wijken die oorspronkelijk niet ontworpen zijn voor veel autoverkeer en de naoorlogse wijken die ruimer zijn met meer plek voor de auto. Echter, in 2040 zal door verdere ruimtelijke ontwikkeling ook in die wijken minder ruimte beschikbaar zijn. Dit geldt ook voor de delen van Leidsche Rijn die

rondom Leidsche Rijn Centrum liggen, als er extra verstedelijking rond die twee OV-knooppunten gaat plaatsvinden. De balans tussen verkeersstromen en de ruimte wordt hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. Er is geen ruimte voor autoverkeer zonder herkomst of bestemming in omliggende wijken. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn, dat het verkeer zichzelf zo veel mogelijk regelt en verkeerslichten beperkt nodig zijn. Door de B-zone lopen de hoofdnetwerken van auto, trein en bus. Deze hoofdnetwerken en vooral de kruisingen bepalen voor een belangrijk deel de bereikbaarheid én leefbaarheid van de wijken in deze zone.

Voetgangers
De straten rondom de ontwikkeling zijn voorzien van trottoirs, die als looproutes fungeren naar bestemmingen in de omgeving, zoals het winkelcentrum en het Station Leidsche Rijn. Binnen de blokken is sprake van openbaar toegankelijke ruimte die voor voetgangers bedoeld is.

Fietsverkeer
De fiets heeft een belangrijkere rol in het binnenstedelijke gebied rondom de hoogbouwkavel. Om de hoogbouwkavel liggen hoofdfietsroutes:

- Terwijdesingel
- Vleutensebaan
- Jazzsingel
- Stockholmstraat
- Grauwaartsingel

Openbaar vervoer
Het plangebied ligt op loopafstand van het Station Leidsche Rijn, die bestaat uit het treinstation en een busstation. Deze stations zorgen ervoor dat de hoogbouwkavel goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Op het Station Leidsche Rijn kunnen treinen naar Utrecht CS en het westen van het land. Op het busstation halteren verschillende buslijnen, in totaal 6 met verbindingen binnen Utrecht en regiogemeentes zoals Nieuwegein, Houten, Zeist en Maarssen.

Auto
Voor autoverkeer is de hoogbouwkavel aangesloten op de Reykjavikstraat. Via de Reykjavikstraat en Stockholmstaat is de hoogbouwkavel aangesloten op de hoofdinfrastructuur, te weten de Terwijdesingel met verbindingen naar de snelweg A2 (via Hooggelegen en aansluiting De Wetering/Lage Weide).

<u>Verkeersaantrekkende werking</u>
De basis voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking is het vigerende verkeersmodel VRU 3.4. Voor de hoogbouwkavel is een modelvariant opgesteld om het programma van de hoogbouwkavel en het verkeersmodel in overeenstemming te brengen.

Bij het berekenen van de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan is van het volgende maximale programma.

Tabel 1 Programma hoogbouwkavel

Type	Functie	Doelgroep	Omvang/aantal	Eenheid
wonen	woning 80 tot 130 m² bvo	Vrije sector	1.075	woningen
wonen	woning > 130 m² bvo	Vrije sector	125	woningen
dienstverlening	commerciële dienstverlening		1.050	m² bvo
retail	detailhandel		300	m² bvo
restaurant	restaurant		1.000	m² bvo
leisure	fitness		250	m² bvo
maatschappelijk	verpleeg- en verzorgingstehuis		48	wooneenheden

Analyse
Met behulp van verkeersmodel VRU 3.4 (modelvariant hoogbouwkavel) is berekend hoe de verkeersontwikkeling als gevolg van de hoogbouwkavel zich verhoudt tot de autonome ontwikkeling (de natuurlijke groei zonder hoogbouwkavel) tot 2030.

Voor de analyse van de verkeersbewegingen is gekeken naar het effect op de diverse routes van en naar het plangebied. De route vanaf de snelweg A2 is de belangrijkste route. Deze route loopt via de aansluiting De Wetering/Lage Weide, de Soestwetering en de Terwijdesingel. Vanuit het zuiden vormt de aansluiting op de A2 via Hooggelegen en de Stadsbaan de belangrijkste ontsluiting. De westelijke verbinding loopt via de Vleutensebaan. Een deel van het autoverkeer uit het oosten komt over de Vleutenseweg. De noordoostelijke verbinding loopt over de NRU.

Capaciteit
Om te beoordelen of het plan tot extra doorstroomproblemen leidt is een analyse uitgevoerd. Kruispunten zijn de belangrijkste locaties als het gaat om het beoordelen van de doorstroming, waarbij gekeken wordt naar de intensiteit/capaciteitsverhouding (I/C) op de kruispunten. Hierbij wordt gekeken naar de spitsen, te weten de ochtend- en de avondspits omdat de drukste momenten van de dag zijn.

Bij de beoordeling van de doorstroming wordt een I/C-verhouding van 90% aangehouden. Bij de I/C-verhouding hoger dan 90% kan er congestie optreden, te weten wachtrijen voor de kruispunten en bij verkeerslichten wachtrijen waarbij niet elk voertuig in de wachtrij door kan rijden bij de eerste keer groen, anders gezegd, het voertuig moet een cyclus overslaan.

Een I/C-verhouding van 80% is een indicatie dat het kruispunt tegen de maximale capaciteit aan zit, maar hoeft nog niet tot substantiële knelpunten leiden. Voor de hoogbouwkavel zijn de uitkomsten van deze analyse de volgende.

Omschrijving	Locatie	2030 autonoom		2030 plan		Verschil plan/autonoom	
		ochtend	avond	ochtend	avond	ochtend	avond
Lageweideviaduct/A2	afrit 7 West	85	83	85	83	0	0
Lageweideviaduct/A2	afrit 7 Oost	102	85	102	87	0	2
Soestwetering/ Terwijdesingel		99	85	100	85	1	0
Jazzsingel/ Terwijdesingel		104	94	106	100	2	6
Stockholmstraat/ Terwijdesingel		63	50	62	74	-1	24
Londenstraat/ Grauwaartsingel		97	85	97	85	0	0
Hooggelegen/A2	afrit 8 West	85	98	85	99	0	1
Hooggelegen/A2	afrit 8 Oost	84	101	84	102	0	1

Ochtendspits
De kruispunten met verkeerslichten geregeld op het viaduct van de A2 met de op- en afritten met de A2 bij Lage Weide en Hooggelegen hebben tijdens de ochtendspits een I/C onder de 90%. Uitzondering is de afrit 7 Oost, deze heeft een hoge I/C-verhouding die boven de 100% ligt. Deze kruising is dus overbelast tijdens de ochtendspits. Deze situatie doet zich al voor in de autonome situatie, dus zonder de ontwikkeling van de hoogbouwkavel en neemt niet toe met het autoverkeer van/naar de ontwikkeling. De overige kruisingen hebben een I/C-verhouding tussen de 80% en 90%. Ook deze situatie verandert niet met de ontwikkeling van de hoogbouwkavel. In de direct omgeving van de hoogbouwkavel ligt een aantal kruispunten die tijdens de ochtendspits overbelast zijn, het gaat hierbij om de kruispunten Soestweting-Terwijdesingel en de Jazzsingel-Terwijdesingel. Deze situatie verergerd met 1% tot 2% door het plan van de hoogbouwkavel. De aansluiting van de Stockholmstraat op de Terwijdesingel laat een I/C-verhouding zien ruim onder de 80%.

Avondspits
Tijdens de avondspits laten de kruispunten op het viaduct bij de A2 Lage Weide een I/C-verhouding zien tussen de 80% en 90%, zowel in de autonome situatie, dus zonder ontwikkeling van de hoogbouwkavel als in de situatie met de hoogbouwkavel. Op de aansluiting A2 Hooggelegen neemt de I/C met enkele procenten toe als gevolg van de ontwikkeling van Haarrijn, en ligt op de afrit 8 Oost boven de 100%

Tijdens de avondspits neemt de I/C verhouding op een aantal kruisingen in de directe omgeving van de hoogbouwkavel toe. De kruising van de Jazzsingel met de Terwijdesingel komt dan op 100% te liggen door een toename van 6%. De Soestwetering – Terwijdesingel en Grauwaartsingel – Londonstraat laten een I/C zien tussen de 80 en 90%. De I/C op de Stockholmstraat – Terwijdesingel laat tijdens de avondspits een sterke toename zien van bijna 25%, maar blijft onder de 80%.

Conclusie
Uit de analyse van de doorstroming op kruispunten binnen het invloedsgebied van de ontwikkeling van de hoogbouwkavel op basis van de modeluitkomsten constateren we dat de groei van het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling van de hoogbouwkavel niet tot extra doorstromingsknelpunten leidt. Ook zonder de ontwikkeling van hoogbouwkavel is een aantal kruispunten vol, wat de I/C-verhouding betreft. De I/C-verhouding stijgt slechts in een enkel geval met enkele procenten op de kruispunten op het viaducten op de A2.

4.2.2 Parkeren
Door de nieuwbouw in het plangebied ontstaat een behoefte aan parkeergelegenheid. De gemeente heeft beleid vastgesteld om ervoor te zorgen dat planontwikkelingen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en om de partij die ontwikkelt duidelijkheid te geven over

wat dan voldoende is. Het beleid is vastgelegd in de Parkeervisie 2021. De Parkeervisie 2021, de bijlagen en beleidsregels bij de nota noemen we in deze paragraaf de parkeernota.

De parkeernota geeft aan hoe de parkeerbehoefte berekend moet worden. Omdat de berekende behoefte niet altijd aansluit bij de planontwikkeling, biedt de parkeernota ook mogelijkheden om de uitkomst van de behoefte te nuanceren. Die nuancering leidt tot wat we noemen de parkeereis. Het getal dat de parkeereis weergeeft is dus het aantal parkeerplaatsen dat nodig is om te voldoen aan de eis uit de parkeernota dat de ontwikkeling zorgt voor voldoende parkeerplaatsen.

Deze paragraaf laat zien hoe de parkeerbehoefte is berekend en aan welke parkeereis de planontwikkeling moet voldoen, hoe het project de parkeereis uitvoert, de conclusie over het parkeren en hoe het stallen van fietsen wordt geregeld.

Berekening van de parkeerbehoefte van auto's, de parkeereis
Om de parkeerbehoefte te berekenen moet het programma voor plangebied hoogbouwkavel vertaald worden in de termen en categorieën van de parkeernota. De berekening in deze paragraaf gebruikt het programma dat in de tabel 1 staat. Dat is namelijk het programma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het totale aantal parkeerplaatsen dat na toepassing van de parkeernorm nodig is, bedraagt maximaal 1.167 voor het totale programma.

Tabel 2 Parkeerbehoefte woonprogramma MARK

Woningtype	**Aantal woningen**	**Parkeernorm per woning**	**Aantal parkeerplaatsen**
woning 80 tot 130 m² bvo	1075	0,92	989
woning > 130 m² bvo	125	1,01	126
		Totaal	**1.115**

Het bestemmingsplan staat naast wonen een groot aantal andere functies toe, zoals dienstverlening, horeca en leisure. In onderstaande tabel is gerekend met de meest belastende functies voor parkeren.

Tabel 3 Parkeerbehoefte overig programma MARK

Functie	**Omvang in m² bvo**	**Parkeernorm per 100 m² bvo**	**Aantal parkeerplaatsen**
commerciële voorzieningen	1.050	0,77	8
detailhandel	300	2,3	7
restaurant	1.000	3	30
fitness	250	0,51	1
verpleeg- en verzorgingstehuis	48 wooneenheden	0,43	21
		Totaal	**67**

Realiseren van voldoende parkeergelegenheid
De parkeernota geeft aan in welke gevallen van de parkeereis mag worden afgeweken:

- Percentage van de parkeereis dat mag worden omgezet in extra fietsparkeerplekken. Hierbij geldt dat één autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of één plek voor bijzondere voertuigen zoals een bakfiets. Hierbij is het voorstel om tot 15% van de parkeereis te gaan. Voor maatwerkgebieden kan dit mogelijk naar 30%.
- Percentage van de parkeereis minus het bezoekersdeel van woningen en bedrijven dat mag worden omgezet in deelautoplekken met deelauto's: tussen de 25 en 50%. Hierbij geldt dat vier autoparkeerplaatsen worden vervangen door één autodeelplek.

- Aftrek voor dubbelgebruik. De aftrek voor het dubbelgebruik betekent dat rekening gehouden wordt met de tijden waarop een bepaalde functie een parkeerplaats gebruikt. Het daadwerkelijke gebruik van parkeerplaatsen fluctueert namelijk over de dag en de week.

Voor de hoogbouwkavel worden de volgende mogelijkheden toegepast:
- 15% van het aantal parkeerplaatsen worden vervangen door fietsplekken; dat is de maximumaftrek die de parkeernota toestaat;
- 40% van het aantal parkeerplaatsen bij woningen wordt vervangen door parkeerplaatsen voor deelauto's;
- Aftrek voor dubbelgebruik voor het bezoekersdeel.

Tabel 4 Parkeerbehoefte na aftrek deelauto's en extra fietsparkeren

Parkeereis op grond van de parkeervisie		1.182
Aftrek 15% voor extra fietsgebruik*	-15%	-155
Aftrek 40% voor deelauto's, woonprogramma**	-40%	-350
Parkeerplaatsen na aftrek deelauto's en extra fiets	*subtotaal*	*677*
Parkeerplaatsen voor deelauto's (1/4*40%)		88
	Totaal	**765**

* de aftrek voor fietsgebruik geldt voor het gehele programma, dus wonen, werken en voorzieningen
** de aftrek voor deelauto's geldt alleen voor het bewonersdeel van de parkeervraag bij woningen

Deelauto's
In het plangebied wordt ingezet op deelmobiliteit tot 40%. Argumenten hiervoor zijn de doelgroepen die hier komen wonen, de aanwezigheid van voorzieningen in de directe omgeving en station Leidsche Rijn op loopafstand. In plaats van deelauto's mogen ook deelmobiliteitsplekken worden gerealiseerd voor maximaal 50% van de deelautoplekken en met een maximum van 5 plekken per bouwblok. Deelmobiliteitsplekken kunnen met allerlei vormen van deelmobiliteit ingevuld worden.

Van de 88 deelautoplaatsen die over blijven worden er 30 (5 deelmobiliteitsplekken per laagbouwdeel en 5 deelmobiliteitsplekken per toren) omgezet in plekken voor deelmobiliteitsplekken. Hierdoor blijven er 58 parkeerplekken nodig voor deelvoertuigen. In het plangebied worden deelauto's in de garage van de hoogbouwkavel gestald. In totaal 28 parkeerplaatsen. In de straten Stockholmstraat, Reykjavikstraat en de parallelweg van de Terwijdesingel zijn 74 openbare parkeerplaatsen aanwezig, 30 daarvan worden gereserveerd voor deelauto's.

Parkeren eigen voertuigen en voertuigen van bezoekers
De totale parkeervraag voor vaste gebruikers is als volgt opgebouwd.

Tabel 5 Parkeervraag vaste gebruikers

	Parkeerbehoefte
Reguliere parkeerplaatsen vaste gebruikers	398
Deelauto's	58
Mobiliteitsplekken	30
Totaal	**486**

De hoogbouwkavel zorgt zelf voor 445 parkeerplaatsen. De overig parkeerplaatsen zijn/worden geregeld in de nabijgelegen parkeergarage aan de Stockholmstraat. Een deel van de plekken van deelauto's worden in de openbare ruimte gereserveerd (30 parkeerplaatsen) en 11 plekken voor deelmobiliteit in de buitenruimte.

Naast vaste gebruikers is er sprake van bezoekers die met de auto naar de woningen en voorzieningen komen. Hierbij is ook gebruik gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De

aftrek voor het dubbelgebruik betekent dat rekening gehouden wordt met de tijden waarop een bepaalde functie een parkeerplaats gebruikt. Het daadwerkelijke gebruik van parkeerplaatsen fluctueert namelijk over de dag en de week.

In de hoogbouwkavel wordt geen parkeergelegenheid gerealiseerd voor bezoekers. Hiervoor wordt parkeercapaciteit gehuurd in de doelgroepengarage aan de Stockholmstraat of een andere locatie in de buurt van het plangebied.

In het bestemmingsplan zijn maximaal 445 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Via een binnenplanse afwijking kan het college van burgemeester en wethouders dit maximum uitbreiden naar 490 parkeerplaatsen. Hierbij is dus uitgegaan van parkeren op afstand. Als het parkeren op afstand niet haalbaar blijkt te zijn, zal de hele parkeervraag, 571 parkeerplaatsen, in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel gewijzigd moeten worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Tabel 6 Parkeren bezoekers in doelgroepengarage

Moment	**werkdagmiddag**	**zaterdagavond**
Parkeerbehoefte bezoekers	65	267
Restcapaciteit doelgroepengarage (o.b.v. maximale bezetting van 95%)	68	613
Restruimte na faciliteren bezoek	3	346

Parkeerplaatsen gehandicapten
Hoewel er voor private parkeerplaatsen geen normen bestaan voor het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen, worden in de parkeergarage 7 parkeerplekken als gehandicaptenparkeerplaats aangelegd. Hiermee wordt aangesloten bij de verhouding van 1 aangepaste parkeerplaats op 50 gewone parkeerplaatsen uit de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) bij grote openbare parkeerterreinen en -garages.

Fietsen stallen
Ook voor stallen van fietsen geldt de Parkeervisie 2021. Uitgangspunt is dat alle voorzieningen voor het stallen van fietsen binnen de hoogbouwkavel worden aangeboden. Zowel het parkeren van bewoners, als voor medewerkers en bezoekers. Voor bewoners zijn er maximaal 6.346 fietsparkeerplaatsen nodig, inclusief de 221 extra die nodig zijn als gevolg van het omzetten van reguliere autoparkeerplaatsen door fietsparkeerplaatsen. Voor bezoekers van de bewoners zijn 330 fietsparkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de inpandige fietsenstalling. Voor de bezoekers van de voorzieningen zijn er op het maatgevende (drukste) moment 330 fietsparkeerplaatsen nodig. Deze komen in de openbare ruimte.

Conclusie parkeren
Voor de hoogbouwkavel zijn volgens de parkeervisie bijzondere locaties door hun ligging in het B-gebied van Leidsche Rijn Centrum in de buurt van Station Leidsche Rijn. Op deze locatie mag een ander autogebruik verwacht en gevraagd worden van nieuwe bewoners.

De toepassing van de normen van de parkeervisie leveren een parkeereis van 1.182 parkeerplaatsen op. De parkeervisie biedt ruimte aan maatwerk voor bijzondere locaties en mogelijkheden van dubbelgebruik. De parkeerplaatsen die gebruikers (bewoners, werkenden) en bezoekers van het plangebied nodig hebben, zijn deels beschikbaar in de eigen garage en de naastgelegen parkeergarage.

Met deze oplossingen wordt het parkeren adequaat opgelost op basis van de huidige inzichten. Uitvoering zal vanaf 2023 plaatsvinden. Er zullen zich in de tussenliggende jaren nog de nodige ontwikkelingen voordoen die van invloed zullen zijn op de daadwerkelijke vraag naar parkeerplaatsen. De verwachting is dat die ontwikkelingen leiden tot een vermindering van de

vraag. Artikel 3.1 onder 10 in samenhang met artikel 3.8 onder 4 van het bestemmingsplan staat een toename van de vraag niet toe. Mocht die toename er toch komen, dan zal het uitvoeringsprogramma aangepast moeten worden of zal het bestemmingsplan met een zorgvuldige onderbouwing herzien moeten worden.

Omdat de gemeente in de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een worstcasescenario, waarbij nog geen rekening is gehouden met toekomstige mobiliteitsontwikkelingen, is de verwachting dat het aantal parkeerplaatsen dat werkelijk nodig is lager zal uitvallen. Het beleid van de gemeente is hierop gericht." wordt vervangen door de tekst:

4.2.1 Verkeer
Deze paragraaf gaat in op de effecten van de ontwikkeling van het plangebied op de bereikbaarheid. Daarbij komen de diverse vervoerswijzen aan de orde: voetgangers, fietsverkeer openbaar vervoer en autoverkeer. Het verkeersbeleid van de gemeente staat in het Mobiliteitsplan 2040, Jouw straat en onze stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar voor iedereen. Het mobiliteitsplan wijst Leidsche Rijn Centrum en daarmee het plan aan als deel van de B-zone. De B-zone is ruimer ingericht dan de A-zone, maar ook hier is de ruimte schaars. Binnen de B-zone maken we onderscheid in de vooroorlogse wijken die oorspronkelijk niet ontworpen zijn voor veel autoverkeer en de naoorlogse wijken die ruimer zijn met meer plek voor de auto. Echter, in 2040 zal door verdere ruimtelijke ontwikkeling ook in die wijken minder ruimte beschikbaar zijn. Dit geldt ook voor de delen van Leidsche Rijn die rondom Leidsche Rijn Centrum liggen, als er extra verstedelijking rond die twee OV-knooppunten gaat plaatsvinden. De balans tussen verkeersstromen en de ruimte wordt hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. Er is geen ruimte voor autoverkeer zonder herkomst of bestemming in omliggende wijken. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn, dat het verkeer zichzelf zo veel mogelijk regelt en verkeerslichten beperkt nodig zijn. Door de B-zone lopen de hoofdnetwerken van auto, trein en bus. Deze hoofdnetwerken en vooral de kruisingen bepalen voor een belangrijk deel de bereikbaarheid én leefbaarheid van de wijken in deze zone.

Voetgangers
De straten rondom de ontwikkeling zijn voorzien van trottoirs, die als looproutes fungeren naar bestemmingen in de omgeving, zoals het winkelcentrum en het Station Leidsche Rijn. Binnen de blokken is sprake van openbaar toegankelijke ruimte die voor voetgangers bedoeld is.

Fietsverkeer
De fiets heeft een belangrijkere rol in het binnenstedelijke gebied rondom de hoogbouwkavel. Om de hoogbouwkavel liggen hoofdfietsroutes:

- Terwijdesingel
- Vleutensebaan
- Jazzsingel
- Stockholmstraat
- Grauwaartsingel

Openbaar vervoer
Het plangebied ligt op loopafstand van het Station Leidsche Rijn, die bestaat uit het treinstation en een busstation. Deze stations zorgen ervoor dat de hoogbouwkavel goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Op het Station Leidsche Rijn kunnen treinen naar Utrecht CS en het westen van het land. Op het busstation halteren verschillende buslijnen, in totaal 6 met verbindingen binnen Utrecht en regiogemeentes zoals Nieuwegein, Houten, Zeist en Maarssen.

Auto
Voor autoverkeer is de hoogbouwkavel aangesloten op de Reykjavikstraat. Via de Reykjavikstraat en Stockholmstaat is de hoogbouwkavel aangesloten op de hoofdinfrastructuur, te weten de Terwijdesingel met verbindingen naar de snelweg A2 (via Hooggelegen en aansluiting De Wetering/Lage Weide).

Verkeersaantrekkende werking

De basis voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking is het vigerende verkeersmodel VRU 3.4. Voor de hoogbouwkavel is een modelvariant opgesteld om het programma van de hoogbouwkavel en het verkeersmodel in overeenstemming te brengen. Hierbij zijn de m2 woonprogramma vertaald naar aantal en type woningen. Bij het berekenen van de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan is van het volgende programma. Hierbij is hetzelfde programma gebruikt als bij de Aerius-berekening.

Tabel 1 Programma hoogbouwkavel

Type	Functie	Doelgroep	Omvang/aantal	Eenheid
wonen	woning 55 - 80 m2 bvo	sociale huur/middenhuur	512	woningen
wonen	woning 55 - 80 m2 bvo	Vrije sector	273	woningen
wonen	woning 80 tot 130 m² bvo	sociale huur/middenhuur	2	woningen
wonen	woning 80 tot 130 m² bvo	Vrije sector	215	woningen
wonen	woning > 130 m² bvo	Vrije sector	13	woningen
		subtotaal	1015	woningen
dienstverlening	commerciële dienstverlening		1.050	m² bvo
retail	detailhandel		300	m² bvo
restaurant	restaurant		1.000	m² bvo
leisure	fitness		250	m² bvo
maatschappelijk	verpleeg- en verzorgingstehuis		48	wooneenheden

Analyse

Met behulp van verkeersmodel VRU 3.4 (modelvariant hoogbouwkavel) is berekend hoe de verkeersontwikkeling als gevolg van de hoogbouwkavel zich verhoudt tot de autonome ontwikkeling (de natuurlijke groei zonder hoogbouwkavel) tot 2030.
Voor de analyse van de verkeersbewegingen is gekeken naar het effect op de diverse routes van en naar het plangebied. De route vanaf de snelweg A2 is de belangrijkste route. Deze route loopt via de aansluiting De Wetering/Lage Weide, de Soestwetering en de Terwijdesingel. Vanuit het zuiden vormt de aansluiting op de A2 via Hooggelegen en de Stadsbaan de belangrijkste ontsluiting. De westelijke verbinding loopt via de Vleutensebaan. Een deel van het autoverkeer uit het oosten komt over de Vleutenseweg. De noordoostelijke verbinding loopt over de NRU.

Capaciteit

Om te beoordelen of het plan tot extra doorstroomproblemen leidt is een analyse uitgevoerd. Kruispunten zijn de belangrijkste locaties als het gaat om het beoordelen van de doorstroming, waarbij gekeken wordt naar de intensiteit/capaciteitsverhouding (I/C) op de kruispunten. Hierbij wordt gekeken naar de spitsen, te weten de ochtend- en de avondspits omdat de drukste momenten van de dag zijn.
Bij de beoordeling van de doorstroming wordt een I/C-verhouding van 90% aangehouden. Bij de I/C-verhouding hoger dan 90% kan er congestie optreden, te weten wachtrijen voor de kruispunten en bij verkeerslichten wachtrijen waarbij niet elk voertuig in de wachtrij door kan rijden bij de eerste keer groen, anders gezegd, het voertuig moet een cyclus overslaan.
Een I/C-verhouding van 80% is een indicatie dat het kruispunt tegen de maximale capaciteit aan zit, maar hoeft nog niet tot substantiële knelpunten leiden. Voor de hoogbouwkavel zijn de uitkomsten van deze analyse de volgende.

Omschrijving	Locatie	2030 autonoom		2030 plan		Verschil plan/autonoom	
		ochtend	avond	ochtend	avond	ochtend	avond
Lageweideviaduct/A2	afrit 7 West	85	83	85	83	0	0
Lageweideviaduct/A2	afrit 7 Oost	102	85	102	86	0	1
Soestwetering/ Terwijdesingel		99	85	100	85	1	0
Jazzsingel/ Terwijdesingel		104	94	107	101	3	7
Stockholmstraat/ Terwijdesingel		63	50	63	70	0	20
Londenstraat/ Grauwaartsingel		97	85	97	85	0	0
Hooggelegen/A2	afrit 8 West	85	98	85	99	0	1
Hooggelegen/A2	afrit 8 Oost	84	101	85	102	1	1

Ochtendspits
De kruispunten met verkeerslichten geregeld op het viaduct van de A2 met de op- en afritten met de A2 bij Lage Weide en Hooggelegen hebben tijdens de ochtendspits een I/C onder de 90%. Uitzondering is de afrit 7 Oost, deze heeft een hoge I/C-verhouding die boven de 100% ligt. Deze kruising is dus overbelast tijdens de ochtendspits. Deze situatie doet zich al voor in de autonome situatie, dus zonder de ontwikkeling van de hoogbouwkavel en neemt niet toe met het autoverkeer van/naar de ontwikkeling. De overige kruisingen hebben een I/C-verhouding tussen de 80% en 90%. Ook deze situatie verandert niet met de ontwikkeling van de hoogbouwkavel. In de direct omgeving van de hoogbouwkavel ligt een aantal kruispunten die tijdens de ochtendspits overbelast zijn, het gaat hierbij om de kruispunten Soestweting-Terwijdesingel en de Jazzsingel-Terwijdesingel. Deze situatie verergerd met 1% tot 2% door het plan van de hoogbouwkavel. De aansluiting van de Stockholmstraat op de Terwijdesingel laat een I/C-verhouding zien ruim onder de 80%.

Avondspits
Tijdens de avondspits laten de kruispunten op het viaduct bij de A2 Lage Weide een I/C-verhouding zien tussen de 80% en 90%, zowel in de autonome situatie, dus zonder ontwikkeling van de hoogbouwkavel als in de situatie met de hoogbouwkavel. Op de aansluiting A2 Hooggelegen neemt de I/C met enkele procenten toe als gevolg van de ontwikkeling van Haarrijn, en ligt op de afrit 8 Oost boven de 100%.
Tijdens de avondspits neemt de I/C verhouding op een aantal kruisingen in de directe omgeving van de hoogbouwkavel toe. De kruising van de Jazzsingel met de Terwijdesingel komt dan op 100% te liggen door een toename van 7%. De Soestwetering – Terwijdesingel en Grauwaartsingel – Londonstraat laten een I/C zien tussen de 80 en 100%. De I/C op de Stockholmstraat – Terwijdesingel laat tijdens de avondspits een sterke toename zien van 20%, maar blijft onder de 80%.

Conclusie
Uit de analyse van de doorstroming op kruispunten binnen het invloedsgebied van de ontwikkeling van de hoogbouwkavel op basis van de modeluitkomsten constateren we dat de groei van het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling van de hoogbouwkavel niet tot extra doorstromingsknelpunten leidt. Ook zonder de ontwikkeling van hoogbouwkavel is een aantal kruispunten vol, wat de I/C-verhouding betreft. De I/C-verhouding stijgt slechts in een enkel geval met enkele procenten op de kruispunten op het viaducten op de A2.

4.2.2 Parkeren
Door de nieuwbouw in het plangebied ontstaat een behoefte aan parkeergelegenheid. De gemeente heeft beleid vastgesteld om ervoor te zorgen dat planontwikkelingen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en om de partij die ontwikkelt duidelijkheid te geven over wat dan voldoende is. Het beleid is vastgelegd in de Parkeervisie 2021. De Parkeervisie 2021, de bijlagen en beleidsregels bij de nota noemen we in deze paragraaf de parkeernota.

De parkeernota geeft aan hoe de parkeerbehoefte berekend moet worden. Omdat de berekende behoefte niet altijd aansluit bij de planontwikkeling, biedt de parkeernota ook mogelijkheden om de uitkomst van de behoefte te nuanceren. Die nuancering leidt tot wat we noemen de parkeereis. Het getal dat de parkeereis weergeeft is dus het aantal parkeerplaatsen dat nodig is om te voldoen aan de eis uit de parkeernota dat de ontwikkeling zorgt voor voldoende parkeerplaatsen.
Deze paragraaf laat zien hoe de parkeerbehoefte is berekend en aan welke parkeereis de planontwikkeling moet voldoen, hoe het project de parkeereis uitvoert, de conclusie over het parkeren en hoe het stallen van fietsen wordt geregeld.

Berekening van de parkeerbehoefte van auto's, de parkeereis
Om de parkeerbehoefte te berekenen moet het programma voor plangebied hoogbouwkavel vertaald worden in de termen en categorieën van de parkeernota. De berekening in deze paragraaf gebruikt het programma dat in de tabel 1 staat. Dat is namelijk het programma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het totale aantal parkeerplaatsen dat na toepassing van de parkeernorm nodig is, bedraagt 1.167 voor het totale programma.

Tabel 2 Parkeerbehoefte woonprogramma MARK

Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Aantal parkeerplaatsen
woning 55 - 80 m2 bvo (sociaal/midden)	512	0,67	343
woning 55 - 80 m2 bvo (vrije sector)	273	0,89	243
woning 80 tot 130 m² bvo (sociaal/midden)	2	0,69	1
woning 80 tot 130 m² bvo (vrije sector)	215	0,92	198
woning > 130 m² bvo	13	1,01	13
		Totaal	**798**

Het bestemmingsplan staat naast wonen een groot aantal andere functies toe, zoals dienstverlening, horeca en leisure. In onderstaande tabel is gerekend met de meest belastende functies voor parkeren.

Tabel 3 Parkeerbehoefte overig programma MARK

Functie	Omvang in m² bvo	Parkeernorm per 100 m² bvo	Aantal parkeerplaatsen
commerciële voorzieningen	1.050	0,77	8
detailhandel	300	2,3	7
restaurant	1.000	3	30
fitness	250	0,51	1
verpleeg- en verzorgingstehuis	48 wooneenheden	0,43	21
		Totaal	**67**

Realiseren van voldoende parkeergelegenheid
De parkeernota geeft aan in welke gevallen van de parkeereis mag worden afgeweken. Voor de hoogbouwkavel worden de volgende mogelijkheden toegepast:

- 15% van het aantal parkeerplaatsen worden vervangen door fietsplekken; dat is de maximumaftrek die de parkeernota toestaat;
- 40% van het aantal parkeerplaatsen bij woningen wordt vervangen door parkeerplaatsen voor deelauto's, waarbij één parkeerplaats voor een deelauto vier gewone parkeerplaatsen vervangt;
- aftrek voor dubbelgebruik. De aftrek voor het dubbelgebruik betekent dat rekening gehouden wordt met de tijden waarop een bepaalde functie een parkeerplaats gebruikt. Het daadwerkelijke gebruik van parkeerplaatsen fluctueert namelijk over de dag en de week.

Tabel 4 Parkeerbehoefte na aftrek deelauto's en extra fietsparkeren

Parkeereis op grond van de parkeervisie		865
Aftrek 15% voor extra fietsgebruik*	-15%	-113
Aftrek 40% voor deelauto's, woonprogramma**	-40%	-238
Parkeerplaatsen na aftrek deelauto's en extra fiets	subtotaal	514
Parkeerplaatsen voor deelauto's (1/4*40%)		**60**
	Totaal	**574**

* de aftrek voor fietsgebruik geldt voor het gehele programma, dus wonen, werken en voorzieningen
** de aftrek voor deelauto's geldt alleen voor het bewonersdeel van de parkeervraag bij woningen

Deelauto's
In het plangebied wordt ingezet op deelmobiliteit tot 40%. Argumenten hiervoor zijn de doelgroepen die hier komen wonen, de aanwezigheid van voorzieningen in de directe omgeving en station Leidsche Rijn op loopafstand. In plaats van deelauto's mogen ook deelmobiliteitsplekken worden gerealiseerd voor maximaal 50% van de deelautoplekken en met een maximum van 5 plekken per bouwblok. Deelmobiliteitsplekken kunnen met allerlei vormen van deelmobiliteit ingevuld worden.

Van de 60 deelautoplaatsen die over blijven worden er 30 omgezet in plekken voor deelmobiliteitsplekken. Hierdoor blijven er 30 parkeerplekken nodig voor deelvoertuigen. In de openbare ruimte is ruimte voor maximaal 30 deelauto's. Deze worden op een deel van reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen in de Stockholmstraat, Reykjavikstraat en parallelweg van de Terwijdesingel geparkeerd. Er wordt onderzocht om een deel van de deelauto's in de garage van de ontwikkeling te plaatsen als dat past in de garage en bijdraagt aan een goede exploitatie van deelmobiliteit.

Parkeren eigen voertuigen en voertuigen van bezoekers
De totale parkeervraag voor vaste gebruikers is als volgt opgebouwd.
Tabel 5 Parkeervraag vaste gebruikers op het drukste moment

	Parkeerbehoefte
Reguliere parkeerplaatsen vaste gebruikers	269
Deelauto's	30
Mobiliteitsplekken	30
Totaal	**329**

De hoogbouwkavel zorgt zelf voor 275 parkeerplaatsen. De overig parkeerplaatsen zijn/worden geregeld in de nabij gelegen parkeergarage aan de Stockholmstraat. De deelauto's worden in de openbare ruimte gereserveerd (30 parkeerplaatsen) en 11 plekken voor deelmobiliteit in de buitenruimte.

Naast vaste gebruikers is er sprake van bezoekers die met de auto naar de woningen en voorzieningen komen. Hierbij is ook gebruik gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De aftrek voor het dubbelgebruik betekent dat rekening gehouden wordt met de tijden waarop een bepaalde functie een parkeerplaats gebruikt. Het daadwerkelijke gebruik van parkeerplaatsen fluctueert namelijk over de dag en de week. Op een doordeweekse dag zijn er overdag bijvoorbeeld minder parkeerplaatsen nodig voor bewoners, omdat een deel van de bewoners de auto dan voor het werk gebruikt. Die parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden door een bezoeker van een andere bewoner of door iemand die horeca bezoekt.

In de hoogbouwkavel wordt geen parkeergelegenheid gerealiseerd voor bezoekers. Hiervoor wordt parkeercapaciteit gehuurd in de Capgeminigarage aan de Stockholmstraat.
Tabel 6 Parkeren bezoekers in doelgroepengarage

Moment	**werkdagmiddag**	**zaterdagavond**
Parkeerbehoefte bezoekers	58	231
Restcapaciteit doelgroepengarage (o.b.v. maximale bezetting van 95%)	68	613
Restruimte na faciliteren bezoek	10	382

Parkeerplaatsen gehandicapten
Hoewel er voor private parkeerplaatsen geen normen bestaan voor het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen, worden in de parkeergarage 6 parkeerplekken als gehandicaptenparkeerplaats aangelegd. Hiermee wordt aangesloten bij de verhouding van 1 aangepaste parkeerplaats op 50 gewone parkeerplaatsen uit de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) bij grote openbare parkeerterreinen en -garages.

Fietsen stallen
Ook voor stallen van fietsen geldt de Parkeervisie 2021. Uitgangspunt is dat alle voorzieningen voor het stallen van fietsen binnen de hoogbouwkavel worden aangeboden. Zowel het parkeren van bewoners, als voor medewerkers en bezoekers. Voor bewoners zijn er 3.701 fietsparkeerplaatsen nodig, incl. de 185 extra die nodig zijn als gevolg van het omzetten van reguliere autoparkeerplaatsen door fietsparkeerplaatsen. Voor bezoekers van de bewoners zijn 274 fietsparkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de fietsenkelders. Voor de bezoekers van de voorzieningen zijn er op het maatgevende (drukste) moment 269 fietsparkeerplaatsen nodig. Deze komen in de openbare ruimte.

Conclusie parkeren
Voor de hoogbouwkavel zijn volgens de parkeervisie bijzondere locaties door hun ligging in het B-gebied van Leidsche Rijn Centrum in de buurt van Station Leidsche Rijn. Op deze locatie mag een ander autogebruik verwacht en gevraagd worden van nieuwe bewoners.
De toepassing van de normen van de parkeervisie leveren een parkeereis van 865 parkeerplaatsen op. De parkeervisie biedt ruimte aan maatwerk voor bijzondere locaties en mogelijkheden van dubbelgebruik. De parkeerplaatsen die gebruikers (bewoners, werkenden) en bezoekers van het plangebied nodig hebben, zijn deels beschikbaar in de eigen garage en de naastgelegen parkeergarage.

Met deze oplossingen wordt het parkeren adequaat opgelost op basis van de huidige inzichten. Uitvoering zal vanaf 2023 plaatsvinden. Er zullen zich in de tussenliggende jaren nog de nodige ontwikkelingen voordoen die van invloed zullen zijn op de daadwerkelijke vraag naar parkeerplaatsen. De verwachting is dat die ontwikkelingen leiden tot een vermindering van de vraag. Artikel 3.1 onder 10 in samenhang met artikel 3.8 onder 4 van het bestemmingsplan staat een toename van de vraag niet toe. Mocht die toename er toch komen, dan zal het uitvoeringsprogramma aangepast moeten worden of zal het bestemmingsplan met een zorgvuldige onderbouwing herzien moeten worden.

Omdat de gemeente in de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een worstcasescenario, waarbij nog geen rekening is gehouden met toekomstige mobiliteitsontwikkelingen, is de verwachting dat het aantal parkeerplaatsen dat werkelijk nodig is lager zal uitvallen. Het beleid van de gemeente is hierop gericht.”.

2.3.4.7 Aanpassing paragraaf 5.2 van de toelichting
In paragraaf 5.2 is de tekst over de natuurvergunning geactualiseerd.

De tekst: “In paragraaf 5.11 is aangegeven dat een vergunning is aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming. De provincie Utrecht heeft een ontwerpbeschikking afgegeven. Op 13 januari 2022 is de Regeling natuurbescherming gepubliceerd waarbij een nieuwe Aerius-versie (software voor berekenen stikstofdepositie) verplicht is gesteld. Gevolg hiervan is dat de besluitvorming op deze aanvraag is aangehouden. De verwachting is dat in de zomer het stikstofregistratiesysteem (SSRS) weer open wordt gesteld en dat de vergunning alsnog kan worden verleend. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zou dan de onherroepelijke vergunning nog kunnen worden bijgevoegd. Hiermee komt dan vast te staan dat nergens een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Significante gevolgen worden door het toepassen van deze maatregel uitgesloten.” wordt vervangen door de tekst:

“De provincie Utrecht heeft een natuurvergunning afgegeven, die inmiddels onherroepelijk is. Zie ook paragraaf 5.11. Hiermee komt dan vast te staan dat nergens een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Significante gevolgen worden door het toepassen van deze maatregel uitgesloten.”.

2.3.4.8 Aanpassing paragraaf 5.11 van de toelichting
In paragraaf 5.11 is de tekst over stikstof en de Aerius berekening geactualiseerd.
De tekst: "W*et Stikstofreductie en Natuurverbetering*
Sinds 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking. Onderdeel van deze wet is de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

Om de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden in beeld te brengen is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 8. Voor de gebruiksfase is een nieuwe berekening gedaan aan de hand van de laatste Aerius versie, zie daarvoor bijlage 9. Het onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van mogelijke significante gevolgen en daarmee een eventuele vergunning- of meldingsplicht ingevolge de Wet natuurbescherming. De meest nabije Natura 2000-gebieden zijn:

- Oostelijke Vechtplassen (circa 5 km noordoostelijk);
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 17 km noordwestelijk);
- Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (circa 19 km zuidwestelijk);
- Uiterwaarden Lek (circa 14 km zuidelijk).

Bouwfase
Uit het onderzoek blijkt dat de depositiebijdrage van de ontwikkeling in de bouwfase 0,01 mol/ha/jaar is. Deze depositie vindt plaats op (bijna) overbelaste hexagonen. Voor de bouwfase geldt vrijstelling op basis van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Daarnaast is er (ten overvloede) ook een vergunning aangevraagd bij de provincie, omdat de depositie plaatsvindt op hexagonen die bijna overbelast zijn. Er is nog depositieruimte in het stikstofregistratiesysteem (SSRS) beschikbaar.

Gebruiksfase
De depositie vindt plaats op niet overbelaste hexagonen en daarmee is de gebruiksfase vrijgesteld van vergunning. Zekerheidshalve is een vergunning aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming. De provincie Utrecht heeft vervolgens een ontwerpvergunning ter inzage gelegd. Uit de aanvraag blijkt dat er voor een maximale toename van de stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar een beroep wordt gedaan op de ruimte binnen het stikstofregistratiesysteem (SSRS). In het SSRS worden de positieve effecten van maatregelen (zoals bijvoorbeeld de snelheidsverlaging op de rijkswegen) in de vorm van een reductie van de stikstofdepositie geregistreerd. De toename van 0,01 mol/ha/jaar als gevolg van het project MARK wordt weggestreept tegen de in het SSRS opgenomen vermindering als gevolg van de maatregelen. De voor dit project benodigde hoeveelheid stikstofdepositie is door de provincie in het SSRS gereserveerd en afgeboekt zodat deze niet meer voor andere projecten beschikbaar is.

Echter, op 13 januari 2022 is de Regeling natuurbescherming gepubliceerd waarbij een nieuwe Aerius-versie (software voor berekenen stikstofdepositie) verplicht is gesteld. Uit de nieuwe berekeningen volgt dat de stikstofdepositie is toegenomen van 0,01 mol/ha/jaar naar 0,02 mol/ha/jaar. De consequentie hiervan was dat lopende aanvragen (waarvoor nog geen definitieve beschikking was verleend), opnieuw moesten worden doorgerekend. Voor project MARK was er op 13 januari 2021 nog geen definitieve beschikking omdat de termijn nog doorliep tot 17 januari 2021. De provincie heeft de besluitvorming op deze aanvraag aangehouden. De verwachting is dat in de zomer het SSRS weer open wordt gesteld en dat de vergunning alsnog kan worden verleend.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zou dan de onherroepelijke vergunning nog kunnen worden bijgevoegd. Hiermee komt dan vast te staan dat nergens een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Significante gevolgen zijn door het toepassen van deze maatregel uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland en Groen Contour
Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk 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." wordt vervangen door de tekst:

"*Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering*
Sinds 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking. Onderdeel van deze wet was de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekende dat in het vergunningstraject voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelde. Met de Porthos-uitspraak van 2 november 2022 is de bouwvrijstelling komen te vervallen. In het vergunningstraject moeten nu zowel de gebruiksfase als de bouwfase worden meegenomen.

Huidige plan
Om de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden in beeld te brengen is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. Deze is opgenomen in bijlage 17. Het onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van mogelijke significante gevolgen op Natura2000-gebieden en daarmee een eventuele vergunning- of meldingsplicht ingevolge de Wet natuurbescherming. De meest nabije Natura2000-gebieden zijn:

- Oostelijke Vechtplassen (circa 5 km noordoostelijk);
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 17 km noordwestelijk);
- Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (circa 19 km zuidwestelijk);
- Uiterwaarden Lek (circa 14 km zuidelijk).

<u>Gebruiksfase</u>
Uit een eerste onderzoek bleek dat de depositiebijdrage van de ontwikkeling in de gebruiksfase 0,01 mol/ha/jaar is. Hiervoor is een vergunning aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming. De provincie Utrecht heeft vervolgens een ontwerpvergunning ter inzage gelegd. Uit de aanvraag bleek dat er voor een maximale toename van de stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar een beroep werd gedaan op de ruimte binnen het stikstofregistratiesysteem (SSRS). In het SSRS worden de positieve effecten van maatregelen (zoals bijvoorbeeld de snelheidsverlaging op de rijkswegen) in de vorm van een reductie van de stikstofdepositie geregistreerd. De toename van 0,01 mol/ha/jaar als gevolg van het project MARK werd weggestreept tegen de in het SSRS opgenomen vermindering als gevolg van de maatregelen. De voor dit project benodigde hoeveelheid stikstofdepositie is door de provincie in het SSRS gereserveerd en afgeboekt zodat deze niet meer voor andere projecten beschikbaar is. De onherroepelijke natuurvergunning is opgenomen in bijlage 12.

Begin 2022 werd een nieuwe AERIUS-versie (software voor het berekenen van stikstofdepositie) verplicht gesteld. Uit de nieuwe berekeningen kwam een toename in stikstofdepositie van 0,02 mol/ha/jaar. Op 5 september 2022 is deze nieuwe berekening toegevoegd aan de vergunning. De vergunning met de nieuwe berekening is hier te vinden.

Bouwfase
Uit het onderzoek blijkt dat de depositiebijdrage van de ontwikkeling in de bouwfase 0,01 mol/ha/jaar is. Deze depositie vindt plaats op (bijna) overbelaste hexagonen. Deze bijdrage is kleiner dan de bijdrage van de gebruiksfase en is daarnaast ook van tijdelijke aard. Voor de gebruiksfase is een vergunning verleend door de provincie Utrecht. Deze vergunning is mede verleend omdat er geen significante effecten plaatsvinden op Natura2000-gebieden door de ontwikkeling. Aangezien voor de gebruiksfase is beoordeeld dat geen sprake kan zijn van significante effecten, kan in de bouwfase (met een kleinere stikstofbijdrage) nooit sprake zijn van significant negatieve effecten ten gevolge van het voornemen.".

2.3.4.9 Aanpassing paragraaf 5.12 van de toelichting
In paragraaf 5.12 over bomen is een aanvulling gedaan met actuele informatie.
De tekst: "In het plangebied staan geen bomen. Op het centrale plein worden de bomen in de Stockholmstraat en Oslostraat als basis gebruikt. Er wordt nog onderzocht of een mix van inheemse bomen toegepast kan worden. Op dit moment is er nog geen inrichtingsplan beschikbaar. De bomen die gebruikt worden moeten kunnen groeien in verharding, bestand zijn tegen hitte, droogte en wind." wordt vervangen door de tekst:

"Op de locatie zijn op dit moment geen bomen aanwezig. Op het centrale plein worden de bomen in de Stockholmstraat en Oslostraat als basis gebruikt. Voor de inrichting komt er een aantal bomen bij. Tussen de gebouwen komt centraal een groene Stadsoase. De stadsoase biedt ruimte voor groen, speelgelegenheid voor kinderen en enkele terrassen. Voor de inrichting van het groen in de Stadsoase wordt gezocht naar inheemse planten, inheemse struiken en (klein blijvende) bomen, die in de volle grond kunnen groeien. Bomen in de volle grond groeien doorgaans beter, bereiken op den duur een hogere kwaliteit en zijn meer toekomstig bestendig. Bij de soortkeuze wordt rekening gehouden met biodiversiteit, de stadscondities (hoogbouw) en klimaatbestendigheid. Tevens wordt rekening gehouden met een optimaal leefklimaat voor enkele specifieke vogel- en insectensoorten. Met deze invulling krijgt het plangebied een centrale invulling, die sterk afwijkt van de stenige pleinen als Brusselplein en Berlijnplein. In de beslotenheid van de bouwblokken zullen de daken worden voorzien van groen en worden op een aantal plekken collectieve binnentuinen gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van de desbetreffende blokken. De binnentuinen kunnen worden gezien als een gezamenlijke tuin, waar bewoners kunnen verblijven en recreëren, als extra voorziening in aanvulling op het private balkon waar de meeste woningen over beschikken. De drie torens krijgen ieder op de hoogste verdieping een toegankelijke 'rooftop'. In het geval van de hoogste toren, zal deze publiek toegankelijk zijn via het restaurant op de begane grond. De andere twee torens krijgen op het dak een daktuin, die is voorzien voor exclusief gebruik door de bewoners van desbetreffende toren. De rooftops zullen, zoveel als de weersomstandigheden dat toelaten, groen worden ingericht. Op enkele plekken in het plan, daar waar de laagbouw blokken zich enigszins openen, wordt gekozen voor een invulling met verticaal groen tegen een raster van hout, beton of staal. Deze voorzieningen zullen de groene maaiveldbeleving vanuit de Stadsoase versterken en bieden ruimte aan vogels om in een natuurlijke habitat te nestelen.".

2.3.4.10 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.5 van de toelichting
In paragraaf 2.3.2.2.5 was niet de juiste tekst opgenomen over archeologie.

De tekst: " Het plangebied heeft op de archeologische waardenkaart geen archeologische verwachting. Er is in dit bestemmingsplan dan ook geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. In paragraaf 5.14 van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied." wordt vervangen door de tekst:

"Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt het plangebied in een gebied van lage archeologische verwachting (WA 6). In paragraaf 5.14 van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.".

2.3.4.11 Aanpassing paragraaf 7.4 van de toelichting
In paragraaf 7.4 over wonen is een actualisatie gedaan voor het aantal woningen. Het aantal is aangepast naar maximaal 1.015 woningen.

2.3.4.12 Aanpassing van drie onderzoeken en toevoeging van één onderzoek
Het onderzoek over stikstofdepositie is geactualiseerd. Het onderzoek voor luchtkwaliteit is als apart onderzoek toegevoegd en niet meer tezamen met stikstof. De bijlage met de archeologische waardenkaart is geactualiseerd. De natuurvergunning van provincie is toegevoegd als bijlage.

2.3.4.13 Vervanging en aanvulling Akoestisch onderzoek stemgeluid terrassen
Het onderzoek is geactualiseerd en aangevuld.

2.3.4.14 Aanpassing artikelsgewijze toelichting onder het kopje horeca
De tekst over terrassen en het bijbehorende akoestisch onderzoek stemgeluid terrassen is geactualiseerd.

De tekst: “Voor terrassen is een akoestisch onderzoek naar stemgeluid uitgevoerd, zie bijlage Akoestisch onderzoek stemgeluid terrassen. Uit het akoestisch onderzoek naar stemgeluid blijkt dat een volledige benutting van mogelijke terraslocaties (de maximale invulling) leidt tot een waarde van 68 dB(A) etmaalwaarde. Deze waarde is ruim boven hetgeen aanvaardbaar kan worden beschouwd. In dit bestemmingsplan is daarom een binnenplanse afwijking opgenomen. Aangetoond moet worden dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau door stemgeluid vanaf de terrassen niet hoger is dan 55 dB(A) overdag, 50 dB(A) in de avond en 45 dB(A) in de nacht. In samenhang met de minimale geluidsisolatie conform het Bouwbesluit kan daarmee aan een aanvaardbaar binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde worden voldaan. Indien wordt aangetoond dat de aangebrachte geluidsisolatie van de gevel hoger is, mag het stemgeluidniveau tot 5 dB hoger worden mits aan de binnengrenswaarde van 35 dB(A) kan worden voldaan.” Wordt vervangen door de tekst:

“Terrassen bij horecagelegenheden zijn op basis van 4.6 verboden. Daar kan van afgeweken worden met een binnenplanse afwijking, regel 4.7. Om aan te kunnen tonen dat deze binnenplanse afwijking uitvoerbaar is, is er een akoestisch onderzoek naar stemgeluid uitgevoerd, zie bijlage Akoestisch onderzoek stemgeluid terrassen. Hierin zijn twee varianten onderzocht. In variant 1 is de maximale invulling van het bestemmingsplan onderzocht. In variant 2 wordt uitgegaan van rustige terrassen (horeca categorie C of D). Bij beide varianten zijn de terrassen wel aangepast om te kunnen voldoen aan een waarde van 55 dB(A) op de gevel of een binnenwaarde van ten hoogste 35 dB(A). Ook is onderzocht welke maatregelen nodig zijn om toelaatbare terrassen te realiseren. Wanneer er gebruik gemaakt wordt van de binnenplanse afwijking moet aangetoond worden dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau door stemgeluid vanaf de terrassen niet hoger is dan 55 dB(A) overdag, 50 dB(A) in de avond en 45 dB(A) in de nacht. In samenhang met de minimale geluidsisolatie conform het Bouwbesluit kan daarmee aan een aanvaardbaar binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde worden voldaan. Indien wordt aangetoond dat de aangebrachte geluidsisolatie van de gevel hoger is, mag het stemgeluidniveau tot 5 dB hoger worden mits aan de binnengrenswaarde van 35 dB(A) kan worden voldaan.”.

2.3.4.15 Aanpassing paragraaf 8.5.4
De tekst in deze paragraaf is in overeenstemming gebracht met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: “Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen en struiken die vergelijkbaar zijn met de gevelde planten. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom of struik worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt. Binnen 36 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt

of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 6 maanden complex maken. De nieuwe bomen of andere vormen van groen moeten op de plek waar gekapt wordt geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom, struik of groen.

Gereedmeldingsplicht
In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin
Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken.

De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.
Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.” wordt vervangen door de tekst:

“Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen die vergelijkbaar zijn met de gevelde bomen. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt.
Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen indien het een boom betreft die op de gemeentelijke vellijst staat. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen moeten op de plek waar gekapt wordt, geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom.

Gereedmeldingsplicht
In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee weken, nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin
Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken.

De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.

Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.”.

2.3.4.16 Toevoeging paragraaf 8.5.7
Deze paragraaf is opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: " 8.5.7 Herplantplicht zonder vergunning
De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten.
Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz." wordt toegevoegd.

2.3.4.17 Uitsplitsen duurzaamheidsparagraaf
De tekst in de duurzaamheidsparagraaf is uitgesplist naar de paragraaf water en klimaatadaptie en de nieuwe paragrafen circulaire economie en energie. Daarmee wordt aangesloten bij de huidige standaarden.

2.3.4.18 Vervanging beleidskader Plan Gemeentelijke Watertaken 2016-2019
Plan Gemeentelijke Watertaken 2016-2019 is vervangen door de visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie.

De tekst: "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." wordt vervangen door de tekst:

"Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie (2022)
De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld. De visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De Visie Klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering en geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.
Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m2, een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen buien zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur richten een schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen, we gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040. Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.”.

2.3.4.19 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.9
Het beleidskader over de visie op de warmtevoorziening is geactualiseerd.

De tekst: “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." wordt vervangen door de tekst:

"Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)
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 zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030 klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. 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 om nog meer gebruik 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 en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.

De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.
Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden. 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, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.".

2.3.4.20 Aanpassing paragraaf 2.3.2.2.9
Het beleidskader over het energieplan en de energieagenda's is geactualiseerd.

De tekst: "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:

- 30% 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." wordt vervangen door de tekst:

"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 bevat voor de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening maatregelen om een klimaatneutraal Utrecht te bereiken. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk. De gemeente heeft een grote en pro-actieve rol bij de overgang naar duurzame energie.

Het Energieplan en het document Duiding van het college bij het Energieplan zijn in 2015 uitgewerkt in de Utrechtse Energieagenda's. Hierin staan de concrete gemeentelijke werkzaamheden en de inzet van middelen om te komen tot een klimaatvriendelijke stad.

- 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.".

2.3.4.21 Wijziging term hoogbouwkavel
De term Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord is in de toelichting vervangen door Hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord.

2.3.4.22 Wijziging beleidskader 2.2.1
De tekst: '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 heeft van 1 juni 2021 tot en met 12 juli 2021 ter inzage gelegen en zal naar verwachting in maart 2022 vastgesteld worden. De Omgevingsverordening heeft van 1 juni 2021 tot en met 12 juli 2021 ter inzage gelegen en zal naar verwachting in maart 2022 vastgesteld worden. De Omgevingsverordening zal tegelijk met de Omgevingswet in werking treden.' wordt vervangen door de tekst:

‘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 vormgegeven worden. De Omgevingsverordening is in maart 2022 vastgesteld. De Omgevingsverordening treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking.’.

2.3.4.23 Bijlage Besluit hogere waarden toegevoegd
Het Besluit hogere waarden is toegevoegd als bijlage 23 aan het bestemmingsplan.

2.3.4.24 Toevoeging paragraaf 8.5.8
Deze paragraaf is opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de actuele versie van het Chw bestemmingsplan algemene regels Utrecht.

De tekst: “8.5.8 Overgangsrecht
In artikel 20.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 20 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 20 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.” wordt toegevoegd.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Goed plan

Indiener vindt het een goed plan. De grootschaligheid draagt volgens indiener bij aan een nieuwe impuls van het Utrechts stedelijk klimaat.

Reactie
Goed om te horen dat indiener de planontwikkeling goed vindt.

2. Parkeernormen

Indiener is benieuwd of de parkeernormen duidelijk gecommuniceerd worden naar de nieuwe bewoners. Volgens indiener is het belangrijk dat zij vanaf het begin weten of zij kunnen parkeren en onder welke voorwaarden. Indiener kon niet vinden wat de parkeernorm is voor de woningen kleiner dan 80 m^2 en vraagt of de bewoners van die woningen ook ergens kunnen parkeren of worden deze opgevangen op andere parkeerlocaties in Leidsche Rijn.

Reactie
Het aantal woningen in het bestemmingsplan is gemaximeerd op 1.015 woningen en een totaal maximum van 92.700 m^2 brutovloeroppervlakte. Dit woonprogramma is opgebouwd uit verschillende type woningen variërend in grootte. Voor woningen kleiner dan 80 m^2 geldt een parkeernorm van 0,67 voor sociale of middenhuurwoningen en 0,89 voor vrije sector woningen. Voor het bestemmingsplan is een parkeerbalans opgebouwd. In een parkeerbalans is per type woningen en overige functies in het plan op basis van de huidige parkeernormen en aanvullende beleidsuitgangspunten (Parkeervisie 2021) berekend hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Voor de bewoners wordt parkeren mogelijk gemaakt in de parkeergarage binnen het plangebied. Het bezoekersparkeren is geregeld in een bestaande parkeergarage in de nabijheid van het plangebied. Dit kan de bestaande parkeergarage aan de Stockholmstraat zijn of een andere parkeergarage in de directe omgeving.

In het parkeerbeleid (Parkeervisie 2021) is de verplichting opgenomen dat de initiatiefnemer een Mobiliteitsbeheersplan met de Omgevingsvergunningaanvraag aanlevert. Hierin moet worden aangegeven hoe het parkeren is geregeld, dus hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn, hoeveel en waar deze beschikbaar komen en voor wie die bedoeld zijn (bewoners, personeel, bezoekers). In het Mobiliteitsbeheerplan moet ook aandacht worden besteed aan de wijze van communiceren over parkeren met de potentiële gebruikers. Als dat niet goed is geregeld, spreken we daar de ontwikkelaar op aan.

3. Vervoersvraag

Indiener geeft aan van mening te zijn dat het openbaar vervoer ontoereikend is voor stedelijk gebied en te vol raakt als de auto op de achtergrond raakt zoals aangegeven in de toelichting. Hij wijst op de kansen die de aanleg van de tramlijn daarin bieden.

Reactie
Het mobiliteitsbeleid van de gemeente Utrecht is nadrukkelijk gebaseerd op schone en gezonde vormen van verplaatsen, zoals fietsen en openbaar vervoer. Het openbaar vervoer in de huidige situatie is voldoende om de reizigersvraag op te kunnen vangen. Uiteraard kunnen er altijd wensen zijn voor snellere of andere verbindingen. Die zijn echter alleen haalbaar als er voldoende reizigers ook gebruik van een dergelijke lijn gaan maken. Jaarlijks stellen de busmaatschappijen in opdracht van de Provincie Utrecht vervoerplannen op. Dat is het moment om ontwikkelingen in gebieden, wensen voor uitbreiding van routes en eventuele groei van reizigers vanuit de gemeente in te brengen en met elkaar te bespreken. Door de coronacrisis is het gebruik van het openbaar vervoer

de laatste jaren sterk afgenomen. Doordat de busmaatschappijen veel minder reizigers te vervoeren hadden liepen de inkomsten sterk terug. Daarom hebben de busmaatschappijen buslijnen moeten schrappen of minder vaak laten rijden. Inmiddels treedt er herstel op, maar zitten we zeker nog niet op het niveau van voor de coronacrisis. De verwachting is dat dit ook nog enige tijd gaat duren. Daarnaast wordt er voor de (middel)lange termijn nagedacht over wat de groei van de stad betekent voor de ontwikkelingen in het openbaar vervoer.
De visie op het openbaar vervoer is opgenomen in het Mobiliteitsplan 2040. Met de groei van de stad zal ook het openbaar vervoer mee moeten groeien. Zo streven we ernaar station Leidsche Rijn als Intercitystation te kunnen gebruiken. Recent heeft de gemeenteraad ook de visie op openbaar vervoer richting 2040 vastgesteld (Eerste stappen schaalsprong OV), Uitbreiding van het tramnetwerk (lightrail) in de stad maakt nadrukkelijk onderdeel uit van deze schaalsprong. De onderliggende analyses van reizigersaantallen geven aan dat een tram in Leidsche Rijn, ook op langere termijn, niet haalbaar is. Een tram tussen Utrecht CS en Leidsche Rijn, via Papendorp is mogelijk in de toekomst wel een optie ter ontsluiting van Rijnenburg. Hiervoor lopen inmiddels onderzoeken.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

1. Blij met plan

Indiener is blij met de komst van het plan en de kansen die dit biedt voor wonen en bedrijvigheid.

Reactie
Het is fijn om te horen dat indiener positief is over de komst van het plan.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

1. Parkeren

Er komen 1000 woningen met 100 deelauto's. Er wordt niets gezegd over het aantal parkeerplaatsen onder of in de toren. Indiener verwacht een enorme toename van de parkeerdruk in de omgeving. Naast de 100 deelauto's zullen in de bebouwing een significant aantal parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Reactie
In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.2.2 Parkeren uitgebreid stilgestaan bij het onderdeel parkeren. De belangrijkste punten zijn:

- *De hoogbouwkavel zorgt zelf voor 275 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen zijn/worden geregeld in de nabijgelegen parkeergarage aan de Stockholmstraat. Een deel van de plekken van deelauto's worden in de openbare ruimte buiten het plangebied gereserveerd (maximaal 30 parkeerplaatsen) en 11 plekken voor deelmobiliteit (bijvoorbeeld fietsen/bakfietsen) in de toekomstige buitenruimte binnen het plangebied dan wel openbare ruimte buiten het plangebied.*
- *Naast vaste gebruikers is er sprake van bezoekers die met de auto naar de woningen en voorzieningen komen. Hierbij is ook gebruik gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De aftrek voor het dubbelgebruik betekent dat rekening gehouden wordt met de tijden waarop een bepaalde functie een parkeerplaats gebruikt. Het daadwerkelijke gebruik van parkeerplaatsen fluctueert namelijk over de dag en de week.*

- *In de hoogbouwkavel wordt geen parkeergelegenheid gemaakt voor bezoekers. Hiervoor wordt parkeercapaciteit gehuurd in de parkeergarage aan de Stockholmstraat of een andere locatie in de buurt van het plangebied.*

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4

1. Plan niet passend in Utrecht

Het plan past niet in Utrecht, ook in Leidsche Rijn hoort niet hoger gebouwd te worden dan de Dom.

Reactie
In de de hoogbouwvisie voor de stad Utrecht (2005) staat: 'De hoogbouwkavel is in de hoogbouwvisie aangeduid als een 'brandpunt'. Deze zijn omschreven als 'schaarse en exclusieve absolute pieken die slechts op een zeer select aantal plekken in de stad voorkomen'. Naast een aantal zones voor hoogbouw vanaf 30 meter zijn er twee echte hoogbouwlocaties aangewezen namelijk:

- *Stationsgebied, met een maximale bouwhoogte van 100 meter.*
- *Leidsche Rijn Centrum Noord met een onbegrensde bouwhoogte.*

In 2006 ontstond het plan de 'Belle van Zuylen' voor de hoogbouwkavel: een toren met een hoogte van maximaal 262 meter. In de toren zou ruimte komen voor kantoren, woningen, winkels, een hotel en publieke ruimtes. In januari 2010 maakte de gemeente Utrecht bekend dat de bouw van de toren niet doorging. Nadat in 2010 de ontwikkeling van de Belle van Zuylen werd beëindigd, liet de gemeente Utrecht een studie doen naar de mogelijkheden van het gebied. Er werd breed geparticipeerd met belangstellenden en omwonenden over een alternatieve invulling van de plek. De ruimtelijke randvoorwaarden en input vanuit de omgeving zijn vervolgens vertaald in de hoogbouwvisie voor Leidsche Rijn Centrum Noord, die niet bestuurlijk werd vastgesteld. Een belangrijk punt uit de participatiebijeenkomst bleek de voorkeur van een maximale bouwhoogte op de hoogbouwkavel van ongeveer 140 meter. Op 13 maart 2018 besloot het college van burgemeester en wethouders een openbare procedure te starten voor het selecteren van een marktpartij die de hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord zou ontwikkelen. Parallel aan de voorselectie organiseerde de gemeente Utrecht op 18 april 2018 een participatiebijeenkomst met bewoners uit de omgeving. Tijdens deze bijeenkomst werden de belangrijkste wensen en aandachtspunten van de omgeving voor hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum geïnventariseerd. Deze 'wensen en aandachtspunten' zijn in de selectiefase aan alle deelnemende partijen meegegeven. Het uitgangspunt van maximaal 140 meter is meegenomen in het stedenbouwkundig plan voor deze locatie die op 17 juni 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bestemmingsplan is de juridische uitwerking van dit kader.

De hoogbouwontwikkeling past binnen de kaders van de RSU 2040. Hierbij is het in beginsel belangrijk vanuit het volledige stadsdeel Leidsche Rijn de situatie in ogenschouw te nemen. Er is daarbij al gezorgd voor een evenwichtige programmering waar naast woningbouw, werkgelegenheid ook aandacht is voor een passend voorzieningenniveau en bijvoorbeeld voldoende groen en water. De hoogbouwkavel maakt deel uit van de woningbouwopgave en ontwikkeling van deelgebied Leidsche Rijn Centrum.

Er heeft een zorgvuldige afweging aan ten grondslag gelegen waar hoogbouw in Utrecht passend is. Het beeld dat het plan niet in Utrecht past wordt dan ook niet gedeeld.

2. Afslag 7

Indiener zou liever zien dat afslag 7 in ere hersteld wordt. Deze is verlegd door middel van de Wolfgang Pauliweg. Dit is een farce en legt druk op de PHL doorgang.

Reactie
Deze afrit is in december 2007 komen te vervallen vanwege de bouw van Leidsche Rijn. Om Leidsche Rijn goed aan te laten sluiten op de bestaande stad is ervoor gekozen de A2 in te pakken in de zogenaamde 'A2 landtunnel'. Op die manier kan er dicht tegen de A2 worden gebouwd en is de barrièrewerking van de A2 en het Amsterdam- Rijnkanaal tussen Leidsche Rijn en de bestaande stad deels verkleind. Bij het wegvallen van deze afrit is de NOUW2 (nieuwe ontsluiting Utrecht west 2) Wolfgang Pauliweg door Lage Weide toen als tijdelijke verbinding aangelegd, vanuit het idee dat er in de toekomst een nieuwe verbindingsweg (Spoorlaan) zou komen. Inmiddels is besloten autoverkeer in Utrecht West over de bestaande infrastructuur af te wikkelen en blijft de Wolfgang Pauliweg. Momenteel wordt er gewerkt aan de herinrichting van de Westelijke Stadsboulevard om de druk op deze route te verminderen. Uit eerdere studies is gebleken dat een aansluiting op de A2 fysiek niet mogelijk is: Aansluiting van de route over de Hogeweidebrug op de A2 op de oorspronkelijke plek is niet meer aan de orde vanwege de daar inmiddels aangelegde overkapping van de A2 en de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum. Uit deze studie is ook gebleken dat aansluitingen op de A2 in dit gebied niet inpasbaar zijn. Zo is de afstand tot bestaande op- en afritten te gering, staan er geluidschermen/-wallen of bebouwing.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

1. Positieve ontwikkeling

Indiener merkt op dat Leidsche Rijn steeds levendiger wordt met een goede en veilige sfeer. Hoe meer er gebouwd wordt, hoe levendiger het wordt, indiener is daarom voorstander van dit hoogbouwplan. Hoe meer er gebouwd wordt, hoe meer mensen kans hebben op een woning.

Reactie
Het is fijn om te horen dat indiener de woonomgeving in Leidsche Rijn als positief ervaart en voorstander is van dit plan.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

1. Inpassing plan

Indiener heeft bedenkingen bij de inpassing van het plan in de woonomgeving. Het plan staat volgens de omschrijving op zichzelf als dorp/buurt en buiten de plint is er geen contact voor de bewoners met de directe omgeving. Alleen een optelsom van woningtypes, koop, zorg en huur leidt niet tot een inclusieve buurt. Meedoen in de samenleving, onderdeel zijn van een wijk en sociale netwerken zijn daarvoor van belang. De voorzieningen voor de bewoners zijn te vinden in het gebouw en waarom zouden ze daarom nog naar buiten gaan?

Reactie
Samen gezond wonen en leven staat centraal in het plan MARK. In het hele project zijn diverse ruimtes zo ontworpen dat mensen gestimuleerd worden elkaar te ontmoeten. Dat varieert van de entrees van de torens, de aantrekkelijke trappartijen en gangen, maar ook het restaurant en de gemeenschappelijke daktuinen en het centrale groene plein. Daarnaast wordt in overleg met de eindbeleggers gekeken naar de mogelijkheden voor gezamenlijke woonkamers, logeerkamers, werkkamers, flex werkplekken et cetera voor bewoners, juist om sociale netwerken en sociale cohesie te stimuleren. Het plan ligt dichtbij Leidsche Rijn centrum en via de Oslostraat is er een directe langzaam verkeersverbinding. Hier zijn veel voorzieningen te vinden, waar ook de nieuwe

bewoners van MARK gebruik van zullen maken. De invulling van de plinten wordt juist open en actief om ook op de begane grond ontmoeting te stimuleren. Ook voor omwonenden wordt dit een aantrekkelijke plek om te verblijven en te ontmoeten.

2. Afwijking percentage sociale huur

Het bouwpercentage sociale huur is 25%. Het is niet duidelijk waarom afgeweken wordt van het percentage sociale huur bij nieuwbouwprojecten.

Reactie
Op 13 maart 2018 stelde het college selectiestukken vast, die uitgingen van een minimaal percentage sociale huur van 20%. Op basis van deze uitgangspunten zijn de verschillende consortia gestart met het uitwerken van hun plannen. In de selectiestukken werd ruimte gegeven voor de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuur woningen, beide met een ondergrens van 20% van het totale programma. Partijen konden voor de realisatie van extra sociaal programma (20%>) nog extra punten verdienen tijdens de selectieprocedure. Het winnende plan gaat uit van een minimaal percentage sociale huur en middenhuur van beide 25%. De woningen die vallen in de middenhuur zijn volgens het Actieplan Middenhuur d.d. 7 december 2017. Dit programma is later ook vertaald in het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan (17 juni 2021). Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door gemeenteraad heeft de raad het afwijkende programma sociale huur vastgesteld.

3. Verdeling woningen over het gebouw

Het is niet duidelijk hoe de woningen over het gebouw verdeeld gaan worden. De zorg is dat er sprake zal zijn van clustering van sociale huur, zorg, opvang en ouderen en koop en dure koop apart. Indiener hoopt dat er alsnog voorwaarden gesteld gaan worden aan de koop- en huurprijzen, verdeling over de kavel qua type, de interactie met de rest van Leidsche Rijn Centrum.

Reactie
In de tenderuitvraag vooruitlopend op dit bestemmingsplan zijn randvoorwoorden meegeven voor het woningbouwprogramma sociale- en middenhuur. De afspraken ten aanzien van het programma zijn tevens vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Daarnaaast zullen deze afspraken worden opgenomen in de op te stellen uitgifteovereenkomst. De exacte positionering van de woningen en verdeling van de verschillende type woningen over de verschillende bouwdelen is nog in ontwikkeling. Dit zal in samenspraak met de beleggers en ontwerpers verder vorm krijgen. Dit kunnen we niet in het bestemmingsplan regelen.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 7

1. Planologische inpassing ten opzichte van industrieterrein Lage Weide

In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd/onderzocht of de (vergunde) activiteiten van Eneco Lage Weide ontoelaatbare hinder of emissies kunnen veroorzaken ten opzichte van de woonbestemmingen. Via Bijlage 5.5. bij Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de locatie Atoomweg 7-9 Utrecht aangewezen als een bestemde vestigingsplaats voor (extra) grootschalige elektriciteitsopwekking. In het bestemmingsplan is niet getoetst aan de richtafstanden die bij deze bestemming horen. De huidige bedrijfsactiviteiten van Eneco Lage Weide (dus zonder de reservering conform Barro) als geheel bezien kan conform de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' worden aangemerkt als bedrijfscategorie 5.1 met een bijbehorende afstand van 500 meter. De kortste afstand van de nieuwe woonbestemming tot aan de locatiegrens van Eneco Lage Weide is circa 360 meter. Dit betekent dat de woontoren op een te kleine afstand bestemd is.

Reactie
De aan te houden afstand tot een energiecentrale in milieucategorie 5.1 bedraagt volgens de VNG-systematiek van bedrijven en Milieuzonering inderdaad 500 meter maar deze afstand geldt tot aan een rustige woonwijk. Zoals in paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven wordt het gebied echter ontwikkeld als zogeheten 'gemengd gebied' waardoor een afstandsstap minder het uitgangspunt is. Dat leidt tot een aan te houden afstand van 300 meter. Het plangebied ligt buiten deze afstand tot de energiecentrale.

2. Onvoldoende onderzoek geluidsbelasting en luchtemissies Eneco Lage Weide

De VNG-systematiek die wordt gehanteerd is gebaseerd op waarneming/immissie van mogelijke hinder op 1,5 meter. Echter de woontoren wordt juist veel hoger. Ook zijn de emissiepunten van Eneco (maar ook van overige bedrijfsactiviteiten op Lage Weide) juist hoog gelegen waardoor de afstanden tussen emissiepunten en immissiepunten veel korter zijn dan waar de aannames/conclusies in het bestemmingsplan op zijn gebaseerd. Indiener is van mening dat voor het aspect geluid de effecten op schoorsteenhoogte (van alle relevante installaties) onvoldoende in kaart zijn gebracht. Ook de effecten op de luchtkwaliteit ter plaatse van de woontorens door de uitstoot van Eneco is onvoldoende onderzocht. Hiervoor moet een pluimberekening worden uitgevoerd waarmee de mogelijke effecten van de emissies uit de verschillende schoorstenen beoordeeld kunnen worden. In dit bestemmingsplan (alleen) toetsen aan de afstanden opgenomen in de VNG-brochure is onvolledig.

Reactie
In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met alle vergunde geluidbronnen van de bedrijven op Lage Weide; dus ook de hoge schoorstenen van Eneco. Eveneens is rekening gehouden met de hoogbouw die er kan komen. In figuur 23 van bijlage 3 (akoestisch onderzoek) van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de berekende geluidsbelastingen op verschillende hoogtes gepresenteerd. De hoogste bebouwing (140 meter) ligt niet binnen de geluidszone van Lage Weide. Het hoogste pand binnen de zone is ongeveer 87 meter; de hoogste geluidsbelasting is op 69 meter bepaald. De daar berekende actuele geluidsbelasting van 53 dB(A) is voor de ontheffing (hogere waarde) vermeerderd met 1 dB geluidruimte die nog aanwezig is voor de bedrijven op Lage Weide. Het plan vormt dus geen aanvullende belemmering voor de geluidruimte van de bedrijven op Lage Weide.

Om de effecten op de luchtkwaliteit ter plaatse van de woontorens door de uitstoot van Eneco in beeld te brengen is een extra onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 22 in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Met het onderzoek is op basis van de best beschikbare combinatie van gevalideerde rekenmodellen inzichtelijk gemaakt hoe de blootstelling aan stikstofdioxide, fijn stof en zwaveldioxide door de hoge bronnen van Eneco wijzigt met toenemende hoogte in het plangebied. De gecombineerde aanpak laat zien dat er benedenwinds op een afstand van ongeveer 500 meter tot ongeveer 70-80 meter hoogte een toename van de blootstelling te verwachten valt als de wind altijd uit diezelfde richting komt. Dit is een worst-case benadering aangezien de windrichting niet altijd hetzelfde is en de heersende windrichting noordwest is. Op verdere hoogte neemt dit weer af. Uit de berekeningen van de jaargemiddelde concentraties op basis van meerjarige meteorologie in het plangebied blijkt dat de blootstelling weliswaar met hoogte enigszins toeneemt, maar dat de bronbijdragen op elke hoogte slechts enkele procenten zijn van de achtergrondconcentratie, en dat de totale concentraties ver beneden de geldende grenswaarden blijven. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de hoger gelegen bronnen van Eneco, en de inrichting als geheel, een goed woon- en leefklimaat in het plangebied in de weg staat, ook op grotere hoogte.

3. Geen mogelijkheden meer voor uitbreiding

Door de voorgenomen woonbestemming zijn er praktisch gezien geen mogelijkheden meer voor uitbreiding om nieuwe activiteiten te ontwikkelen en te realiseren. Vanwege de energietransitie en de daarbij behorende nieuwe activiteiten en ook de mogelijke toevoeging van de huidige activiteiten van de locatie Keulsekade 181 heeft Eneco juist een urgente behoefte aan ruimte tot ontwikkeling en uitbreiding op de locatie Atoomweg 7-9.

Reactie
Het plan vormt geen aanvullende belemmering voor de geluidruimte van de bedrijven op Lage Weide en is daarmee ook niet van invloed op de uitbreidingsruimte voor nieuwe activiteiten. Zie ook de reactie bij de beantwoording bij punt 2.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, zoals opgenomen in paragraaf 2.3.3.3 en 2.3.3.4 van dit vaststellingsrapport.

Zienswijze 8

1. Boringsvrije zone

Het gehele plangebied is gelegen in de boringsvrije zone Leidsche Rijn. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Leidsche Rijn. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Utrecht. Hoewel in de toelichting en planregels grondwaterbescherming en deze boringsvrije zone al genoemd zijn, zijn naar mening van indiener de waarborgen nog onvoldoende. Indiener verzoekt daarom een aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' in de verbeelding op te nemen in plaats van 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en voorgesteld tekstvoorstel in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en in de planregels op te nemen zodat duidelijk wordt dat bij activiteiten in de boringsvrije zone regels uit de provinciale omgevingsverordening van toepassing zijn en wat deze inhouden (waaronder dieptegrens voor WKO).

Reactie
We passen het bestemmingsplan aan (verbeelding, toelichting en planregels) op de door indiener voorgestelde wijze. Hierbij wordt, voor de toelichting, wel een kleine tekstuele aanpassing doorgevoerd, omdat de tekst zoals aangeleverd lijkt te suggereren dat er een algemeen verbod om bodemenergiesystemen is verwoord. Het betreft echter een verbod op bodemenergiesystemen dieper dan 40 meter onder het maaiveld. De betreffende zin wordt dan als volgt: 'Het betreft onder andere een verbod op boor- grond- funderingswerkzaamheden en het toepassen van bodemenergiesystemen dieper dan 40 meter'.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, zoals opgenomen in paragraaf 2.3.1.1 en 2.3.3.1 en 2.3.3.2 van dit vaststellingsrapport.

Zienswijze 9

1. Toekomstbestendig ontwerp, uitkijkplatform inpandig

Indiener is van mening dat voor hoogbouw met deze omvang sprake moet zijn van een toekomstbestendig ontwerp. Dit betekent kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik en extra aandacht voor de plint, het midden en de 'kroon' van de toren om tot een klassiek en stijlvol ontwerp te komen. Het vergt veel van de architect en de stedenbouwkundigen om tot een ontwerp te komen dat de tand des tijds kan doorstaan. Kostenoverschrijding kan ten koste gaan van het oorspronkelijke idee. Indiener vraagt zich af of het mogelijk is het uitkijkplatform inpandig op te lossen door er een extra laag bovenop voor in te ruimen.

Reactie
Het ontwerpbestemmingsplan legt alleen de kaders vast waarbinnen het plan mag worden gerealiseerd. Voor het vergunnen van het bouwplan zelf wordt een andere procedure gevolgd, waarbij onder meer ook gekeken wordt naar de vormgeving, materiaalgebruik en passendheid van het plan in de omgeving. Uiteraard wordt daarbij gezien de omvang van het plan een zorgvuldige

afweging gemaakt. Het voor publiek toegankelijk uitkijkplatform op de bovenste verdieping gaat op basis van de winnende tenderinzending uit van een uitwendig plafond. Vanuit de belevingswaarde van een dergelijk uitkijkpunt wordt hier dan ook aan vastgehouden.

2. Omgeving van de kavel

Indiener ziet kansen om rond de kavel van de MARK op termijn meer hogere bouw te situeren zodat er op een meer organische manier een daadwerkelijk cluster aan hoogbouw, buiten de drie torens in lijn, ontstaat waardoor het minder als semi-stand alone (als het vooraanzicht in de vorm van een middelvinger) uit het landschap rijst. De parkeerplaats van het Antoniusziekenhuis en de nog vrije kavels (Y2, W6) in LRC Noord lenen zich hier prima voor.

Reactie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft alleen betrekking op het plangebied waar de hoogbouw wordt gerealiseerd. Vanuit de Hoogbouwvisie en de Ruimtelijke Strategie Utrecht is het mogelijk om in een strook ten oosten van de A2 hoger te bouwen. Deze locatie bevindt zich in de nabijheid van het stedelijk knooppunt Leidsche Rijn Centrum. Verdichting en verhoging kan rondom de planlocatie. Op dit moment zijn er echter geen concrete initiatieven hiervoor.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 10

1. Het bestemmingsplan is gebaseerd op ondeugdelijk beleid en besluiten.

Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op beleid en besluiten die in strijd zijn met rechten en vrijheden van toekomstige bewoners, en op oneigenlijk gebruik van gemeentelijke bevoegdheden. Bij de voorbereiding van haar besluiten heeft de gemeente verzuimd om deze aspecten te onderzoeken. Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld zonder een grondige herziening van beleid en besluiten met betrekking tot de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de Parkeervisie en de op basis daarvan vastgestelde beleidsregels en parkeernormen.

Reactie
De door indiener genoemde besluiten, beleidsregels en normen zijn op rechtmatige wijze tot stand gekomen en kunnen daarom worden toegepast als onderbouwing voor het ontwerpbestemmingsplan. De stelling dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld zonder herziening van deze besluiten kan dan ook niet worden gevolgd.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Vastgesteld,



Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 12

Artikel 3 Gemengd 12
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 14

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen 16

Artikel 5 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen 16
Artikel 6 Bijzondere regels over bouwen 16
Artikel 7 Bouwen is toegestaan 16
Artikel 8 Bouwen met vergunning 18
Artikel 9 Bouwen is niet toegestaan 19
Artikel 10 Slopen met vergunning 19

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken 20

Artikel 11 Activiteiten die niet zijn toegestaan 20
Artikel 12 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte 20
Artikel 13 Detailhandel en bezorging 22
Artikel 14 Bedrijfsactiviteiten 22
Artikel 15 Additionele horeca 22
Artikel 16 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca 22
Artikel 17 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten 23

Hoofdstuk 5 Grondwerk 24

Artikel 18 Vergunning in verband met de bescherming van een functie 24
Artikel 19 Bescherming van archeologische waarden 24

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna 26

Artikel 20 Aantasten van bomen of andere houtopstanden 26

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels 28

Artikel 21 Overgangsrecht 28
Artikel 22 Slotregel 28

Bijlagen regels 29

Bijlage 1 Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging 30

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten 37

Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 39

Hoofdstuk 1 Inleiding 45

1.1 Aanleiding en doelstelling 45
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 45
1.3 Geldende plannen 46
1.4 Leeswijzer 46

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 47

2.1 Rijksbeleid 47
2.2 Provinciaal beleid 50
2.3 Gemeentelijk beleid 52
2.4 Conclusie 67

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 69

3.1 Inleiding 69
3.2 Beschrijving van het plangebied 69
3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 71

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 73

4.1 Projectbeschrijving 73
4.2 Verkeer en openbare ruimte 74

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 81

5.1 Inleiding 81
5.2 Milieueffectrapportage 81
5.3 Bedrijven en milieuzonering 81
5.4 Geluidhinder 82
5.5 Trillingen 85
5.6 Geur 85
5.7 Externe veiligheid 87
5.8 Ontplofbare Oorlogsresten 89
5.9 Luchtkwaliteit 89
5.10 Bodem 90
5.11 Natuurbescherming 92
5.12 Bomen 94
5.13 Water en klimaatadaptie 94
5.14 Archeologie 96
5.15 Kabels en leidingen 97
5.16 Kwaliteit van de leefomgeving 97
5.17 Radarverstoring 99
5.18 Gezond stedelijk leven 100
5.19 Toegankelijkheid 101
5.20 Circulaire economie 103
5.21 Energie 104
5.22 Conclusie 106

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 107

6.1 Economische uitvoerbaarheid 107
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 107

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 109

7.1 Inleiding 109
7.2 Opbouw regels 109
7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken 110
7.4 Artikelsgewijze toelichting 110
7.5 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 112
7.6 Lijst van Horeca-activiteiten 114
7.7 Handhaving 115

Hoofdstuk 8 Juridische toelichting van de algemene regels 117

8.1 Algemene inleiding hoofdstukken 3 tot en met 7 117
8.2 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels) 118
8.3 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels) 125
8.4 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) 134

8.5 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels) 135
8.6 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels) 140
8.7 Algemene regels en de uitvoering van beleid 141
Bijlagen toelichting 143

Bijlage 1 Aanmeldnotitie 145

Bijlage 2 Aanvulling windhinderonderzoek 175

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek 181

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek stemgeluid terrassen 223

Bijlage 5 Archeologische waardenkaart 257

Bijlage 6 Belangrijkste wettelijke bepalingen 259

Bijlage 7 Bezonningsonderzoek 263

Bijlage 8 Laddertoets 283

Bijlage 9 Leeswijzer voor bestemmingsplan Algemene regels Utrecht 307

Bijlage 10 Luchtkwaliteit 313

Bijlage 11 m.e.r.-beoordelingsbesluit 325

Bijlage 12 Natuurvergunning 329

Bijlage 13 Onderzoek externe veiligheid 339

Bijlage 14 Planschaderisicoanalyse 391

Bijlage 15 Quickscan Natuurwetgeving 423

Bijlage 16 Radarhinderonderzoek 435

Bijlage 17 Stikstofdepositie 475

Bijlage 18 Trillingsonderzoek 505

Bijlage 19 Verkennend bodemonderzoek 527

Bijlage 20 Waterparagraaf 677

Bijlage 21 Windhinderonderzoek 687

Bijlage 22 Luchtkwaliteit op grotere hoogte 721

Bijlage 23 Besluit hogere waarden 729

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur die de locatie aanwijst als werkingsgebied van een regel.

1.2 Accommodatie

Een ruimte of complex van ruimten waarin een bezoeker tegen betaling tijdelijk kan overnachten.

1.3 Additionele horeca

Horeca-activiteiten, die passend, aanvullend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan.

1.4 Afhaalzaak

Een winkel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs te koop zijn. De waren worden niet in de winkel gegeten of gedronken. Een afhaalzaak is een specifieke vorm van detailhandel.

1.5 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een bedrijf dat beschikt over het in artikel 1, eerste lid, van de Erfgoedwet, bedoelde certificaat.

1.6 Archeologische verwachtingswaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarschijnlijk in dat gebied voorkomende historische overblijfselen in de bodem.

1.7 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.8 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.9 Bed-and-breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de woning of de bedrijfswoning.

1.10 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het maken, bewerken, herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse gemaakte, bewerkte of herstelde goederen, of van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.11 Bedrijf-aan-huis

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

1.12 Bedrijfswoning

Een woning die bij een bedrijf hoort en die is bedoeld voor een werknemer die bij het bedrijf woont in verband met het noodzakelijke beheer van het bedrijf.

1.13 Belhuis

Een onderneming die diensten aanbiedt op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.14 Bestaand

1. Bestaand gebruik: het feitelijke of vergunde gebruik van de gronden en bouwwerken op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
2. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
   a. bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
   b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: 1.53 Plan.

1.17 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.18 Bezorgdienst

Vorm van een distributiebedrijf dat elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuisbezorgt, waarbij het bedrijf vaak een korte tijd tussen de bestelling en de bezorging van de goederen aanbiedt.

1.19 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak (bron: Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.20 Bouwen

Het plaatsen, oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

1.23 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 Buurtactiviteit

Activiteit voor en door bewoners uit de omgeving van de locatie waar de activiteit plaatsvindt met een verwaarloosbare planologische uitstraling op de omgeving, zoals activiteiten van bewonersorganisaties, het verenigingsleven, ouderen- en jongerenwerk, huiswerkbegeleiding, muziekles, burendag, kaartclubs en scouting. Hieronder worden in ieder geval niet verstaan kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor verslavingszorg of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen of een horeca-activiteit van de Lijst met Horeca activiteiten.

1.25 Creatieve bedrijven

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve zakelijke dienstverlening: reclame en grafische bedrijven, architecten, industriële ontwerpers;
- multimedia: bedrijven die in hoofdzaak producten maken of diensten verlenen op het gebied van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven tbv de kunsten, mode en interieurbedrijven;
- autonome kunsten: zoals beeldend kunstenaar, muzikanten, theatermakers.

1.26 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met historische kenmerken.

1.27 Dakopbouw

Het direct onder het dak liggende deel van een hoofdgebouw, waarin zich een of meer verblijfsruimten bevinden en dat zich bouwkundig van de ondergelegen bouwlagen onderscheidt, bijvoorbeeld door de constructie, de vorm of door de terug liggende voorgevel.

1.28 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

1.29 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant, bijvoorbeeld door een kapper, een stomerij of wasserette, een pedicure, een bankfiliaal, een reisbureau of een uitzendbureau.

1.30 Eigen toegang

De officiële ingang van een woning, wat blijkt uit de volgende kenmerken:

- de ingang heeft een huisnummer dat de gemeente aan die ingang heeft toegekend en
- de ingang is bereikbaar vanaf de straat of vanuit een gemeenschappelijke hal.

1.31 Functie

Een onderscheidend kenmerk van een locatie waaruit blijkt voor welke activiteiten de locatie bedoeld of geschikt is; functie in de zin van artikel 4.2 van de Omgevingswet; bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.32 Gebouw

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 Groen

Park, plantsoen, berm of erf waar planten en bomen groeien of kunnen groeien.

1.34 Grondwerk

Activiteit die het verstoren van de bodem of de daarop aanwezige beplanting tot gevolg kunnen hebben zoals graven, ploegen, ophogen, het aanbrengen of verwijderen van verharding, het leggen van leidingen, het dempen van oppervlaktewater of het aanbrengen van drainage, funderingen, constructies of apparatuur in de bodem; activiteit in de zin van artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

1.35 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen of gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.36 Hoogteaccent

Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering of oriëntatiepunt van een plek in een wijk of buurt.

1.37 Inwoning

Het wonen in een woonruimte die deel uitmaakt van een woning waarin een ander huishouden woont.

1.38 Kaart

De digitale weergave van het grondgebied van de gemeente dat bij een bestemmingsplan hoort, waarop de locaties en aanduidingen die in de regels worden genoemd zijn ingetekend op een topografische ondergrond, met uitzondering van locaties of aanduidingen die voor het hele grondgebied van dat bestemmingsplan gelden.

1.39 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw voor het bedrijfsmatig verrichten van administratieve werkzaamheden.

1.40 Leisure

Een publieksgerichte commerciële voorziening op het terrein van vermaak, cultuur en sport, waaronder in ieder geval wordt verstaan: bowling, laser game centrum, snooker centrum, amusementscentrum, kinderattractie, klimcentrum, skate-skeeler centrum, sauna-/beautycentrum of zonnebankcentrum.

1.41 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op de omgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.42 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst die deel uitmaakt van deze regels, waarin bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die passen op een locatie met woningen.

1.43 Lijst van horeca-activiteiten

Lijst die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op een nabij gelegen of omringende woonomgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

1.44 Lintbebouwing

Een lange rij vrijstaande huizen of andere hoofdgebouwen langs een weg. De gebouwen staan vergeleken met andere stedelijke bebouwing ver van elkaar af. De weg is meestal een uitvalsroute, een landelijke weg of een weg die naast een rivier of kanaal ligt of was vroeger zo'n weg. Bepalend voor het bebouwingsbeeld van deze wegen is de ruimte tussen de hoofdgebouwen met doorzichten naar het achterliggende landschap. Voorbeelden in Utrecht: de Gageldijk, de Koningsweg, de Zandweg, de Thematerweg, de Meerndijk, de Nedereindseweg.

1.45 Logies verstrekken

Ruimte of complex van ruimten die tegen betaling voor een periode voor overnachtingen worden aangeboden. Er zijn verschillende vormen van accommodatie, bijvoorbeeld hotel voor kort verblijf, middellang zakelijk verblijf (“short stay”), de woning of een deel van de woning aanbieden als accommodatie (particuliere vakantieverhuur, bed-and-breakfast).

1.46 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen voor welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.47 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.48 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

1.49 Omzetting (van een woning)

Zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte. Ook het in stand laten van het gebruik van zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte valt onder het begrip omzetting.

1.50 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.51 Particuliere vakantieverhuur

Incidentele verhuur van een woning voor een korte periode aan toeristen of aan andere bezoekers van de gemeente door de eigenaar-bewoner, die tijdens de verhuur meestal niet in de woning aanwezig is.

1.52 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
2. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
3. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.53 Plan

Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord van de gemeente Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.

1.54 Publieksfunctie

Functie die publiek aantrekt, zoals buurtvoorzieningen, horeca, cultuur of vermaak.

1.55 Seksinrichting

Een voor klanten toegankelijke ruimte of meerdere besloten ruimten in elkaars nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof dit bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, al dan niet met een sekswerker, tegen vergoeding worden verricht.

1.56 Shishalounge

Een shishalounge is een bedrijfsgebouw met een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Als daarbij een drankje en een hapje wordt aangeboden, dan is het een horecabedrijf.

1.57 Vergunning

De omgevingsvergunning van artikel 2.1, lid 1, onder b of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; na inwerkingtreding van de Omgevingswet: de omgevingsvergunning van artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet.

1.58 Voorgevelrooilijn

Een lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied, zoals de weg, openbaar groen of water, gekeerde gevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.59 Wgh- inrichting

Bedrijf zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.60 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.61 Woning

Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.62 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan. Ook het in stand laten van de verbouwing of inrichting of het gebruik van de extra woning valt onder het begrip woningvorming. Dat een extra woning is ontstaan, kan in ieder geval opgemaakt worden uit de aanwezigheid van een keuken in die nieuwe woning.

1.63 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor de bewoning door één huishouden.

1.64 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals een badruimte, een toilet en een keuken buiten de woonruimte.

1.65 Zorgwoning

Woning voor een bewoner die aantoonbaar en vaker dan dagelijks langdurige, professionele zorg, toezicht of begeleiding nodig heeft, zoals zorg die geboden wordt op grond van de Wet langdurige zorg of zorg in de vorm van beschermd wonen (artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

2.1 Hoogtematen

1. De hoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.
4. Verticale bouwdiepte: vanaf het peil tot aan het laagste punt van een ondergronds bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals funderingen, heipalen of daarmee vergelijkbare bouwonderdelen. Als de vloer het laagste punt is dan geldt de onderkant van de vloer.

2.2 Dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. Bedrijfsvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de magazijnen en overige dienstruimten. Gebouwde, ondergrondse of half verdiept gelegen, parkeervoorzieningen worden hierbij niet meegeteld.
5. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen

- de onderzijde van de begane grondvloer,
- de buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidsmuren en
- de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen tot maximaal 1.015 woningen en een totaal maximum van 92.700 m^2 brutovloeroppervlakte, met dien verstande dat, in afwijking van de regel onder 2.3 onder 2, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, bergingen, nutsvoorzieningen, liftschachten en overige interne verkeersruimte niet worden meegerekend bij het totaal m^2 brutovloeroppervlakte;
2. detailhandel;
3. dienstverlening;
4. creatieve bedrijven;
5. leisure, zoals opgenomen in de categorieën A of B1 van de bij deze regels behorende Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging, met uitzondering van een sauna-/beautycentrum;
6. horeca, in de categorie B, C, D1, D2 of D3 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
7. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
8. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm gezondheidszorg, openbare dienstverlening, praktijkruimte, verenigingsleven, wijkcentrum, welzijnsinstelling of zorginstelling;
9. in afwijking van de regel in artikel 15 onder 1 is additionele horeca, met in achtneming van de regels in artikel 15 onder 2, 3, 4 en 5, ook toegestaan bij dienstverlening, creatieve bedrijven en leisure zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 3, 4 en 5;
10. (ondergrondse) parkeergarage;
11. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen ter beperking van windhinder, warmte-koude opslag, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, water, waterberging, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.
4. In afwijking van de regel onder 1 mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m^2 per bouwperceel.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor of op de voorgevelrooilijn.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. De regel onder 1 geldt niet voor voorzieningen ter beperking van windhinder, met dien verstande dat die voorzieningen onderdeel uitmaken van het gebouw.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
5. In aanvulling op 7.2 mag een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,8 meter overschreden worden door bij gebouwen horende balkons, waarbij als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
6. In aanvulling op artikel 7.3 zijn dakterrassen toegestaan.
7. In afwijking van artikel 7.5 zijn sport- en speeltoestellen toegestaan die niet hoger zijn dan 6 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

1. de afmeting en de plaats van de bebouwing, voor een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
2. maatregelen en voorzieningen ter beperking van windhinder.

3.4 Voorwaardelijke verplichting trillingen

1. Het bouwen van bouwwerken voor de functie wonen of maatschappelijke voorzieningen volgens de regel in 3.1 onder 1 en 8 is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-trillingshinder spoor', uitsluitend toegestaan wanneer uit een deskundigenonderzoek blijkt dat de streefwaarden van de trillingssterkte Vmax en Vper voor 'nieuwe situaties', zoals bedoeld voor de betreffende gebouwfunctie in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.
2. Alleen als uit een deskundigenonderzoek blijkt dat niet doelmatig of kosteneffectief kan worden voldaan aan de streefwaarden voor 'een nieuwe situatie' kan er worden afgeweken van de regel onder 1 voor zover het de maximale trillingssterkte Vmax betreft onder de volgende voorwaarden:
   a. uit een deskundigenonderzoek blijkt dat alle doelmatige of kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en;
   b. uit een deskundigenonderzoek blijkt dat tenminste de streefwaarden voor 'een bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

3.5 Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' ligt de rond het industrieterrein Lage Weide gelegen zone als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

3.6 Milieuzone - boringsvrije zone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone' zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende laag in de bodem, de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied Leidsche Rijn. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 meter onder het maaiveld zijn niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

3.7 Specifieke gebruiksregels

3.7.1 Brutovloeroppervlak functies

Voor de functies genoemd in artikel 3.1 onder 2 tot en met 8 geldt dat deze zijn toegestaan op voorwaarde dat:

1. het maximale brutovloeroppervlak voor detailhandel, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 2, mag niet meer bedragen dan 300 m^2, waarbij het brutovloeroppervlak per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 100 m^2;
2. het maximale brutovloeroppervlak voor dienstverlening, creatieve bedrijven en bedrijven in categorieën A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 3, 4 en 7, mag niet meer bedragen dan 1.050 m^2;
3. het maximale brutovloeroppervlak voor leisure, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 5, mag niet meer bedragen dan 250 m^2;
4. het maximale brutovloeroppervlak voor horeca, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 6, mag niet meer bedragen dan 1.000 m^2;
5. het maximale brutovloeroppervlak voor maatschappelijke voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder 8, mag niet meer bedragen dan 3.200 m^2:
6. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

3.7.2 Terrassen

Terrassen bij horecagelegenheden zoals bedoeld in 3.1 onder 6 zijn niet toegestaan.

3.7.3 Parkeerplaatsen

In aanvulling op de regel genoemd in lid 6.1 geldt:

1. De benodigde parkeerplaatsen, zowel de parkeerplaatsen binnen het plangebied als de

parkeerplaatsen op afstand, moeten in stand worden gehouden.
2. Het is verboden het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen als de gebruikswijziging leidt tot een extra parkeerbehoefte ten opzichte van de vergunde situatie.
3. Ruimte voor het parkeren en stallen van voertuigen, die op grond van lid 6.1 moet worden aangelegd en in stand gehouden op grond van de regel onder 1, moet te allen tijde voor dit doel beschikbaar blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

3.8 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 3.1 onder 5 voor leisurefuncties in categorie B2 van de Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging of leisure-activiteiten die niet in Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging zijn opgenomen, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 3.7.2 voor het realiseren van een terras behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid, als wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het geluid dat op het terras veroorzaakt wordt op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning met 5 dB(A) afwijken van de regel onder 2 voor het realiseren van een terras behorende bij een naastgelegen horecagelegenheid, als wordt aangetoond dat de binnenwaarde niet meer bedraagt dan 35 dB(A) etmaalwaarde.
4. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in 3.7.3 onder 2 en toestaan dat het gebruik wordt gewijzigd, mits in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien zoals bedoeld in artikel 6 lid 6.1. De regel in 3.7.3 onder 1 is ook van toepassing.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. verkeers- en verblijfsgebied voor langzaam verkeer;
2. water, waterbeheer en waterberging;
3. groenvoorzieningen;
4. ondergrondse parkeergarage;
5. speelvoorzieningen;
6. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, warmte-koude opslag, fietsenstallingen waaronder ook wordt begrepen stallingsplekken voor bakfietsen, elektrische fietsen en deelmobiliteitsplekken anders dan voor gemotoriseerde voertuigen, kunstwerken, civieltechnische bouwwerken, voorzieningen ter beperking van windhinder.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

1. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m^2 per gebouw.
2. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte voor voorzieningen die noodzakelijk zijn ter verbetering van het windklimaat maximaal 2 meter bedragen.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van speeltoestellen niet meer dan 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

1. de afmeting en de plaats van de bebouwing, voor een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;

2. maatregelen en voorzieningen ter beperking van windhinder.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel in artikel 4.2.1 onder 1 en artikel 4.2.1 onder 2 voor:

1. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m^2;
2. afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot maximaal 3 meter.

4.5 Milieuzone - boringsvrije zone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone' zijn, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende laag in de bodem, de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied Leidsche Rijn. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 meter onder het maaiveld zijn niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

4.6 Specifieke gebruiksregels

Terrassen bij horecagelegenheden zoals bedoeld in 3.1 onder 6 zijn niet toegestaan.

4.7 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 4.6 voor het realiseren van een terras behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid, als wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het geluid dat op het terras veroorzaakt wordt op de gevels van omliggende geluidsgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen

Artikel 5 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen

5.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in artikel 6, lid 6.2, die altijd van toepassing is.

5.2 Nieuwe bouwwerken

Het bouwen is alleen toegestaan als de activiteit bouwen past bij het doel van de functie en als ook de activiteit of activiteiten waar het bouwwerk voor gebouwd wordt passen bij het doel van de functie.

5.3 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die legaal zijn gebouwd zijn in overeenstemming met de regels die dit plan over de activiteit bouwen stelt.
2. Bouwwerken of voorzieningen die zijn gebouwd of aangebracht om te voldoen aan een voorwaarde van een regel over een functie die op een locatie geldt, mogen niet worden gesloopt, verwijderd of veranderd, als daardoor niet meer aan die voorwaarde wordt voldaan.

5.4 Voorbereiding van de bouw: peil aangeven, rooilijnen uitzetten

De bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag in ieder geval niet beginnen, voordat het bevoegde gezag of zijn vertegenwoordiger:

- het straatpeil heeft aangegeven en
- de rooilijnen en bouwgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet of
- heeft vastgesteld dat het aangeven van het straatpeil of het uitzetten van rooilijnen niet nodig is.

Artikel 6 Bijzondere regels over bouwen

6.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Een vergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken, dakopbouwen of dakterrassen.
3. Aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, stellen burgemeester en wethouders vast of aan de regel onder 1 wordt voldaan.

6.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 12, lid 12.3.

6.3 Geluidhinder

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

Artikel 7 Bouwen is toegestaan

7.1 Vergunningvrij bouwen

Op grond van dit plan is voor het bouwen geen vergunning nodig:

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het

bestemmingsplan;
2. als de locatie niet is aangeduid als overige zone - omgevingskwaliteit en
   a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of
   b. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

7.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

1. Een bouwgrens die geen bestemmingsgrens is mag, ongeacht de aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.
2. De regel onder 1 geldt niet als daarbij gebouwd wordt op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

7.3 Dakterrassen

1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties, die in de onderdelen van dit lid 7.3 zijn aangegeven.
2. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan, alleen hekwerk of borstwering.
3. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
4. Op een locatie die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen' is aangegeven, is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
   b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
   c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
   d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
5. Dakterrassen op hoofdgebouwen op een locatie die met een gele kleur op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangeduid, zijn alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   a. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 20 m^2;
   b. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de wegzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter;
   c. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 meter;
   d. de afstand van een dakterras tot de dakrand van het hoofdgebouw bij een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel bedraagt tenminste 3 meter;
   e. de afstand van een dakterras tot de dakrand, grenzend aan een lager gelegen, aangrenzend, ander hoofdgebouw, bedraagt tenminste 1 meter;
   f. een hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter.

7.4 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

1. Een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat niet voldoet aan de bepaling in artikel 2, onderdeel 3, onder c, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, maar wel voldoet aan de overige bepalingen van dat onderdeel, mag gebouwd worden, als het openbaar toegankelijke gebied een deel van een binnenterrein is dat aan alle zijden omgeven is door hoofdgebouwen.
2. Voor de toepassing van de regel onder 1 wordt de versie van het Besluit omgevingsrecht gebruikt die geldt op de datum van vaststelling van dit plan.

7.5 Bouwen in de openbare ruimte

In de openbare ruimte is, als de toegewezen functies zich daartegen niet verzetten en de verkeersveiligheid, de waterveiligheid en de veiligheid van personen die in de openbare ruimte verblijven niet worden aangetast, het bouwen van de volgende voorzieningen toegestaan:

1. sport- of speeltoestellen die niet hoger zijn dan 4 meter en die uitsluitend functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
2. geluidwerende voorzieningen en
3. kunstobjecten.

Artikel 8 Bouwen met vergunning

8.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels die op een locatie gelden en daarbij toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de aanduidingen en regels over die functies of over de maatvoering en de situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
   a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
   b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
   c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde vergunning niet als:
   a. de overschrijding niet te verenigen is met het doel van de functie of
   b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft of
   c. op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om te bouwen.

8.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor:

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;
5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.

8.3 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.
2. Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 8.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:
   a. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing;
   b. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt, hoger is dan de te vervangen bebouwing en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
   c. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand, vrijstaand hoofdgebouw met een maatschappelijke functie vervangt en aan de volgende voorwaarden voldoet:
      - het nieuwe hoofdgebouw staat vrij en sluit in hoogte en situering goed aan bij de omringende bebouwing,
      - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
      - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder en
      - de invloed van factoren die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers

van het hoofdgebouw en de daarbij horende buitenruimtes is in vergelijking tot de te veranderen situatie aanvaardbaar;

d. op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, waarbij
   - het hoofdgebouw een woning is en de functie wonen heeft;
   - de beleving van het lint niet verslechtert,
   - de omvang van het grondvlak niet meer dan 20% en de bouwhoogte niet meer dan 10% groter is dan respectievelijk het grondvlak en de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt,
   - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder,
   - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig achteruit gaan vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en
   - het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;

e. als de verbouw de vergroting van een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie betreft die
   - niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak,
   - qua omvang aansluit bij de omringende bebouwing,
   - de hinder van het bedrijf op omliggende percelen niet groter maakt en
   - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig aantast.

8.4 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 7, lid 7.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met artikel 7, lid 7.1.

8.5 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit bouwen te verbieden, als het bouwwerk past bij het doel van de andere aan de locatie toegewezen functies en het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt geweigerd, als het bouwen of het bouwwerk, gezien het belang van de te beschermen functie, schade of gevaar kan veroorzaken of als het te bouwen bouwwerk bij wet als kwetsbaar of zeer kwetsbaar object is aangewezen.
3. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, om schade uit te sluiten of om gevaar te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 9 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 5 tot en met 8 toegestaan zijn, is verboden.

Artikel 10 Slopen met vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen om af te wijken van een regel die een locatie in verband met een functie beschermt door de activiteit slopen te verbieden, als het slopen het doel van de beschermde functie niet doorkruist.
2. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn.
4. Bij de beoordeling van een aanvraag betrekken Burgemeester en wethouders het advies van de beheerder van de te beschermen functie bij het besluit over de vergunning.

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 11 Activiteiten die niet zijn toegestaan

11.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 12, zijn verboden.

11.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
   a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
   b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
   c. zelfstandige horeca-activiteiten, belhuizen en afhaalzaken;
   d. het aanbieden van logies;
   e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
   f. het kamperen op onbebouwde gronden;
   g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
   h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
   i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte, anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
   j. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
   k. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Artikel 12 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

12.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

1. Locaties waar op grond van de toegewezen functie de activiteit wonen is toegestaan, zijn voor zover het die activiteit betreft uitsluitend bedoeld voor het wonen in een woning.
2. Als de regels over een functie expliciet andere vormen van wonen toestaan, zoals het wonen in onzelfstandige woonruimtes of in zorgwoningen, dan:
   a. blijft de regel onder 1 buiten toepassing, als de regels over de functie uitsluitend die andere vormen toestaan, en anders
   b. wordt het onder 1 genoemde doel aangevuld met die vormen van wonen.
3. De regels over de aantallen, het type of de aard van woningen of woonruimtes die in verband met het doel van de functie wonen op een locatie gelden, blijven onverminderd van toepassing.

12.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
   a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
   b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag een bedrijfswoning, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan, als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 12.1, past binnen het doel van de functie en:
   a. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen,
   b. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige

woonruimte toestaat,
c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang of
d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

12.3 Woningvorming en omzetting

1. Het is verboden om zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om een woning zo te veranderen dat er een extra woning ontstaat.
2. Het is verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken of in te richten als woning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 om woningvorming of omzetting toe te staan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht" blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. het woon- en leefmilieu;
   b. de privacy van omwonenden;
   c. de verkeers- of parkeersituatie;
   d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

12.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
   b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60 m^2;
   c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
   d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m^2 van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
   e. in afwijking van de regel onder b kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m^2 bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m^2;
   f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
   g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
   i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.
2. In afwijking van de regel onder 1g, kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangegeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, als die activiteit geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van deze lijst.

12.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 11, lid 11.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
   b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden en
   c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.
2. In afwijking van de regel in artikel 11, lid 11.2, onder 1d, mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverhuur onder volgende voorwaarden:
   a. het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten en
   b. per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het kadastraal woonoppervlak van de woning groter is dan 200 m^2 b.v.o., aan maximaal 8 personen.

Artikel 13 Detailhandel en bezorging

13.1 Kenmerken van detailhandel

Alleen in panden met de functie Detailhandel of met een functie die detailhandelsactiviteiten toestaat is de activiteit detailhandel toegestaan, met uitzondering van afhaalzaken, waarbij de activiteit aan de volgende kenmerken voldoet:

1. de aard en inrichting van de winkel is afgestemd op de verkoop ter plaatse;
2. goederen worden in hoofdzaak verkocht in de winkel;
3. de klant kan in de winkel kiezen welke goederen hij wil kopen;
4. de winkel is geen bezorgdienst of distributiebedrijf, wat blijkt uit het aanbod, zoals het aanbod van een bepaald assortiment of uit de aard van de winkel, zoals bij een supermarkt of warenhuis.

13.2 Bezorging van goederen

1. Bezorging van goederen is een onderdeel van de activiteit detailhandel als aan de voorwaarden wordt voldaan:
   a. de activiteiten van de detailhandelsvestiging zijn in overeenstemming met het vorige lid;
   b. de bezorging vindt in hoofdzaak plaats nadat de klant in de winkel zijn waren heeft gekocht.
2. Onderdeel 1b is niet van toepassing als vanwege maatregelen van het Rijk de verkoop in het winkelpand tijdelijk niet mogelijk is.

Artikel 14 Bedrijfsactiviteiten

14.1 Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van de maximale bedrijfscategorie die een functie toestaat, een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, als de invloed van die activiteit op de omgeving vergelijkbaar is met activiteiten die binnen de functie passen.

14.2 Kantoren die bij een bedrijf horen

Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

1. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte;
2. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m^2 per bedrijf bedragen.

Artikel 15 Additionele horeca

Additionele horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit en staat alleen ten dienste van de hoofdactiviteit; verhuur of het anderszins in gebruik geven van deze ruimte aan derden voor feesten of andere bijeenkomsten is niet toegestaan;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200 m^2 is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m^2;
4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200 m^2 of groter is het deel voor additionele horeca niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;
5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

Artikel 16 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

16.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

Ondersteunende horeca is als ondergeschikte activiteit toegestaan in een winkel, onder de volgende voorwaarden:

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;

2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m^2 is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m^2;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300 m^2;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m^2 is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

16.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

In een horecabedrijf is winkelverkoop als ondergeschikte activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100 m^2;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m^2 is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

16.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

Een winkel met ondersteunende horeca of een horecabedrijf met ondersteunende verkoop mag een of meer gevelbankjes plaatsen, als die aan de volgende regels voldoen:

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;
3. op een locatie met de functie Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied ontstaat er geen hinder voor verkeer, waarbij in ieder geval minimaal 1,5 meter voor passerende voetgangers beschikbaar blijft, gerekend van een gevelbankje;
4. de totale breedte van de gevelbankjes bij een winkel of een horecabedrijf bedraagt maximaal 4 meter;
5. het gevelbankje steekt maximaal 0,6 meter uit, gerekend vanaf de gevel van de winkel;
6. gevelbankjes worden weggehaald of opgeklapt als de winkel gesloten is, in ieder geval uiterlijk om 22.00 uur.

Artikel 17 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

17.1 Werking van dit artikel

Dit artikel is alleen van toepassing op kruisingen van verkeersinfrastructuur of water met andere verkeersinfrastructuur of met water, waarbij de toegewezen functie, een andere functie doorkruist, wat onder meer blijkt uit het feit dat ter plaatse van de kruising aan weerszijden diezelfde andere functie is toegewezen.

17.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

Op de locatie van de kruising zijn naast de activiteiten die bij de toegewezen functie horen ook de activiteiten toegestaan die bij de functie horen die gekruist wordt.

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 18 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

18.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

Het volgende grondwerk is niet toegestaan op een locatie die in verband met een functie beschermd is met een verbod om grondwerk te verrichten:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven of ophogen;
2. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals ten behoeve van rioleringen, kabels, leidingen en drainage);
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oppervlaktewater, het verbreden of het dempen van bestaand oppervlaktewater.

18.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 18.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

18.3 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige schade uit te sluiten of om onveilige situaties te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden.

Artikel 19 Bescherming van archeologische waarden

19.1 Grondwerk waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is

Met inachtneming van artikel 18 is het volgende grondwerk toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone en die niet is aangewezen als archeologisch monument;
2. in gevallen waarin het grondwerk in omvang en diepte binnen een bestaande bodemverstoring plaatsvindt:
   a. grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
   b. grondwerk dat samenhangt met vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
3. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek;
4. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

19.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 18 en lid 19.3 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;

4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5000 m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

19.3 Regels over het bepalen van de omvang van het grondwerk en van de zone

1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 19.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend.

19.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 19.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 19.1 of lid 19.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 18 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
    a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
    b. de verplichting tot het doen van archeologische onderzoek;
    c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

Artikel 20 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

20.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.
2. Het verbod geldt niet in de volgende gevallen:
   a. het kappen van een boom met een diameter kleiner dan 15 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld;
   b. het kappen van een boom jonger dan 50 jaar:
      - op een kadastraal perceel van 300 m^2 of kleiner; of
      - die in een tuin staat op een huurperceel die inclusief tuin kleiner is dan 300 m^2;
   c. het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud;
   d. het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten;
   e. bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of vanwege een aanschrijving op grond van artikel 4:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening;
   f. bomen die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van het college.
3. Voor tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kan het college een vergunning met de strekking van een jaarvergunning verlenen, waardoor het verbod onder lid 1 niet geldt voor het afzonderlijk vellen van houtopstanden.

20.2 Beoordeling van de aanvraag

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren:

1. als de Utrechtse hoofdbomenstructuur onevenredig wordt geschaad;
2. als een van de volgende waarden onevenredig worden geschaad:
   a. de ecologische waarde van een houtopstand,
   b. de cultuurhistorische waarde van een houtopstand,
   c. de ruimtelijke waarde van een houtopstand,
   d. de milieuwaarde of
   e. de boomwaarde.

20.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 20.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

20.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

1. Bij vergunningvoorschrift wordt in ieder geval bepaald dat herplant:
   a. binnen 14 maanden vanaf het moment dat de kapvergunning is verleend voor bomen die op de gemeentelijke vellijst staan, of in het geval van langlopende of complexe projecten, of bij andere bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan, binnen een door burgemeester en wethouders op te leggen termijn;
   b. volgens de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen plaatsvindt;
   c. op of zeer nabij de kaplocatie plaatsvindt;
   d. en binnen twee weken na voltooiing gereed wordt gemeld door vergunninghouder bij burgemeester en wethouders met een melding die een dagtekening en locatie van de herplant bevat.
2. Bij het bepalen van een locatie voor herplant wordt de volgende volgorde aangehouden:
   a. herplant op locatie;
   b. herplant dichtbij locatie; en
   c. herplant elders.
3. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan, in afwijking van onderdeel 1, worden bepaald dat de gevelde houtopstand financieel wordt gecompenseerd.
4. Bij vergunningvoorschrift, bedoeld in het eerste lid, kan de locatie en wijze van herplant, vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.
5. De regels onder 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen,

bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

20.5 Indieningseisen voor een vergunning

De aanvrager levert bij de aanvraag de volgende gegevens aan:

1. een identificatie met een nummer en de locatie van iedere te vellen houtopstand op een kaart, foto of tekening;
2. de soort houtopstand;
3. de locatie van de houtopstand op het voor-, zij- dan wel achtererf;
4. de diameter in centimeters van de te vellen bomen of struiken, gemeten op 1,30 meter vanaf het maaiveld;
5. een overzicht van de houtopstanden die als vervanging worden herplant en de locatie waar deze worden herplant en, als de locatie niet op of dichtbij de locatie ligt, een motivering waarom een andere locatie elders nodig is;
6. in plaats van de gegevens onder 5, als vervanging niet mogelijk is, een motivering waarom vervanging alleen in de vorm van een financiële compensatie kan plaatsvinden.

20.6 Bebouwingscontour

De geometrische begrenzing van de bebouwingscontour houtkap, bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarbinnen de regels over houtopstanden van het Besluit activiteiten leefomgeving niet van toepassing zijn, is aangeduid met 'overige zone - bebouwingscontour houtkap'.

20.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 20.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsopvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

20.8 Overgangsrecht

De bepalingen van afdeling 4.3 van de Algemene plaatselijke verordening, zoals deze luidden voorafgaand aan de inwerkingtreding dit bestemmingsplan, zijn van toepassing op:

1. besluiten en de daaraan verbonden voorschriften die zijn verleend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
2. aanvragen om vergunning die zijn ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar die na inwerkingtreding worden afgehandeld.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of dat gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van vaststelling van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van vaststelling van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging

Inpasbaarheid Leisure-functies

datum	5 augustus 2021	*project*	Stadswaarde / nieuwbouw hoogbouwkavel Leidsche Rijn Noord
vestiging	Arnhem		
uw kenmerk	-	*betreft*	Inpasbaarheid Leisure-functies
ons kenmerk	B.2018.0399.058.N002	*versie*	001
2e lezer/secr.	[redacted]	*auteur*	[redacted]
		contactpersoon	
		e-mail/telefoon	

Inpasbaarheid Leisure-functies

1. Inleiding

Het is in Nederland gangbaar dat woongebouwen in (binnen)stedelijke omgevingen op de begane grond (de zogenaamde plint) ruimte bieden aan niet-woon functies. Een plint kan overigens ook uit meerdere bouwlagen bestaan. Denk hierbij aan een breed scala aan functies als horecagelegenheden (zoals eetcafés, lunchrooms, ijssalons, snackbars, restaurants, cafés en bars, maar exclusief discotheken en clubs), buurtgebonden detailhandel, dienstverlenende bedrijven (zoals kapsalons, reisbureaus, bankfilialen, wasserettes, uitzendbureaus, etc.), zorgvoorzieningen (zoals huisarts-, tandarts- en fysiotherapiepraktijken), sport- en wellness-voorzieningen (zoals sportscholen, fitnessclubs, massagesalons en zonnebankstudio's) en culturele voorzieningen (zoals bibliotheken, kunstateliers, expositieruimten, dansscholen, muziekscholen en filmhuizen). De sport- en wellness en de culturele voorzieningen zijn activiteiten die onder de noemer "Leisure" worden geschaard.

De gemeente Utrecht heeft voor het bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord de volgende begripsbepaling van Leisure gemaakt:

> *Leisure is een publieksgerichte commerciële voorziening op het terrein van vermaak, cultuur en sport, waaronder in ieder geval wordt verstaan: bowling, lasergame centrum, snooker centrum, amusementscentrum, kinderattractie, klimcentrum, skate-skeelercentrum, sauna-/beautycentrum of zonnebankcentrum.*

De ruimtelijke ordening beoogt een goede kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te bevorderen. Voor het beantwoorden van de vraag of bij functiemenging met leisure-functies voor de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat geldt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering als hulpmiddel en startpunt.

2. Het plangebied en de omgeving

De omgeving van het plangebied bestaat uit een diversiteit aan functies, waaronder kantoren, winkels, woon-/zorgfuncties en wonen. Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht-Den Haag en ten oosten de rijksweg A2. Voor dit plangebied en de directe omgeving is zodoende sprake van een 'gemengd gebied'.
In deze notitie is een eerste aanzet gemaakt voor de inpasbaarheid van leisure-functies in combinatie met wonen in het plangebied Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord.

Het uitgangspunt is dat alleen leisure-functies, die naar aard en omvang geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen, een directe toelating krijgen. In woongebieden kunnen naast wonen ook andere bedrijfsmatige activiteiten en maatschappelijke voorzieningen voorkomen, evenals verspreid liggende aan het woongebied gekoppelde functies. Het bestemmingsplan laat de volgende functies toe:

- detailhandel;
- dienstverlening, creatieve bedrijven; bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A of B1 van de bij de regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging;
- leisure, met uitzondering van een sauna-/beautycentrum;
- horeca, in de categorie B, C, D1, D2 of D3 zoals vermeld in de bij de regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm gezondheidszorg, openbare dienstverlening, praktijkruimte, verenigingsleven, wijkcentrum, welzijnsinstelling of zorginstelling;
- bij dienstverlening, creatieve bedrijven, leisure, bedrijven in categorie A of B1 van de bij de regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging en maatschappelijke voorzieningen is additionele horeca toegestaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat de combinatie van bedrijfsmatige activiteiten in de directe nabijheid van de milieugevoelige woonfunctie ter plaatse van deze gevoelige functies niet leidt tot een verstoring van een goed woon- en leefklimaat.

3. Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel hiervoor. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijfsmatige activiteiten) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

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

Daarnaast kan de verkeers- en publieksaantrekkende werking van een bedrijfsactiviteit/functie relevant zijn.

4. Functiemengingsgebieden

In de genoemde VNG-publicatie is onder andere de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' opgenomen. Deze *bedrijvenlijst* is bedoeld voor gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. 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 bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

In bestaande gebieden waar in enige mate sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt deze *bedrijvenlijst* toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kun je bij functiemengingsgebieden denken aan:

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

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is deze *bedrijvenlijst* worden gebruikt.

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

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

5. De toegepaste ‘bedrijvenlijst voor functiemenging'

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijven functiemenging, als bijlage bij de planregels voor het Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord. In deze bedrijvenlijst zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor de publieks- en verkeersaantrekkende werking in de categorisering meegewogen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan koppelt de gemeente de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten aan de Lijst van Bedrijven functiemening. In deze lijst zijn alleen die 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.
- In de *‘bedrijvenlijst voor functiemenging'* is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit plangebied lijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende te kunnen afstemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

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 *‘bedrijvenlijst voor functiemenging'* hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid.

6. De voorgestelde 'Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging'

Volgens eenzelfde gedachtengang is een *'Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging'* voor de planregels gemaakt. Ook deze lijst hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Deze specifieke criteria zijn hieronder beschreven:

Categorie A
Leisurefuncties/-activiteiten die direct naast, boven of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn om hinder te voorkomen.

Categorie B1
Leisurefuncties/-activiteiten die direct naast, boven 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 eveneens toereikend zijn om hinder te voorkomen.

Categorie B2
Leisurefuncties/-activiteiten die in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar staan of dat het ontwerp en de uitvoering van de bouwkundige scheidingsconstructie gericht is op het voorkomen van hinder. Met een goede bouwkundige constructie is het daarmee mogelijk deze Leisure-activiteiten uit te voeren in hetzelfde gebouw als de woningen, bijvoorbeeld in de plint. Bouwkundige voorzieningen gaan verder dan de standaard-eisen uit het Bouwbesluit om contactgeluid, geurdoorslag en trillingen in voldoende mate voorkomen.

Categorie C
Leisurefuncties/-activiteiten vermeld onder categorie C en activiteiten onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur gewenst is.

In dit bestemmingsplan krijgen leisure-activiteiten die in de lijst zijn opgenomen onder categorie A en B1 een directe toelating.

7. Flexibiliteit

Elke *bedrijvenlijst* blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om mogelijke hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering en met standaard-bouwkundige voorzieningen. 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 'bedrijvenlijst voor functiemenging' is verondersteld.

Datzelfde geldt voor Leisure-activiteiten. In de regels kan daarom worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijke Leisure-activiteit toch kan toestaan, als deze Leisure-activiteit niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de *'Leisure-activiteitenlijst voor 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 onderzocht en aangetoond worden dat de betreffende Leisure-activiteit naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere Leisure-activiteiten uit de desbetreffende lagere categorie.
Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde Leisure-activiteiten zich aandienen, waarvan de activiteiten niet in de *'Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging'* zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met Leisure-activiteiten 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 activiteit kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat de betreffende Leisure-activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten Leisure-activiteiten.

Hieronder staat de voorgestelde *'Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging'*:

SBI-code	SBI-code 2008	Nummer	Omschrijving	plangebied MARK	bouwkundig gescheiden	in de plint	in de torens
15	10,11	1	Vervaardiging van voedingsmiddelen				
			Microbrouwerij met bar/microkoffiebrander met koffietent	B1		x	x
92	59		Cultuur, sport en recreatie				
9234.1	85521		Muziek- en balletscholen				
			Muziek- en balletschool	B2	x		
			Dansscholen	B2	x		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers e.d.				
			Openbare bibliotheken	B1		x	x
			Musea/presentatieruimte/bijeenkomstruimte/ontmoetingsruimte	B1		x	x
926	931	O	Zwembaden				
			Binnenzwembad	B2	x		
			Kleinschalige wellness, badhuizen, zonnebankcentrum	A/B1		x	x
926	931	A	Sporthallen				
			Grootschalig sport/health/adventure	C	x		
926	931	B	Bowlingcentra				
			Bowlen, kegelen e.d.	B2	x		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen				
			sport- en revalidatie-activiteiten (geen inpandig muziekgeluid)	A		x	x
			Sportscholen/fitness (bij inpandig muziekgeluidsniveau (LAeq, muziek) van maximaal 70 dB(A))	B1		x	x
			Sportscholen/fitness (bij inpandig muziekgeluidsniveau (LAeq, muziek) hoger dan 70 dB(A))	B2	x		
			Klimcentrum	B1		x	x
			Kleinschalige recreatie (zoals o.a. schommels in Amsterdam-toren)	A/B1		x	x
9272.1	92009		Amusementshallen				
			Amusementscentrum, amusementshal	B2	x		
			Indoor speeltuin	B2	x		
			Snooker-centrum	B1		x	x
			Lasergame centrum	B1		x	x
			Skate-skeelercentrum	B2	x		
93	96		Overige dienstverlening				
			Skybar, Uitkijkpunt, restaurant op hoogte (incl uitkijkpunt), Schommelterras zoals Amsterdam-toren	A		x	x
bron: Bedrijven en milieuzonering, editie 2009							

[redacted]

[redacted]
DGMR Bouw B.V.

Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst van Horeca-activiteiten

De horeca categorieën en de hinderprofielen naar hun invloed op het woon- en leefklimaat.

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

Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Inhoud

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 1
B. Verklaring van de afkortingen en tekens.....2

A. Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

OMSCHRIJVING	SBI-CODE 2008	nr	SBI-CODE 1993	CATEGORIE
Ambachtelijke voedselbereiding				
Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	1052	2	1552	B1
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7.500 kg meel/week	1071	1	1581	B1
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	10821	0	1584	
– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	10821	3	1584	B1
– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	10821	6	1584	B1
Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	1102 t/m 1104		1593 t/m 1595	B1
Ambachtelijke bierbrouwerij				B2
Ambachtelijke koffiebranderij				B2
Ateliers en werkplaatsen				
Vervaardiging van textielwaren	139		174, 175	B2
Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	139, 143		176, 177	B2
Vervaardiging kleding van leer, schoenmaker	141		181	B2
Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	162	1	203, 204, 205	B2
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	162902		205	B1
Glasbewerkingsbedrijven	231		2615	B2
Aardewerkfabrieken met vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	232, 234	1	262, 263	B1
Natuursteenbewerkingsbedrijven:	237	0	267	
- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m²	237	2	267	B2
Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	2391		2681	B2
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	255, 331	B1	284	B2
Kleinschalige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	2562, 3311	1a	2852	B2
Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	26, 28, 33	A	30	B1
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	26, 32, 33	A	33	B1
Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	9524	2	361	A
Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	321		362	B1
Muziekinstrumentenfabrieken	322		363	B1
Sociale werkvoorziening	32991		3663.1	B1
Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m²	41, 42, 43	3	45	B1
Autobeklederijen	45204	B	5020.4	A

Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	952		527	A
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	451, 452, 454		501, 502, 504	B1
Grafische bedrijven				
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	18129		2222.6	B1
Grafische afwerking	1814	A	2223	A
Binderijen	1814	B	2223	B1
Grafische reproductie en zetten	1813		2224	B1
Overige grafische activiteiten	1814		2225	B1
Reproductiebedrijven opgenomen media	182		223	A
Nutsvoorzieningen en -bedrijven				
Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	35	C1	40	B1
Gasdistributiebedrijven: - reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	35	D3	40	A
- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	35	D4	40	B1
Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt - blokverwarming	35	E2	40	B1
Waterdistributiebedrijven met pompvermogen < 1 MW	36	B1	41	B1
Vervoer en leveringen over land				
Taxibedrijven	493		6022	B1
Post- bezorg- en koeriersdiensten	531, 532		641	C
Catering				C
Overige bedrijven				
Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	62	A	72	A
Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	016	4	014	B1

B. Verklaring van de afkortingen en tekens

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders vermeld	w	week
		j	jaar

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor het plangebied is de gemeente al sinds 2006 bezig om een plan te maken voor hoogbouw. Toen was het plan om een toren, de Belle van Zuylen, van 262 meter hoog te realiseren. In de toren zou ruimte zijn voor kantoren, woningen, winkels, een hotel en publieke ruimtes. In januari 2010 maakte de gemeente bekend dat de bouw van de toren niet doorging vanwege de economische crisis.

Nadat de ontwikkeling van de Belle van Zuylen werd beëindigd heeft de gemeente een studie naar de mogelijkheden van het gebied uit laten voeren. Daarbij hebben belangstellenden en bewoners uit de omgeving mee kunnen denken over een alternatieve invulling van het gebied. De ruimtelijke randvoorwaarden en input vanuit de omgeving zijn vervolgens vertaald in de hoogbouwvisie voor Leidsche Rijn Centrum Noord. Deze is vanwege de economische crisis toen niet bestuurlijk vastgesteld. Op basis van de participatiebijeenkomsten uit 2010 had een maximale bouwhoogte van 140 meter en de ontwikkeling van meerdere torens in plaats van één hele hoge de voorkeur.

Op 13 maart 2018 besloten burgemeester en wethouders een openbare tender procedure te starten voor het selecteren van een marktpartij die de hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum Noord zou ontwikkelen. Om geen partijen uit te sluiten is er gebruik gemaakt van een voorselectie, zodat iedereen die ideeën had een plan kon indienen.

Tijdens de voorselectie hebben tien consortia een plan ingediend. Uit de ingediende plannen selecteerde de gemeente Utrecht vijf consortia die door zijn gegaan naar de tweede ronde van deze selectieprocedure. De gemeente heeft uiteindelijk drie geldige inschrijvingen ontvangen en beoordeeld. Een brede (gemeentelijke) beoordelingscommissie beoordeelde samen met een vertegenwoordiging uit de omgeving de plannen. Hierbij is de keuze gevallen op het plan dat het beste aansluit op de gemeentelijke ambities: plan MARK van het consortium KEES (Koopmans Bouwgroep B.V., J.P. van Eesteren en Stadswaarde).

Op 17 juni 2021 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig plan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord vastgesteld. Hierin zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de hoogbouw vastgesteld.

Het plan MARK bestaat uit 3 torens variërend in hoogte, waarvan de hoogste ongeveer 140 meter hoog is. De torens rijzen op uit verschillende bouwblokken. Het programma bestaat uit appartementen voor verschillende doelgroepen, maatschappelijke voorzieningen, leisure, horeca, commerciële voorzieningen en detailhandel.

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de ontwikkeling van het plan MARK planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Er komt een nieuwe wet, de Omgevingswet, die de Wet ruimtelijke ordening gaat vervangen. Als voorbereiding op de Omgevingswet brengt de gemeente eenheid in de algemene regels van bestemmingsplannen. Dat zijn regels die niet speciaal voor één functie (bestemming) gelden. Ze zijn meestal in de hoofdstukken 3 en 4 van bestemmingsplannen te vinden. In het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht dat voor vrijwel de hele gemeente gaat gelden, staan nieuwe algemene regels die in de plaats komen van algemene regels die per bestemmingsplan gelden. De regels van het Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht zijn ook aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De toelichting van die regels is te vinden in hoofdstuk 8.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Leidsche Rijn en is onderdeel van Leidsche Rijn Centrum Noord. Het plangebied is begrensd door de Reykjavikstraat en de rijksweg A2 in het noorden en oosten, de Stockholmstraat en de spoorlijn tussen Utrecht-Woerden/Rotterdam/Den Haag in het zuiden en de Terwijdesingel in het westen. De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied

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	18 december 2018
Leidsche Rijn Utrecht 1999	28 oktober 1999	27 februari 2002
Leidsche Rijn Utrecht 1999, 2e Herziening Geluidzone industrie	20 november 2008	23 april 2009

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

De gemeente Utrecht kan vooral aan de volgende nationale belangen een bijdrage leveren:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
7. beperken van klimaatverandering;
8. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
9. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
10. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
11. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
12. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
13. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

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

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

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

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes
Beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik

van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Plangebied
De ontwikkeling van de hoogbouw past binnen de nationale belangen en prioriteiten van het Rijk. Er worden maximaal 1.015 woningen mogelijk gemaakt waar veel vraag naar is. In hoofdstuk 5 is beschreven op welke manier het plan voldoet aan een goede leefomgevingskwaliteit.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) (2012)

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de besluitmogelijkheden van gemeenten begrensd om nationale belangen te borgen of te beschermen. Wanneer namelijk nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kan een algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels stellen over de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, oftewel de AMvB Ruimte) zijn nationale belangen beschreven die om bescherming van het Rijk vragen, zoals bijvoorbeeld de 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Voor deze belangen is het Rijk namelijk verantwoordelijk. Verder zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringsgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden, zoals de gemeente Utrecht, beleidsruimte.

Plangebied
Het plangebied is in het Barro aangewezen als gebied voor erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde in verband met de Romeinse Limes. Het plangebied heeft op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht geen archeologische verwachting, zie ook paragraaf 5.14. Een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is niet nodig.

In het Barro zijn regels opgenomen voor radars die in beheer zijn van defensie. De bijbehorende regelgeving is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Voor het plan is een radarhinderonderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 5.17. De MASS verkeersleidingsradar in Soesterberg en de TAR West verkeersleidingsradar bij Schiphol ondersteunen elkaar volledig in de sectoren waar, door de schaduwwerking van het bouwplan, een verlies van bereik optreedt. Daardoor vertoont het totale verkeersleidingsradarnetwerk geen verlies aan bereik op 1000 voet door het voorgenomen bouwplan in de worst-case situatie. De ontwikkeling past binnen het Barro.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is 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 de bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht.

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. De provincie Utrecht heeft in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied vastgelegd.

Plangebied
Het programma van het plan bestaat uit maximaal 1.015 appartementen, waarvan minimaal 25% van het aantal woningen in de sociale huur en minimaal 25% van het aantal woningen in de categorie middenhuur. Verder 48 units voor zorg, gemeenschappelijke ruimtes voor toekomstige bewoners, maximaal 250 m^2 brutovloeroppervlakte leisure, maximaal 1.000 m^2 horeca (categorieën B, C, D1, D2 en D3), maximaal 1.050 m^2 brutovloeroppervlakte commerciële voorzieningen, maximaal 300 m^2 brutovloeroppervlakte detailhandel (opgedeeld in kleine unitgroottes van maximaal 100 m^2 brutovloeroppervlakte) en maximaal 3.200 m^2 brutovloeroppervlakte maatschappelijke voorzieningen.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing op deze ontwikkeling. Er is een ladderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8. Het ladderonderzoek is worst case uitgevoerd. Het programma is aangepast en het aantal woningen is naar beneden bijgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat dat de woningvraag in Utrecht de harde plancapaciteit overstijgt. In de periode 2022-2032 is er behoefte aan ongeveer 18.200 woningen. De ontwikkeling van de hoogbouw met maximaal 1.015 woningen draagt hier goed aan bij.

De horeca in MARK wordt beoogd op een unieke locatie. De horeca is onder andere voorzien op de bovenste etage van de hoogste toren van het complex. De bovenste verdieping is openbaar toegankelijk voor publiek. In het conceptontwerp wordt gedacht aan een bar/restaurant gekoppeld aan een openbaar toegankelijk uitzichtpunt. Het geheel vormt een bijzonder en uniek concept in de gemeente Utrecht. Gezien het unieke concept en de bijzondere locatie concurreert deze horeca daarom niet of in beperkte mate met het bestaande restaurantaanbod in de marktregio.

Enkele bedrijfsunits voor (zakelijke) dienstverlening of andere kleinschalige bedrijvigheid passen goed in het totaalconcept van de MARK. In het plan worden commerciële voorzieningen gemaximeerd tot 1.050 m^2 brutovloeroppervlakte in totaal. Naar verwachting leidt deze beperkte toevoeging van de functie commerciële voorzieningen niet tot onaanvaardbare effecten elders. Het combineren van wonen en werken voorziet bovendien in een vraag vanuit wonen (levendigheid) als vraag vanuit werken (werken op informele locaties in de wijk).

De ontwikkeling van MARK is een totaalontwikkeling van wonen, horeca, commerciële voorzieningen en enkele kleinschalige centrumfuncties. De maximale 550 m^2 aan ondersteunende kleinschalige centrumfuncties, te weten detailhandel en leisure, en 3.200 m^2 aan maatschappelijke functies die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een voor de hand liggende mix aan functies op deze locatie. Beoogde functies passen goed bij de aard en schaal van het totaalconcept. Aannemelijk is dat het mogelijk maken van een aantal ondersteunende centrumfuncties en maatschappelijke functies gezamenlijk in een behoefte - van respectievelijk maximaal 550 m^2 en 3.200 m^2 bvo - zal voorzien. Mogelijke ruimtelijke effecten zullen naar verwachting dan ook beperkt zijn. De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Structuurvisie Ondergrond

In 2018 hebben de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en van Economische Zaken en Klimaat de Structuurvisie Ondergrond opgesteld.

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO2. Deze Structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen

worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

Plangebied
In de gebieden waar nu grondwater wordt onttrokken voor de openbare drinkwatervoorziening is het risico op verontreiniging door mijnbouwactiviteiten, hoe klein ook, niet acceptabel. Een eventueel optredende verontreiniging heeft namelijk grote consequenties voor de huidige drinkwatervoorziening. De provincies sluiten daarom mijnbouwactiviteiten uit in de waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones rondom bestaande winputten. Het Rijk zal voor deze activiteiten dan ook geen omgevingsvergunning afgegeven. Het plangebied ligt in een boringsvrije zone. Daarom is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen. De ontwikkeling van de hoogbouw past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Ondergrond.

Mijnbouwactiviteiten zijn activiteiten die betrekking hebben op het opsporen en winnen van delfstoffen (olie, gas, steenzout) en het opslaan van stoffen (waaronder CO_2, gas, perslucht, vast afval) in de ondergrond, op een diepte van meer dan 100 meter beneden maaiveld, en het winnen van aardwarmte (geothermie) op een diepte van meer dan 500 meter beneden maaiveld. Hiervan is geen sprake in het plangebied. De ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Ondergrond.

2.2 Provinciaal beleid

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 vormgegeven worden. De Omgevingsverordening is in maart 2022 vastgesteld. De Omgevingsverordening treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking.

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

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

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

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

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

1. Stad en land gezond
   Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
2. Klimaatbestendig en waterrobuust
   Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
3. Duurzame energie
   Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.

4. Vitale steden en dorpen
   Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
   Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur
   Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw
   Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

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

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

Plangebied
Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangewezen als prioritaire locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom een knooppunt. De ontwikkeling van de hoogbouw vindt plaats in stedelijk gebied rondom het knooppunt Leidsche Rijn. In de Interim Omgevingsverordening is daarnaast aangegeven dat het plangebied in de boringsvrije zone van waterwingebied Leidsche Rijn ligt. Daarom is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. De ontwikkeling van de hoogbouw past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en de Interim Verordening.

2.2.2 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

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

De drie 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
Met de ontwikkeling in het plangebied worden maximaal 1.015 woningen voor verschillende doelgroepen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden ook nog een aantal andere functies mogelijk gemaakt. Alle gebouwen binnen het plangebied zijn energieneutraal en er wordt aandacht besteed aan een gezond binnenstedelijk leefkwaliteit. De ontwikkeling past binnen het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student&Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

De groeiende ongelijkheid in de stad

De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

De grote woningnood

Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

De klimaatcrisis

De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

Plangebied
In het plangebied kunnen maximaal 1.015 woningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, leisure, detailhandel en commerciële voorzieningen gerealiseerd worden. De woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen, er komen naast koopwoningen ook sociale huurwoningen,

middeldure huurwoningen en zorgwoningen. De gebouwen waarin deze functies komen worden niet aangesloten op het gasnetwerk en zijn energieneutraal. In de energiebehoefte wordt zoveel mogelijk voorzien door middel van zonnepanelen op afstand en een warmte-koudeopslag. In het plangebied komt een openbaar toegankelijk park. De ontwikkeling past hiermee binnen de uitgangspunten van het coalitieakkoord.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

1. De koers: het beleid voor de lange termijn.
   Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
2. Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
   Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
3. Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
   In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

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

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

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 juli 2022 in het omgevingsplan zullen worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

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

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

Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

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

Omdat er met de met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen. Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidbeleid 2019-2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.2.7.

Plangebied
Het plangebied ligt in Leidsche Rijn Centrum. Leidsche Rijn Centrum is volgens de RSU 2040 een van de stedelijke knooppunten met een mix van wonen, werken en andere functies. Leidsche Rijn Centrum behoort tot een van de plekken in de stad waar hoogbouw tot maximaal 105 meter kan komen. De ontwikkeling van de hoogbouw staat in de RSU 2040 als uitzondering daarop opgenomen. Bij de hoogbouw is in de RSU 2040 140 meter als maximale hoogte opgenomen, op onderstaande afbeelding is dit weergegeven als stedelijke accent (gele ster).



Afbeelding 2 Uitsnede RSU 2040

Leidsche Rijn Centrum is een locatie met veel kwaliteiten die bedrijven, bezoekers en bewoners aanspreken. Met de combinatie van wonen en andere functies zoals maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, leisure, horeca en commerciële voorzieningen draagt de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt bij aan de kwaliteit van Leidsche Rijn Centrum. Daarnaast is gezonde verstedelijking altijd het uitgangspunt bij ontwikkelingen, met het bouwen van energieneutrale gebouwen en het toevoegen van een groen plein wordt daar ook aan voldaan. De ontwikkeling past binnen de RSU 2040.

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
In het plangebied komen woningen voor verschillende doelgroepen er komen naast koopwoningen ook sociale huurwoningen (minimaal 25% van het aantal woningen), middeldure huurwoningen (minimaal 25% van het aantal woningen) en zorgwoningen (11% van het aantal woningen). Dit zorgt voor meer gemengde wijken en doorstroming doordat empty-nesters en ouderen hun eengezinswoning verlaten. De woningen zijn energieneutraal.

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

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

De beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht' zien onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. In de beleidsregels zijn eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen. De bestemmingsregeling kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in die beleidsregels.

Plangebied
In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor woningvorming, splitsen en omzetting. Het huisvestingsbeleid is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Vitale stadswijken, functiemengingin woonwijken (2013)
In de notitie Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken is uitgewerkt hoe binnen de woonwijken met functiemenging om zal worden gaan. Het doel van de notitie is de beleidsrichting aan te geven en randvoorwaarden te scheppen voor het faciliteren van meer functiemenging in woonwijken en het bieden van een toetsingskader voor initiatieven in afwijking op het bestemmingsplan.

Plangebied
In het plangebied is sprake van functiemenging. Naast woningen zijn andere functies zoals horeca en commerciële voorzieningen ook mogelijk. Bij de woningen zijn ook aan-huis-verbonden bedrijven en bed & breakfast toegestaan. De ontwikkeling past binnen het beleid uit de notitie Vitale Stadswijken, functiemenging.

Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur (2018)
Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in Utrecht is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die we in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel is het belangrijk dat hier grenzen aan worden gesteld om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in Utrecht andere belangen

onder druk komen te staan. Ten behoeve van de kleinschaligheid, veiligheid, gelijk speelveld en het voorkomen van klachten wordt de verhuur van een woning aan toeristen alleen onder voorwaarden toegestaan. Deze staan in de beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur. Een aantal van de voorwaarden is: het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten, als de woning minder dan 200 m^2 is mag deze maximaal aan zes personen worden verhuurd, bij een grotere woning mag de woning aan maximaal acht personen worden verhuurd en de vakantieverhuur mag geen overlast veroorzaken. Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt in strijd met het bestemmingsplan gehandeld waartegen handhavend opgetreden kan worden.

Plangebied
Particuliere vakantieverhuur is onder de voorwaarden uit de Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur toegestaan.

2.3.2.2.2 Werken

Ontwikkelingskader detailhandel (2012) en Detailhandel Utrecht (2015)
Het Ontwikkelingskader detailhandel (2012) wordt gebruikt om de detailhandelsontwikkelingen te toetsen en beschrijft op hoofdlijnen de winkelstructuur in Utrecht, de verwachte marktontwikkelingen voor de komende jaren en hoe de gemeente daarmee de komende jaren wil omgaan.

Utrecht kent een zorgvuldig opgebouwde en redelijk fijnmazige voorzieningenstructuur. Op basis van een strakke regie en planologie is de huidige winkelstructuur tot stand gekomen. Daarbij wordt uitgegaan van een ruimtelijke concentratie. De gemeente wil deze, daar waar mogelijk, ook behouden.

Detailhandel is een dynamische markt. De huidige marktomstandigheden en ontwikkelingen, waaronder de ontwikkeling van internetaankopen, beïnvloeden de behoefte aan fysieke winkels, ook in Utrecht. Maar Utrecht groeit en kent een achterstand in het winkelaanbod. Het ontwikkelingskader beschrijft de te verwachten ontwikkelingen en maakt inzichtelijk welke uitbreidingen en toevoegingen van winkelgebieden in Utrecht gepland zijn het komende decennium. Ook beschrijft het kader op hoofdlijnen hoe we als gemeente willen omgaan met detailhandel buiten winkelgebieden.

Internetwinkels in of bij woningen:
De vestiging van een webwinkel bij een woonhuis waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling als winkel heeft, kan worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis en past binnen de woonbestemming. Het betreft hier de administratieve handeling die de bewoner aan huis verricht. Er mag geen sprake zijn van een toonzaal of afhaalmogelijkheid. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandelsbestemming.

Sinds de vaststelling van het Utrechts detailhandelsbeleid in 2012 is de landelijke winkelmarkt verder gestagneerd. De positie van Utrecht ten opzichte van de landelijke ontwikkeling is gunstig door de groei van de bevolking in stad en regio en de relatieve aanbodachterstand die er (nog) is. Desondanks wordt ook Utrecht geconfronteerd met de veranderde winkelmarkt. Per wijk wordt ingegaan op de stand van zaken in de winkelgebieden en het bijbehorende beleid en de te nemen acties.

Plangebied
Leidsche Rijn Centrum is het tweede centrumgebied van de stad met een mix aan functies. De ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan de afronding van Leidsche Rijn Centrum. In het plangebied is detailhandel toegestaan. Dit is beperkt tot 300 m^2 brutovloeroppervlak door de nabijheid van het winkelgebied in de rest van Leidsche Rijn Centrum. Deze 300 m^2 aan detailhandel was voorheen toegestaan in een ander deel van Leidsche Rijn Centrum Noord en was mogelijk gemaakt via bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord'. Met het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021 is die 300 m^2 verwijderd uit bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' en wordt dit nu ingezet bij de hoogbouw. Hiermee wordt het aantal vierkant meters detailhandel in Leidsche Rijn Centrum Noord niet vergoot en blijft kleinschalige detailhandel mogelijk.

2.3.2.2.3 Natuur

Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018
De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Hierop is een aanvulling gedaan op 27 september 2018 voor een herplantplicht. 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.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

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

Plangebied
In het plangebied staan geen bomen, zie ook paragraaf 5.12. In de toekomst zullen er bomen in het plangebied geplant worden. Op dit moment is er nog geen inrichtingsplan beschikbaar.

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
In de Quickscan Natuurwetgeving in bijlage 15 is de Utrechtse soortenlijst meegenomen. Effecten op soorten van de Utrechtse soortenlijst worden niet of nauwelijks verwacht. Zie ook paragraaf 5.11.

2.3.2.2.4 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 behoort in het Wensbeeld 2030 tot de categorie 'De Brandpunten'. Brandpunten zijn omschreven als schaarse en exclusieve absolute pieken die slechts op een zeer select aantal plekken in de stad voorkomen. Leidsche Rijn Centrum is een van de gebieden waar hoogbouw gerealiseerd kan worden. In de hoogbouwvisie wordt aangegeven dat bij hoogbouw hoogwaardige en publieksvriendelijke plinten en de toegankelijkheid van de toppen wenselijk zijn. In de plinten zijn functies zoals, onder andere detailhandel en horeca mogelijk. Op de bovenste verdieping van de hoogste toren is een publiek toegankelijk uitkijkpunt. Het bestemmingsplan past binnen de hoogbouwvisie.

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

op basis van de loketcriteria.

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

Plangebied
Het plangebied is op de analysekaart van de welstandsnota aangeduid als compacte stedenbouw en ontwikkelingsgebied.

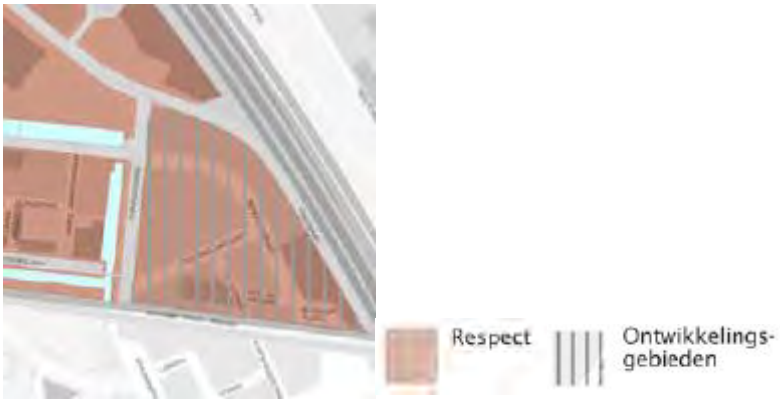


Afbeelding 3 Uitsnede plangebied analysekaart

Het plangebied is op de beleidskaart van de welstandsnota aangeduid met het beleidsniveau 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.

Naast dat het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau respect, is het ook aangeduid als ontwikkelingsgebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van Leidsche Rijn Centrum Noord. Een belangrijk punt voor Leidsche Rijn Centrum Noord is de samenhang met Leidsche Rijn Centrum Kern aan de andere kant van het spoor. Het stratenpatroon van Leidsche Rijn Centrum Noord sluit aan bij het stratenpatroon in Leidsche Rijn Centrum Kern. De samenhang wordt verder versterkt door de karakteristieken van de bouwblokken en openbare ruimte op elkaar af te stemmen. De ontwikkeling past binnen de welstandsnota.



Afbeelding 4 Uitsnede plangebied beleidskaart

2.3.2.2.5 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

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

Plangebied

Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt het plangebied in een gebied van lage archeologische verwachting (WA 6). In paragraaf 5.14 van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.6 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. Bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. Kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. Stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. Rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht, en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald

parkeergebied.

In zes modules, behorende bij de parkeervisie, werkt de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uit. Op dit moment zijn twee van de zes modules vastgesteld: 'Parkeernormen' en 'Aanpak betaald parkeren'. De modules 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' worden op dit moment uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.

Utrecht wordt in de parkeervisie opgedeeld in verschillende parkeerzones. De parkeerzones verschillen van elkaar in bijvoorbeeld de hoogte van parkeernormen voor fiets en auto, de gehanteerde tarieven bij betaald parkeren of voorwaarden voor de uitgifte van parkeervergunningen. De gebiedsindeling wordt per zone (A, B of C) met de daarbij behorende normen op een kaart aangegeven.

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen;
- de eisen voor de plek en kwaliteit;
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

Plangebied
In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren. In paragraaf **4.2.2** wordt verder ingegaan op het parkeren in het plangebied.

Mobiliteitsplan2040 (2021)
Het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 (vastgesteld op 15 juli 2021) vervangt het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (uit 2016). Met het Mobiliteitsplan blijven we prioriteit geven aan duurzame vormen van vervoer: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van het autoverkeer in de stad te voorkomen, en met als belangrijkste uitgangspunten:

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we o.a. voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de

Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden, in plaats van binnendoor.

2.3.2.2.7 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – VolksgezondheidsbeleidUtrecht 2019-2023

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. In de nota is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De ambitie is een gezonde leefomgeving voor elke Utrechter die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

Gezond leven is gemakkelijk

De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze voor iedereen bespeelbaar is en uitnodigt om te bewegen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De voetganger en de fietser krijgen vaker voorrang dan de auto en meer ruimte. Het openbaar vervoer wordt een aantrekkelijk alternatief door betere bus-, tram- en treinverbindingen. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Er wordt toegewerkt naar een omgeving waar Utrechters gemakkelijk voedselkeuzes kunnen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk

Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Tevens wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 motorvoertuigen per etmaal), 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 motorvoertuigen per etmaal) 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, wordt onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen.

Er worden hogere lokale ambitiewaarden voor geluid gehanteerd dan de wettelijke grenswaarden namelijk 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde). Ook worden stille plekken beschermd. In dit licht worden geen horecavoorzieningen toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten. Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Nieuwe wegen, woningen en kantoren leiden niet tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen.

Mensen voelen zich prettig

Een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren is belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Zo is er ruimte voor groen, water en is er ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Dit betekent ook dat er voldoende ruimte is om te recreëren in de buurt. Er zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen en er is aandacht voor diversiteit in functies van de openbare ruimte. De aanwezigheid van groen is goed voor de gezondheid van mensen, en voor de biodiversiteit in de stad. Groene ruimtes nodigen uit tot bewegen, zorgen voor verkoeling, zijn belangrijk als recreatieve (ontmoetings-) ruimte en absorberen geluid. Straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht volgens het 'groen tenzij' principe. Elke Utrechter heeft de mogelijkheid om vanuit zijn woning een prettig ommetje te maken, want dat nodigt mensen uit tot meer bewegen en draagt bij aan ontmoeten.

Plangebied

Bij de ontwikkeling van de hoogbouw wordt op verschillende manieren gestreefd naar het creëren van een gezonde leefomgeving. Het gaat om gezondheidsbeschermende maatregelen zoals dat iedere woning een geluidluwe gevel moet hebben en gezondheidsbevorderende maatregelen zoals de mogelijkheid voor bewoners om elkaar te ontmoeten en groen in de buurt. Zie verder paragraaf 5.18.

2.3.2.2.8 Bodem, ondergrond en water

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

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

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

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

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

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

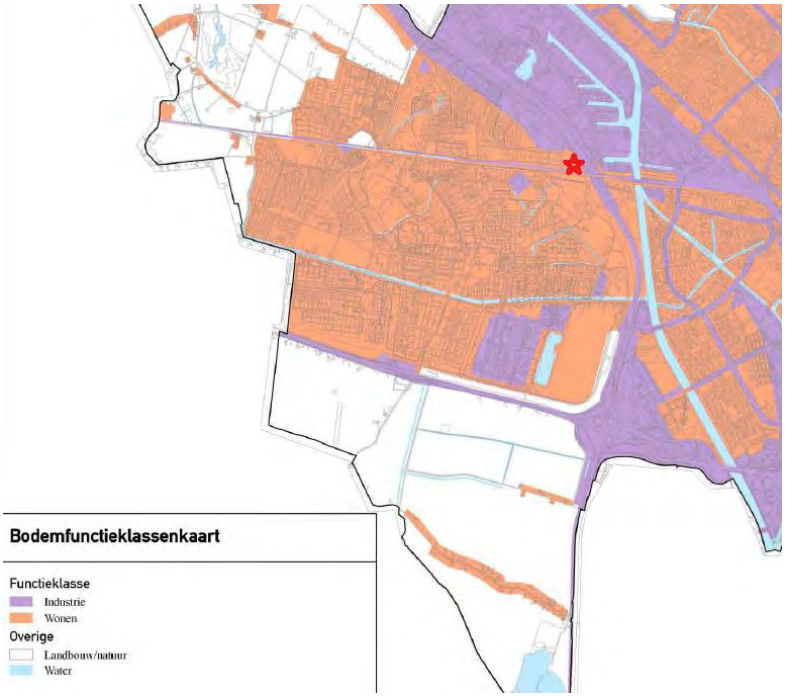
Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

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

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

Plangebied

Het plangebied heeft op de bodemfunctieklassenkaart de functieklasse Wonen. Om te onderzoeken of de locatie geschikt is voor nieuwbouw voor wonen, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de ontwikkeling in het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 5.10. De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de nieuwe functies, waaronder wonen.



Afbeelding 5 Uitsnede bodemfunctieklassenkaart, het plangebied is aangegeven met een rode ster

Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie(2022)
De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld.

De visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De Visie Klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering en geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m2, een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen buien zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur richten een schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen, we gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de

afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Plangebied
Het plangebied is nu een braakliggend terrein, waarop in de loop van de tijd een aantal tijdelijke functies hebben gezeten, waardoor het deels verhard is. De ontwikkeling heeft een effect op de waterhuishouding. Door de toename van verhard oppervlak worden er compensatiemaatregelen uitgevoerd. Voor het plangebied is een waterparagraaf opgesteld, zie hiervoor paragraaf 5.13, daarin staan ook de compensatiemaatregelen benoemd.

2.3.2.2.9 Energie

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

Het Energieplan en het document Duiding van het college bij het Energieplan zijn in 2015 uitgewerkt in de Utrechtse Energieagenda's. Hierin staan de concrete gemeentelijke werkzaamheden en de inzet van middelen om te komen tot een klimaatvriendelijke stad.

- 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
Alle gebouwen in het plangebied zijn niet aangesloten op het aardgasnet en zijn energieneutraal. In de energiebehoefte wordt voorzien door middel van zonnepanelen, stadswarmte en een warmte-koudeopslag. De zonnepanelen worden binnen een straal van 10 km van het plangebied geplaatst. De ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten in het energieplan en de energieagenda's.

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)
Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO_2-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030 klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. 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 om nog meer gebruik 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 en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.

De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de

bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

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, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.

Plangebied
Door de oriëntatie van de gebouwen, goede isolatiewaarden en een gunstige gevel/vloer verhouding is de energiebehoefte beperkt. De energiebehoefte van alle gebouwen in het plangebied wordt duurzaam opgewekt door het gebruik van zonnepanelen, stadswarmte en een warmte-koudeopslag. De ontwikkeling sluit goed aan op de Visie op de warmtevoorziening.

2.3.2.2.10 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
Dit bestemmingsplan maakt horeca in de categorie D2, D3, D1, C of B mogelijk. De horeca mag maximaal 1.000 m^2 brutovloeroppervlak zijn. Horeca is op alle verdiepingen mogelijk. Een rooftopbar of restaurant kan op de bovenste verdieping gerealiseerd worden. Leidsche Rijn Centrum is een verblijfsgebied waar detailhandel, leisure, wonen en werken bij elkaar komt. Horeca past daar goed bij. Het bestemmingsplan maakt bij de commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en leisure ook additionele horeca mogelijk.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

Ontwikkelvisie Leidsche Rijn (1997)
Op 29 juni 1995 heeft de gemeente het masterplan Leidsche Rijn vastgesteld. Het masterplan beschrijft in grote lijn hoe de wijk tot stand moet komen en hoeveel woningen, bedrijven en andere functies er moeten komen. In 1997 heeft de gemeente het masterplan vertaald in de Ontwikkelvisie Leidsche Rijn.

Plangebied
Leidsche Rijn Centrum, in de ontwikkelvisie stadsdeelcentrum Leidsche Rijn genoemd, doet denken aan een centrum van een nieuwe stad. Naast typische centrumfuncties als winkels, kantoren en voorzieningen is er ruimte voor woningen. Dit is het deel van Leidsche Rijn Centrum ten zuiden van het spoor. Ten noorden van het spoor, waar het plangebied van dit bestemmingsplan deel van uitmaakt, zijn vooral kantoren voorzien. In de visie is het plangebied op de mengingskaart aangeduid als hoog. Dit betekent niet alleen dat de functiemenging hoog zal zijn maar ook een menging van woningcategorieën. Ook wordt in de visie aangegeven dat er hoogbouw mag komen.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Ontwikkelvisie Leidsche Rijn met uitzondering van het feit dat er destijds voorzien was in voornamelijk kantoren. In de Visie Leidsche Rijn Centrum uit 2004 is dit aangepast en maakt het plangebied deel uit van het Leidsche Rijn Centrum, waarvoor in de ontwikkelvisie woningen, winkels, kantoren en commerciële voorzieningen zijn voorzien.

Visie Leidsche Rijn Centrum (2004) en Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006)
In 2004 is de Visie Leidsche Rijn Centrum vastgesteld door het college van burgemeester en

wethouders en in 2006 is het Masterplan Leidsche Rijn Centrum vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente wil van Leidsche Rijn Centrum een levendig centrum maken, waar het ook buiten prettig is om te zijn. We willen dat in de plannen veel aandacht wordt besteed aan de buitenruimte met een goede balans tussen drukke (winkel)straten en gezellige pleinen en rustgevende parken en besloten hofjes. De programmatische en ruimtelijke visie voor Leidsche Rijn Centrum geeft een aantal randvoorwaarden mee voor het Masterplan Leidsche Rijn Centrum. Het masterplan legt in grote lijn het stedenbouwkundig concept vast. Na het masterplan volgt een verdere uitwerking in Stedenbouwkundige Plannen.

Plangebied
Het gebied voor Leidsche Rijn Centrum is ten opzichte van de Ontwikkelvisie Leidsche Rijn uit 1997 aangepast. Het plangebied maakt nu ook onderdeel uit van Leidsche Rijn Centrum. In de Visie Leidsche Rijn Centrum maakt het plangebied deel uit van deelgebied 2. Deelgebied 2 heeft volgens de visie een hoge bebouwingsdichtheid en intensief gebruik. Het is een plek waar wonen en werken zijn geconcentreerd en waar publieksfuncties voor levendigheid op straat zorgen. Het programma voor deelgebied 2 bestaat uit winkels, horeca, leisure, commerciële voorzieningen, niet commerciële voorzieningen, woningen, kantoren en een hotel/congrescentrum.

In het Masterplan Leidsche Rijn Centrum is voor het plangebied intensieve en hoge bebouwing voorzien. Het plangebied is geschikt voor hoogbouw vanwege de beschikbare ruimte en zichtbaarheid vanaf grote afstand. De hoogbouw in het plangebied is een uitzondering op de gemiddelde bouwhoogte in Leidsche Rijn Centrum van vijf bouwlagen. De nadruk ligt op realisatie van een stedelijk woonwerkgebied, waar naast kantoren en appartementen, ook een (business) hotel annex conferentiecentrum is gepland.

2.3.3 Gebiedsspecifiek beleid

StedenbouwkundigPlan Leidsche Rijn Centrum Noord
Op 17 maart 2009 is het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Noord door college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Dit is voor deelgebied Noord de verdere uitwerking van het Masterplan uit 2006. Kenmerkend voor dit SP was de hoogbouw van ongeveer 260 meter hoog, de Belle van Zuylen. Als gevolg van de economische crisis is door het college van burgemeester en wethouders besloten geen gevolg te geven aan dit plan. Daarom is er een nieuw stedenbouwkundig plan, Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Noord fase 1, opgesteld.

StedenbouwkundigPlan Leidsche Rijn Centrum Noord fase 1
Het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Noord fase 1 (mei 2011) is opgesteld om goed te kunnen toetsen hoe ontwikkelingen rekening houden met de invulling en structuur van het gehele Leidsche Rijn Centrum. Een belangrijk uitgangspunt voor Leidsche Rijn Centrum Noord is de samenhang met Leidsche Rijn Centrum kern. Het gebied moet als één centrum functioneren. De samenhang wordt gerealiseerd door het stratenpatroon van Leidsche Rijn Centrum Noord aan te laten sluiten bij het stratenpatroon van Leidsche Rijn Centrum Kern. De samenhang wordt verder versterkt door in beide gebieden de karakteristieken van de bouwblokken en de openbare ruimte op elkaar af te stemmen. Dit houdt onder andere in het gebruik van klassieke bouwblokken, waar dat mogelijk is een levendige plint en het toepassen van terugliggende verdiepingen. In dit stedenbouwkundig plan zijn de deelgebieden A2 zone en Spoorzone verder uitgewerkt. Voor de hoogbouw is een apart stedenbouwkundig plan opgesteld.

StedenbouwkundigPlan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord
Het Stedenbouwkundig Plan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord (hierna: SP) is op 17 juni 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Het SP bevat de kaders en ambities waarbinnen de ontwikkeling van de hoogbouw plaats kan vinden. Zo zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en randvoorwaarden voor diverse milieuaspecten beschreven. Ook het programma voor de hoogbouw is vastgelegd in het SP.

2.3.4 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
Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In grote delen van het plangebied is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai of het industrielawaai (of een combinatie van meerdere bronnen) hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege het geluid van de Rijksweg A2 wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. De maximale geluidsbelastingen worden in het besluit hogere waarden vastgelegd. Zie ook paragraaf 5.4.

Nota externe veiligheid (2007)
De Nota externe veiligheid, die 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
Voor de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de hoogbouw, zie ook paragraaf 5.7.

2.4 Conclusie
De conclusie voor het plangebied is dat de ontwikkeling van de hoogbouw past binnen de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

De rode draad in de historische ontwikkeling van het plangebied en de omgeving wordt gevormd door de rivier de Rijn. In de huidige situatie is er slechts een gekanaliseerde loop van een smalle rivier aanwezig, maar in de Romeinse tijd was de rivier zo breed als nu bij Keulen. Het gebied kent dan ook een zeer lange bewoningsgeschiedenis. Waar ooit de brede stroomgordel van de rivier heeft gelopen, zijn in de loop van de tijd grote pakketten zand en klei afgezet. De bedding tekent zich af als een verhoging: een stroomrug. In het Hollandse en Utrechtse veenweidelandschap komen dergelijke stroomruggen meer voor, maar ter plaatse van Leidsche Rijn is deze bijzonder breed. Aan weerszijden van de stroomrug liggen de komgronden. Door grootschalige bemaling is de bodem hier verder ingeklonken. Dit zijn de natte, laaggelegen delen in het gebied. Het plangebied ligt grotendeels op een stroomrug.

In de Romeinse tijd vormde de Rijn de grens van het Romeinse rijk en in de Middeleeuwen de grens van de Utrechtse stadsvrijheid. Bijna alle versterkte huizen en kastelen stonden daarom aan de linkerzijde van de oude Rijnloop. De rivier is hier vaak van loop verwisseld en begon te verzanden. Om de belangrijke handelsstromen tussen oost en west te kunnen behouden, werd tussen Utrecht en Harmelen de huidige Leidse Rijn gegraven. De waterhuishouding werd toen gereguleerd, waardoor het gebied kon worden ontgonnen voor agrarisch gebruik. De Leidse Rijn in het zuiden en de Thematerweg in het noorden vormden hierbij de ontginningsbasis. Deze lijnen werden de basis voor bewoning in het gebied. Langs beide wegen en in Vleuten is dan ook de oudste bebouwing te vinden.

Het aanblik van het landschap veranderde door de aanleg van grote infrastructurele werken, zoals de spoorlijn, het Amsterdam-Rijnkanaal en de snelweg A2. De aanleg van de spoorlijn gaf een economische impuls aan de stad Utrecht. Dit stimuleerde de vraag naar tuinbouwproducten. Vanaf het begin van de twintigste eeuw heeft het gebied ten westen van Utrecht een belangrijke functie gekregen voor de tuinbouw. Zowel in kassen als op de volle grond werden tuinbouwproducten gekweekt. De tuinders vestigden zich op de zandgronden. De natte delen werden voor veeteelt in gebruik genomen. Langs het kanaal zijn industrieën ontstaan, met name ten noorden van het plangebied (Lage Weide).

Het plangebied is altijd onbebouwd poldergebied geweest. Op een luchtfoto uit 2006, zie afbeelding 6, is de polderverkaveling nog enigszins te zien. Deze polderverkaveling met slotenpatroon is niet meer te herkennen in de huidige situatie. Bij het uitgraven van de grond kan men mogelijk oude waterlopen treffen van de sloten en wellicht de Vleutensevaart die ten zuiden van het plangebied liep.



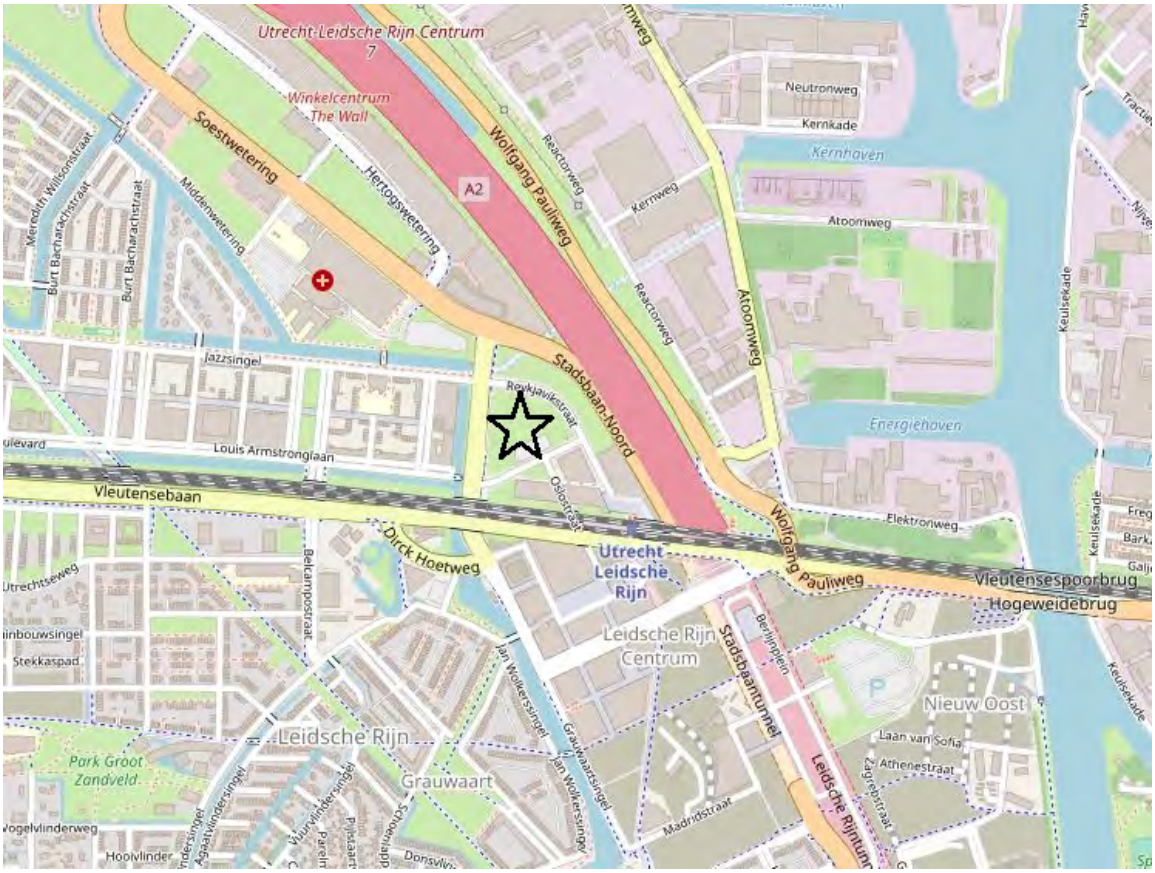
Afbeelding 6 Luchtfoto uit 2006 (Bron: www.topotijdreis.nl)

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

In het gebied zijn geen beschermde monumenten, beeldbepalende elementen of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

3.2.3 Structuurbepalende elementen

De directe omgeving van het plangebied kent een aantal structuurbepalende elementen in het landschap. De eerste betreft de spoorlijn tussen Utrecht en Den Haag en Rotterdam. De spoorlijn ligt ten zuiden van het plangebied en bestaat uit vier sporen. Een ander belangrijk element is de Rijksweg A2, ten oosten van het plangebied.



Afbeelding 7 Structuurbepalende elementen, plangebied is met een ster aangegeven

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het plangebied is braakliggend, eerdere tijdelijke functies zoals parkeerplekken, park & ride en bouwopslag zijn niet meer aanwezig.


Afbeelding 8 Bestaande situatie in het plangebied

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

Het plan MARK heeft koop- en huurwoningen voor diverse doelgroepen en in diverse prijsklassen. Zo zijn er sociale- en middenhuur woningen en woningen voor een specifieke doelgroep. Specifieke doelgroepen waar aan wordt gedacht zijn jongeren, personen met een handicap of ouderen die in een beschermd wonen concept wonen waarbij het mogelijk is om zorg op afroep te krijgen op het moment dat dit gewenst is. In de gebouwen zijn gemeenschappelijke ruimtes aanwezig, deze ruimtes kunnen bewoners gebruiken om bijvoorbeeld een verjaardag te vieren of in te werken. Ook enkele daken worden ingericht als collectieve buitentuimtes of openbaar terras.

Naast woningen komen er ook andere functies. Er is ruimte voor horeca, commerciële voorzieningen in de vorm van creatieve bedrijven, bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en leisure. De bovenste etage van de hoogste toren wordt openbaar toegankelijk. Hier komt een rooftopbar of een restaurant.

Het programma van het plan bestaat uit:

- maximaal 1.015 appartementen;
- minimaal 25% van het aantal woningen in de sociale huur;
- minimaal 25% van het aantal woningen in de categorie middenhuur;
- 48 units voor zorg;
- gemeenschappelijke ruimtes voor toekomstige bewoners;
- maximaal 250 m^2 bvo leisure;
- maximaal 1.000 m^2 bvo horeca (categorieën B, C, D1, D2 en D3);
- maximaal 1.050 m^2 bvo commerciële voorzieningen (dienstverlening, creatieve bedrijven en bedrijven in de categorieën A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving);
- maximaal 300 m^2 bvo detailhandel (opgedeeld in kleine unitgroottes van maximaal 100 m^2 bvo);
- maximaal 3.200 m^2 bvo maatschappelijke voorzieningen.

Daarnaast is bij maatschappelijke voorzieningen, leisure en commerciële voorzieningen additionele horeca toegestaan en zijn bij de functie wonen een bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast onder voorwaarden toegestaan.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied ligt in Leidsche Rijn Centrum Noord. Een belangrijk uitgangspunt voor Leidsche Rijn Centrum Noord is de samenhang met Leidsche Rijn Centrum Kern. Het spoor scheidt Leidsche Rijn Centrum Noord en Leidsche Rijn Centrum Kern. Het gebied moet straks als één centrum functioneren. Het stratenpatroon van Leidsche Rijn Centrum Kern wordt doorgetrokken naar Leidsche Rijn Centrum Noord. Ook de karakteristieken van de bouwblokken en openbare ruimte wordt op elkaar afgestemd met als doel het versterken van de samenhang tussen beide gebieden.

Leidsche Rijn Centrum is opgebouwd uit bouwblokken die rondom een aantal herkenbare stedenbouwkundige ruimtes zoals pleinen, parken en lanen liggen. Voor Leidsche Rijn Centrum Noord zijn dat de Reykjaviklaan, het Reykjavikplein, het centrale plein, de Terwijdesingel en de Stadsbaan Leidsche Rijn.

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor Leidsche Rijn Centrum Noord zijn:

- klassieke bouwblokken (plint, middenstuk en beëindiging);
- verticale geleding (verdeling van de gevel in vlakken);
- zorgvuldig vormgegeven overgang tussen bebouwing en openbare ruimte met zoveel mogelijk functies in de plint van het gebouw langs routes voor langzaam verkeer;
- terugliggende verdiepingen/gevel beëindiging (setbacks).

Het centrale hart van MARK wordt gevormd door een groen plein. Aan dit plein liggen zoveel mogelijk de publieke voorzieningen. Daar omheen komen drie bouwblokken. De afmeting van deze bouwblokken is vergelijkbaar met de bouwblokken van Leidsche Rijn Centrum aan de andere kant van het spoor. De bouwblokken zijn gesloten.

Bovenop de bouwblokken komen drie slanke torens variërend van hoogte tot ongeveer 140 meter hoog. De torens worden ten opzichte van elkaar en de omgeving zo gepositioneerd dat er zo min mogelijk negatief effect is van schaduw en windhinder en er geen belemmeringen zijn in het uitzicht vanuit de torens. De daken van de lagere bouwblokken bieden plaats aan daktuinen en gemeenschappelijk ruimtes. De fietsenstallingen, entrees en technische ruimtes zijn in de architectuur van de gebouwen opgenomen. Op afbeelding 9 is een impressie te zien van de toekomstige situatie.



Afbeelding 9 Impressie MARK Bron: tenderinzending consortium KEES (2019)

MARK is een verticaal dorp. In het plan zijn op verschillende niveaus plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen ontspannen. Gedacht kan worden aan een gedeelde wasserette voorziening, deel-logeerkamers, flexibele werkplekken voor bewoners en een keukenvoorziening voor groepen. Ook voor niet-bewoners is een deel van het gebouw toegankelijk, bijvoorbeeld op de hoogste verdieping bij de rooftopbar.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

Deze paragraaf gaat in op de effecten van de ontwikkeling van het plangebied op de bereikbaarheid. Daarbij komen de diverse vervoerswijzen aan de orde: voetgangers, fietsverkeer openbaar vervoer en autoverkeer.

Het verkeersbeleid van de gemeente staat in het Mobiliteitsplan 2040, Jouw straat en onze stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar voor iedereen. Het mobiliteitsplan wijst Leidsche Rijn Centrum en daarmee het plan aan als deel van de B-zone. De B-zone is ruimer ingericht dan de A-zone, maar ook hier is de ruimte schaars. Binnen de B-zone maken we onderscheid in de vooroorlogse wijken die oorspronkelijk niet ontworpen zijn voor veel autoverkeer en de naoorlogse wijken die ruimer zijn met meer plek voor de auto. Echter, in 2040 zal door verdere ruimtelijke ontwikkeling ook in die

wijken minder ruimte beschikbaar zijn. Dit geldt ook voor de delen van Leidsche Rijn die rondom Leidsche Rijn Centrum liggen, als er extra verstedelijking rond die twee OV-knooppunten gaat plaatsvinden. De balans tussen verkeersstromen en de ruimte wordt hersteld, met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfsfuncties. Er is geen ruimte voor autoverkeer zonder herkomst of bestemming in omliggende wijken. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn, dat het verkeer zichzelf zo veel mogelijk regelt en verkeerslichten beperkt nodig zijn. Door de B-zone lopen de hoofdnetwerken van auto, trein en bus. Deze hoofdnetwerken en vooral de kruisingen bepalen voor een belangrijk deel de bereikbaarheid én leefbaarheid van de wijken in deze zone.

Voetgangers
De straten rondom de ontwikkeling zijn voorzien van trottoirs, die als looproutes fungeren naar bestemmingen in de omgeving, zoals het winkelcentrum en het Station Leidsche Rijn. Binnen de blokken is sprake van openbaar toegankelijke ruimte die voor voetgangers bedoeld is.

Fietsverkeer
De fiets heeft een belangrijkere rol in het binnenstedelijke gebied rondom de hoogbouw. Om het plangebied liggen hoofdfietsroutes:

- Terwijdesingel
- Vleutensebaan
- Jazzsingel
- Stockholmstraat
- Grauwaartsingel



Afbeelding 10 Kaart hoofdfietsroutes Mobiliteitsplan 2040. De lijnen in deze kaart geven gewenste verbindingen weer

Openbaar vervoer
Het plangebied ligt op loopafstand van het Station Leidsche Rijn, die bestaat uit het treinstation en een busstation. Deze stations zorgen ervoor dat de hoogbouw goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Op het Station Leidsche Rijn kunnen treinen naar Utrecht CS en het westen van het land. Op het busstation halteren verschillende buslijnen, in totaal 6 met verbindingen binnen Utrecht en regiogemeentes zoals Nieuwegein, Houten, Zeist en Maarssen.

Auto
Voor autoverkeer is de hoogbouw aangesloten op de Reykjavikstraat. Via de Reykjavikstraat en Stockholmstaat is de hoogbouw aangesloten op de hoofdinfrastructuur, te weten de Terwijdesingel met verbindingen naar de snelweg A2 (via Hooggelegen en aansluiting De Wetering/Lage Weide).

Verkeersaantrekkende werking
De basis voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking is het vigerende verkeersmodel VRU 3.4. Voor de hoogbouw is een modelvariant opgesteld om het programma van de hoogbouw en het verkeersmodel in overeenstemming te brengen. Hierbij zijn de m2 woonprogramma vertaald naar aantal en type woningen.

Bij het berekenen van de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan is van het volgende programma. Hierbij is hetzelfde programma gebruikt als bij de Aerius-berekening.

Tabel 1 Programma hoogbouw

Type	Functie	Doelgroep	Omvang/aantal	Eenheid
wonen	woning 55 - 80 m2 bvo	sociale huur/middenhuur	512	woningen
wonen	woning 55 - 80 m2 bvo	Vrije sector	273	woningen

wonen	woning 80 tot 130 m^2 bvo	sociale huur/middenhuur	2	woningen
wonen	woning 80 tot 130 m^2 bvo	Vrije sector	215	woningen
wonen	woning > 130 m^2 bvo	Vrije sector	13	woningen
		subtotaal	1015	woningen
dienstverlening	commerciële dienstverlening		1.050	m^2 bvo
retail	detailhandel		300	m^2 bvo
restaurant	restaurant		1.000	m^2 bvo
leisure	fitness		250	m^2 bvo
maatschappelijk	verpleeg- en verzorgingstehuis		48	wooneenheden

Analyse
Met behulp van verkeersmodel VRU 3.4 (modelvariant hoogbouwkavel) is berekend hoe de verkeersontwikkeling als gevolg van de hoogbouw zich verhoudt tot de autonome ontwikkeling (de natuurlijke groei zonder hoogbouwkavel) tot 2030.

Voor de analyse van de verkeersbewegingen is gekeken naar het effect op de diverse routes van en naar het plangebied. De route vanaf de snelweg A2 is de belangrijkste route. Deze route loopt via de aansluiting De Wetering/Lage Weide, de Soestwetering en de Terwijdesingel. Vanuit het zuiden vormt de aansluiting op de A2 via Hooggelegen en de Stadsbaan de belangrijkste ontsluiting. De westelijke verbinding loopt via de Vleutensebaan. Een deel van het autoverkeer uit het oosten komt over de Vleutenseweg. De noordoostelijke verbinding loopt over de NRU.

Capaciteit
Om te beoordelen of het plan tot extra doorstroomproblemen leidt is een analyse uitgevoerd. Kruispunten zijn de belangrijkste locaties als het gaat om het beoordelen van de doorstroming, waarbij gekeken wordt naar de intensiteit/capaciteitsverhouding (I/C) op de kruispunten. Hierbij wordt gekeken naar de spitsen, te weten de ochtend- en de avondspits omdat de drukste momenten van de dag zijn.

Bij de beoordeling van de doorstroming wordt een I/C-verhouding van 90% aangehouden. Bij de I/C-verhouding hoger dan 90% kan er congestie optreden, te weten wachtrijen voor de kruispunten en bij verkeerslichten wachtrijen waarbij niet elk voertuig in de wachtrij door kan rijden bij de eerste keer groen, anders gezegd, het voertuig moet een cyclus overslaan.

Een I/C-verhouding van 80% is een indicatie dat het kruispunt tegen de maximale capaciteit aan zit, maar hoeft nog niet tot substantiële knelpunten leiden. Voor de hoogbouw zijn de uitkomsten van deze analyse de volgende.

Omschrijving	Locatie	2030 autonoom		2030 plan		Verschil plan/autonoom	
		ochtend	avond	ochtend	avond	ochtend	avond
Lageweideviaduct/A2	afrit 7 West	85	83	85	83	0	0
Lageweideviaduct/A2	afrit 7 Oost	102	85	102	86	0	1
Soestwetering/ Terwijdesingel		99	85	100	85	1	0
Jazzsingel/ Terwijdesingel		104	94	107	101	3	7
Stockholmstraat/ Terwijdesingel		63	50	63	70	0	20
Londenstraat/ Grauwaartsingel		97	85	97	85	0	0
Hooggelegen/A2	afrit 8 West	85	98	85	99	0	1
Hooggelegen/A2	afrit 8 Oost	84	101	85	102	1	1

Ochtendspits
De kruispunten met verkeerslichten geregeld op het viaduct van de A2 met de op- en afritten met de A2 bij Lage Weide en Hooggelegen hebben tijdens de ochtendspits een I/C onder de 90%. Uitzondering is de afrit 7 Oost, deze heeft een hoge I/C-verhouding die boven de 100% ligt. Deze kruising is dus overbelast tijdens de ochtendspits. Deze situatie doet zich al voor in de autonome situatie, dus zonder de ontwikkeling van de hoogbouw en neemt niet toe met het autoverkeer van/naar de ontwikkeling. De overige kruisingen hebben een I/C-verhouding tussen de 80% en 90%. Ook deze situatie verandert niet met de ontwikkeling van de hoogbouw. In de direct omgeving

van de hoogbouw ligt een aantal kruispunten die tijdens de ochtendspits overbelast zijn, het gaat hierbij om de kruispunten Soestweting-Terwijdesingel en de Jazzsingel-Terwijdesingel. Deze situatie verergerd met 1% tot 2% door het plan van de hoogbouw. De aansluiting van de Stockholmstraat op de Terwijdesingel laat een I/C-verhouding zien ruim onder de 80%.

Avondspits
Tijdens de avondspits laten de kruispunten op het viaduct bij de A2 Lage Weide een I/C-verhouding zien tussen de 80% en 90%, zowel in de autonome situatie, dus zonder ontwikkeling van de hoogbouw als in de situatie met de hoogbouw. Op de aansluiting A2 Hooggelegen neemt de I/C met enkele procenten toe als gevolg van de ontwikkeling van Haarrijn, en ligt op de afrit 8 Oost boven de 100%.

Tijdens de avondspits neemt de I/C verhouding op een aantal kruisingen in de directe omgeving van de hoogbouw toe. De kruising van de Jazzsingel met de Terwijdesingel komt dan op 100% te liggen door een toename van 7%. De Soestwetering – Terwijdesingel en Grauwaartsingel – Londonstraat laten een I/C zien tussen de 80 en 100%. De I/C op de Stockholmstraat – Terwijdesingel laat tijdens de avondspits een sterke toename zien van 20%, maar blijft onder de 80%.

Conclusie
Uit de analyse van de doorstroming op kruispunten binnen het invloedsgebied van de ontwikkeling van de hoogbouw op basis van de modeluitkomsten constateren we dat de groei van het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling van de hoogbouw niet tot extra doorstromingsknelpunten leidt. Ook zonder de ontwikkeling van hoogbouw is een aantal kruispunten vol, wat de I/C-verhouding betreft. De I/C-verhouding stijgt slechts in een enkel geval met enkele procenten op de kruispunten op het viaducten op de A2.

4.2.2 Parkeren

Door de nieuwbouw in het plangebied ontstaat een behoefte aan parkeergelegenheid. De gemeente heeft beleid vastgesteld om ervoor te zorgen dat planontwikkelingen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en om de partij die ontwikkelt duidelijkheid te geven over wat dan voldoende is. Het beleid is vastgelegd in de Parkeervisie 2021. De Parkeervisie 2021, de bijlagen en beleidsregels bij de nota noemen we in deze paragraaf de parkeernota.

De parkeernota geeft aan hoe de parkeerbehoefte berekend moet worden. Omdat de berekende behoefte niet altijd aansluit bij de planontwikkeling, biedt de parkeernota ook mogelijkheden om de uitkomst van de behoefte te nuanceren. Die nuancering leidt tot wat we noemen de parkeereis. Het getal dat de parkeereis weergeeft is dus het aantal parkeerplaatsen dat nodig is om te voldoen aan de eis uit de parkeernota dat de ontwikkeling zorgt voor voldoende parkeerplaatsen.

Deze paragraaf laat zien hoe de parkeerbehoefte is berekend en aan welke parkeereis de planontwikkeling moet voldoen, hoe het project de parkeereis uitvoert, de conclusie over het parkeren en hoe het stallen van fietsen wordt geregeld.

Berekening van de parkeerbehoefte van auto's, de parkeereis
Om de parkeerbehoefte te berekenen moet het programma voor het plangebied vertaald worden in de termen en categorieën van de parkeernota. De berekening in deze paragraaf gebruikt het programma dat in de tabel 1 staat. Dat is namelijk het programma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het totale aantal parkeerplaatsen dat na toepassing van de parkeernorm nodig is, bedraagt 1.167 voor het totale programma.

Tabel 2 Parkeerbehoefte woonprogramma MARK

Woningtype	**Aantal woningen**	**Parkeernorm per woning**	**Aantal parkeerplaatsen**
woning 55 - 80 m2 bvo (sociaal/midden)	512	0,67	343
woning 55 - 80 m2 bvo (vrije sector)	273	0,89	243
woning 80 tot 130 m^2 bvo (sociaal/midden)	2	0,69	1
woning 80 tot 130 m^2 bvo (vrije sector)	215	0,92	198
woning > 130 m^2 bvo	13	1,01	13
		Totaal	**798**

Het bestemmingsplan staat naast wonen een groot aantal andere functies toe, zoals dienstverlening, horeca en leisure. In onderstaande tabel is gerekend met de meest belastende functies voor parkeren.

Tabel 3 Parkeerbehoefte overig programma MARK

Functie	Omvang in m² bvo	Parkeernorm per 100 m² bvo	Aantal parkeerplaatsen
commerciële voorzieningen	1.050	0,77	8
detailhandel	300	2,3	7
restaurant	1.000	3	30
fitness	250	0,51	1
verpleeg- en verzorgingstehuis	48 wooneenheden	0,43	21
		Totaal	**67**

Realiseren van voldoende parkeergelegenheid
De parkeernota geeft aan in welke gevallen van de parkeereis mag worden afgeweken. Voor de hoogbouw worden de volgende mogelijkheden toegepast:

- 15% van het aantal parkeerplaatsen worden vervangen door fietsplekken; dat is de maximumaftrek die de parkeernota toestaat;
- 40% van het aantal parkeerplaatsen bij woningen wordt vervangen door parkeerplaatsen voor deelauto's, waarbij één parkeerplaats voor een deelauto vier gewone parkeerplaatsen vervangt;
- aftrek voor dubbelgebruik. De aftrek voor het dubbelgebruik betekent dat rekening gehouden wordt met de tijden waarop een bepaalde functie een parkeerplaats gebruikt. Het daadwerkelijke gebruik van parkeerplaatsen fluctueert namelijk over de dag en de week.

Tabel 4 Parkeerbehoefte na aftrek deelauto's en extra fietsparkeren

Parkeereis op grond van de parkeervisie		865
Aftrek 15% voor extra fietsgebruik*	-15%	-113
Aftrek 40% voor deelauto's, woonprogramma**	-40%	-238
Parkeerplaatsen na aftrek deelauto's en extra fiets	subtotaal	514
Parkeerplaatsen voor deelauto's (1/4*40%)		**60**
	Totaal	**574**

* de aftrek voor fietsgebruik geldt voor het gehele programma, dus wonen, werken en voorzieningen
** de aftrek voor deelauto's geldt alleen voor het bewonersdeel van de parkeervraag bij woningen

Deelauto's
In het plangebied wordt ingezet op deelmobiliteit tot 40%. Argumenten hiervoor zijn de doelgroepen die hier komen wonen, de aanwezigheid van voorzieningen in de directe omgeving en station Leidsche Rijn op loopafstand. In plaats van deelauto's mogen ook deelmobiliteitsplekken worden gerealiseerd voor maximaal 50% van de deelautoplekken en met een maximum van 5 plekken per bouwblok. Deelmobiliteitsplekken kunnen met allerlei vormen van deelmobiliteit ingevuld worden.

Van de 60 deelautoplaatsen die over blijven worden er 30 omgezet in plekken voor deelmobiliteitsplekken. Hierdoor blijven er 30 parkeerplekken nodig voor deelvoertuigen. In de openbare ruimte is ruimte voor maximaal 30 deelauto’s. Deze worden op een deel van reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen in de Stockholmstraat, Reykjavikstraat en parallelweg van de Terwijdesingel geparkeerd. Er wordt onderzocht om een deel van de deelauto’s in de garage van de ontwikkeling te plaatsen als dat past in de garage en bijdraagt aan een goede exploitatie van deelmobiliteit.

Parkeren eigen voertuigen en voertuigen van bezoekers
De totale parkeervraag voor vaste gebruikers is als volgt opgebouwd.

Tabel 5 Parkeervraag vaste gebruikers op het drukste moment

	Parkeerbehoefte
Reguliere parkeerplaatsen vaste gebruikers	269
Deelauto's	30
Mobiliteitsplekken	30
Totaal	**329**

De hoogbouw zorgt zelf voor 275 parkeerplaatsen. De overig parkeerplaatsen zijn/worden geregeld in de nabij gelegen parkeergarage aan de Stockholmstraat. De deelauto's worden in de openbare ruimte gereserveerd (30 parkeerplaatsen) en 11 plekken voor deelmobiliteit in de buitenruimte.

Naast vaste gebruikers is er sprake van bezoekers die met de auto naar de woningen en

voorzieningen komen. Hierbij is ook gebruik gemaakt van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. De aftrek voor het dubbelgebruik betekent dat rekening gehouden wordt met de tijden waarop een bepaalde functie een parkeerplaats gebruikt. Het daadwerkelijke gebruik van parkeerplaatsen fluctueert namelijk over de dag en de week. Op een doordeweekse dag zijn er overdag bijvoorbeeld minder parkeerplaatsen nodig voor bewoners, omdat een deel van de bewoners de auto dan voor het werk gebruikt. Die parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden door een bezoeker van een andere bewoner of door iemand die horeca bezoekt.

In het plangebied wordt geen parkeergelegenheid gerealiseerd voor bezoekers. Hiervoor wordt parkeercapaciteit gehuurd in de Capgeminigarage aan de Stockholmstraat.

Tabel 6 Parkeren bezoekers in doelgroepengarage

Moment	**werkdagmiddag**	**zaterdagavond**
Parkeerbehoefte bezoekers	58	231
Restcapaciteit doelgroepengarage (o.b.v. maximale bezetting van 95%)	68	613
Restruimte na faciliteren bezoek	10	382

Parkeerplaatsen gehandicapten
Hoewel er voor private parkeerplaatsen geen normen bestaan voor het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen, worden in de parkeergarage 6 parkeerplekken als gehandicaptenparkeerplaats aangelegd. Hiermee wordt aangesloten bij de verhouding van 1 aangepaste parkeerplaats op 50 gewone parkeerplaatsen uit de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) bij grote openbare parkeerterreinen en -garages.

Fietsen stallen
Ook voor stallen van fietsen geldt de Parkeervisie 2021. Uitgangspunt is dat alle voorzieningen voor het stallen van fietsen binnen de hoogbouw worden aangeboden. Zowel het parkeren van bewoners, als voor medewerkers en bezoekers. Voor bewoners zijn er 3.701 fietsparkeerplaatsen nodig, incl. de 185 extra die nodig zijn als gevolg van het omzetten van reguliere autoparkeerplaatsen door fietsparkeerplaatsen. Voor bezoekers van de bewoners zijn 274 fietsparkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de fietsenkelders. Voor de bezoekers van de voorzieningen zijn er op het maatgevende (drukste) moment 269 fietsparkeerplaatsen nodig. Deze komen in de openbare ruimte.

Conclusie parkeren
Voor de hoogbouw zijn volgens de parkeervisie bijzondere locaties door hun ligging in het B-gebied van Leidsche Rijn Centrum in de buurt van Station Leidsche Rijn. Op deze locatie mag een ander autogebruik verwacht en gevraagd worden van nieuwe bewoners.

De toepassing van de normen van de parkeervisie leveren een parkeereis van 865 parkeerplaatsen op. De parkeervisie biedt ruimte aan maatwerk voor bijzondere locaties en mogelijkheden van dubbelgebruik. De parkeerplaatsen die gebruikers (bewoners, werkenden) en bezoekers van het plangebied nodig hebben, zijn deels beschikbaar in de eigen garage en de naastgelegen parkeergarage.

Met deze oplossingen wordt het parkeren adequaat opgelost op basis van de huidige inzichten. Uitvoering zal vanaf 2023 plaatsvinden. Er zullen zich in de tussenliggende jaren nog de nodige ontwikkelingen voordoen die van invloed zullen zijn op de daadwerkelijke vraag naar parkeerplaatsen. De verwachting is dat die ontwikkelingen leiden tot een vermindering van de vraag. Artikel 3.1 onder 10 in samenhang met artikel 3.8 onder 4 van het bestemmingsplan staat een toename van de vraag niet toe. Mocht die toename er toch komen, dan zal het uitvoeringsprogramma aangepast moeten worden of zal het bestemmingsplan met een zorgvuldige onderbouwing herzien moeten worden.

Omdat de gemeente in de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een worstcasescenario, waarbij nog geen rekening is gehouden met toekomstige mobiliteitsontwikkelingen, is de verwachting dat het aantal parkeerplaatsen dat werkelijk nodig is lager zal uitvallen. Het beleid van de gemeente is hierop gericht.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

In het midden van de bouwblokken komt een centraal groen plein. Dit plein is onderdeel van het stelsel van pleinen, hoven, singels en parken voor heel Leidsche Rijn Centrum. Er wordt op meerdere plekken binnen de ontwikkeling groen toegevoegd, onder andere op het plein en op daken. De bomen aan de Stockholmstraat en de Oslostraat worden als basis gebruikt voor de bomen op het plein. Zodat, ondanks de doorsnijding van het plein, de ruimte als één geheel zal aanvoelen. De bomen kunnen hier in de volle grond staan waardoor er ruimte is voor grote bomen. Het plein ligt op straatniveau. Het gebruik van bijvoorbeeld banken, waterelementen, bomen en lichtmasten zorgt voor de begeleiding van de verschillende routes. Op dit plein kunnen mensen elkaar ontmoeten en buiten verblijven. Daarnaast kan de groene inrichting van het plein bijdragen aan meer biodiversiteit en een prettig en gezond woon- en leefklimaat.

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. 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 16 maart 2022 besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen, zie bijlage 11. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage **1**.

De provincie Utrecht heeft een natuurvergunning afgegeven, die inmiddels onherroepelijk is. Zie ook paragraaf 5.11. Hiermee komt dan vast te staan dat nergens een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Significante gevolgen worden door het toepassen van deze maatregel uitgesloten.

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

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn van groot belang voor Utrecht, maar we willen wel worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van een bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

Plansituatie
Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering zijn de verschillende bestemde bedrijfscategorieën rond het plangebied bekeken.

De planlocatie ligt nabij industrieterrein Lage Weide. In het bestemmingsplan voor dit gebied is een inwaartse zonering toegepast. Dat houdt in dat de zwaarste categorieën bedrijven in het midden van het terrein zijn toegelaten en dat aan de randen (dichter bij de omliggende woningen) alleen bedrijven uit een lichtere categorie zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is daarbij al geanticipeerd op de komst van woningen in Leidsche Rijn Centrum Noord. Het uitgangspunt was dat het woongebied niet zou worden ontwikkeld als een rustige woonwijk maar als een zogeheten 'gemengd gebied' (mede vanwege de nabijheid van drukke infrastructuur). Dat houdt in dat de aan te houden afstanden korter zijn.

De meest nabijgelegen bedrijfsbestemmingen hebben milieucategorie 4.1 en 4.2 met een aan te houden afstand van 100 respectievelijk 200 meter ten opzichte van gemengd gebied. De planlocatie ligt daar met een afstand van ongeveer 250 meter ruim buiten. De conclusie is dat door de inwaartse zonering van industrieterrein Lage Weide er geen belemmering is te verwachten voor wat betreft de milieu-invloed van de bedrijven.

Het plangebied ligt wel deels in de geluidszone van het industrieterrein Lage Weide. De invloed daarvan is in het geluidsonderzoek Wet geluidhinder meegenomen.

Direct ten oosten en zuiden van het plangebied (Reykjavikstraat en Stockholmstraat) liggen gronden met de bestemming 'gemengd'. De functies die binnen dit plangebied zijn toegelaten (kantoren, detailhandel, horeca en dergelijke) zijn van een zodanige lage hindercategorie dat ze geen belemmeringen vormen voor de geplande woningen.

Ten noordwesten ligt bedrijventerrein De Wetering. Ook hier zijn voornamelijk kantoorbestemmingen, maatschappelijke bestemmingen en bedrijven met een lage milieu-impact toegelaten. De ten hoogste toegelaten milieucategorie is 3.2 met een aan te houden afstand van 50 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

Binnen het plangebied bevinden zich geen bestaande bedrijven waar rekening mee moet worden gehouden. De functies die binnen het plangebied als nieuwe functies worden toegelaten (dienstverlening, detailhandel, horeca en dergelijke) zijn van een zodanige lage hindercategorie dat ze geen belemmeringen vormen voor de geplande woningen in het gebied.

De laad- en losvoorzieningen komen in het openbaar gebied. De locatie hiervoor is nog niet bekend, belangrijk is wel dat er enige afstand tussen de laad- en losvoorzieningen en woningen wordt aangehouden. De in/uitrit van de parkeergarages moeten zodanig worden gesitueerd of van afscherming worden voorzien dat de geluidsbelasting vanuit de garages op aanliggende woningen voldoet aan de normen uit de Wet milieubeheer.

Conclusie
Het samengaan van bedrijfsfuncties en gevoelige bestemmingen in en rond het plangebied levert geen belemmeringen op en er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Geluidhinder

Kader
Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven/industrie. 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 zogeheten 'dove gevels' waarin geen te openen delen aanwezig zijn. De grenswaarden zijn voor binnenstedelijke wegverkeer 48-58 dB in de uitleggebieden, voor Rijkswegen 48-53 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde moet akoestisch onderzoek uitsluitsel 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 hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

- iedere woning moet beschikken over een geluidsluwe gevel, (bij woningen kleiner dan 30 m^2 geldt dat voor 50% van het totaal aantal woningen) waarbij onder geluidluw wordt verstaan dat het geluidsniveau op deze gevel niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen;
- 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.

De leefbaarheid wordt bewerkstelligd door o.a. voorwaarden te verbinden aan het verlenen van hogere waarden. De voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie.

Plansituatie
In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. Onderzoek is verricht naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en een gezoneerd industrieterrein. Daarbij is ook het effect beschouwd van de verkeerstoename en het daarbij behorende geluid op de bestaande woningen.

De akoestisch relevante geluidsbronnen voor dit gebied worden gevormd door de Rijksweg A2, de Terwijdesingel, de Vleutensebaan, de Stadsbaan, de spoorlijn Utrecht-Woerden en het gezoneerde industrieterrein Lage Weide. Ook wordt een relevante geluidsbelasting ondervonden van de omliggende 30 km/u wegen. Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten.

Wegverkeer Rijksweg A2
Voor de Rijksweg A2 geldt dat de maximale ontheffingswaarde in het gehele plangebied (vanaf een bepaalde hoogte) wordt overschreden. De maximale geluidsbelasting op de gevel bij een stedenbouwkundige invulling bedraagt 63 dB. De bestemming is in principe niet mogelijk wanneer de geluidsbelasting op de gevel meer bedraagt dan de maximale ontheffingswaarde. Er bestaat dan nog wel de mogelijkheid om te bouwen met bijvoorbeeld vliesgevels, dove gevels of nader te onderzoeken gelijkwaardige afschermende voorzieningen. Voor deze geluidsbron is een ontheffing noodzakelijk (hogere waarde) tot aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. De hogere waarden worden vastgesteld door burgemeester en wethouders.

Wegverkeer gemeentelijke wegen
De Terwijdesingel zorgt aan de westkant van het plangebied voor geluidsniveaus die boven voorkeursgrenswaarde liggen. De maximale geluidsbelasting op de gevel bedraagt 57 dB. Er wordt daarmee voldaan aan de conform het geluidbeleid geldende maximale ontheffingswaarde van 58 dB die van toepassing is in de uitleggebieden.

De geluidsbelasting vanwege de Vleutensebaan overschrijdt alleen in de zuidelijke toren de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidsbelasting op de gevel bedraagt 50 dB. De geluidsbelasting vanwege de Stadsbaan bedraagt maximaal 53 dB. Voor de wegen Terwijdesingel, Vleutensebaan en Stadsbaan moeten hogere waarden worden vastgesteld.

Wegverkeer (30 km/u)
De binnenplanse wegen met een maximum snelheid van 30 km/u zijn niet gezoneerd door de Wet Geluidhinder maar worden getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente houdt hierbij dezelfde criteria aan als de Wet geluidhinder. De berekende geluidsbelastingen worden daarom, analoog aan de Wet geluidhinder gecorrigeerd op basis van artikel 110g met 5 dB, voordat getoetst wordt aan de voorkeurswaarde 48 dB. De overschrijdingen lopen op tot 56 dB. Dit is onder de geldende maximale ontheffingswaarde van 58 dB, daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Omdat 30 km/u-wegen formeel niet onder de Wet geluidhinder vallen, is het voor deze bron niet nodig een hogere waarde vast te stellen.

Railverkeer

De geluidsbelasting vanwege het railverkeer kan oplopen tot 68 dB en voldoet daarmee (net) aan de maximale ontheffingswaarde. Door het hoge geluidsniveau zal de bepaling van de benodigde geluidsisolatie mogelijk extra aandacht vergen om te kunnen voldoen aan de wettelijke eis voor een binnenniveau van 33 dB. Daarbij zal ook hier extra aandacht besteed moeten worden aan de realisatie van de geluidluwe gevel. Vanwege het railverkeer zijn er hogere waarden nodig.

Industrielawaai
Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de geluidsbelasting, vermeerderd met de 1 dB nog te vullen geluidruimte, op de gevel van de noordelijke toren de voorkeurgrenswaarde voor industrielawaai met 4 dB overschrijdt. De maximale geluidsbelasting bedraagt 54 dB(A). Ook voor het geluid vanwege deze geluidsbron is een ontheffing nodig.

Cumulatie
Als er hogere waarden worden verleend in het kader van de Wet geluidhinder is het nodig om de cumulatie van geluid in de beoordeling te betrekken. Het onderzoeken van cumulatie is conform het Reken- en meetvoorschrift alleen van belang als de voorkeurswaarde door meerdere geluidsbronnen wordt overschreden. Dit is het geval voor een groot deel van de gevels binnen het plangebied. De maximale cumulatieve waarde bedraagt 68 dB. Aangezien het cumulatieve niveau de grenswaarden die de Wet geluidhinder nog als toelaatbaar acht niet overschrijdt, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Geluidseffect verkeersaantrekkende werking op bestaande woningen
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting inzichtelijk gemaakt om de akoestische consequenties van het nieuwbouwplan te bepalen voor de omliggende bestaande woningen. Om het verschil in geluidsbelasting vast te kunnen stellen is er een emissievergelijking gemaakt tussen de toekomstige situatie met plan en zonder plan (autonoom). Gekozen is voor een beoordeling die aansluit bij de normstelling voor 'reconstructies van wegen' conform de Wet geluidhinder. Hierin geldt als uitgangspunt dat een toename van de geluidsbelasting van minder 1,5 dB toelaatbaar is. De toename door het plan ligt onder de drempel van 1,5 dB en wordt daarmee in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht.

Voorwaarden voor ontheffing
In het plangebied hebben de drie torens aan alle zijden vanaf een bepaalde hoogte op alle verdiepingen een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van één of meerdere bronnen (en vanwege de Rijksweg A2 zelfs boven de maximale waarde). Aangezien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, zal elke woning ter compensatie de beschikking moeten hebben over een luwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch gunstige woningindeling.

Conclusie
In grote delen van het plangebied is de geluidsbelasting ten gevolge van of het wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai of het industrielawaai (of een combinatie van meerdere bronnen) hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege het geluid van de Rijksweg A2 wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn niet mogelijk of niet doelmatig. De maximale geluidsbelastingen worden in het besluit hogere waarden vastgelegd. Het Besluit hogere waarden staat in bijlage 23.

Vanwege de hoge geluidsbelasting van de Rijksweg (maar ook de andere bronnen) behoeft het realiseren van de luwe gevel de nodige aandacht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Mogelijke maatregelen lijken (hoge) balkonschermen en afsluitbare loggia's of iets vergelijkbaars te kunnen zijn. Deze zaken moeten in een vroeg stadium bij het ontwerp worden betrokken. Als hier de juiste aandacht aan gegeven wordt, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.5 Trillingen

Kader

Hoewel een wettelijk kader voor trillingsniveaus ontbreekt kan voor de beoordeling van de in de woning te verwachten trillingen worden uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingssterktes zoals opgenomen in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen” door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006. De mate van trillingshinder is afhankelijk van de afstand tot het spoor, de aard en constructiewijze van het bouwwerk en de aard, de sterkte en de frequentie van de trillingen. Naast de specifieke gebouweigenschappen zijn ook de precieze opbouw en kenmerken van de bodem (soort ondergrond, lagenstructuur, grondwaterstand en dergelijke) sterk van invloed op de overdracht van de trillingen door de bodem.

Plansituatie

De hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum Noord omvat de herontwikkeling van een kavel aan de noordkant van station Utrecht Leidsche Rijn. De kavel lig omsloten door de A2, de spoorlijn Utrecht – Woerden en de Terwijdesingel. De afstand tot de maatgevende trillingsbron, de spoorlijn, varieert tussen 60 en 220 meter. Om inzicht te krijgen in de trillingsrisico's zijn op drie posities in de bodem op de kavel trillingen gemeten. Aanvullend hierop zijn gelijktijdig ook metingen gedaan aan de nabij het spoor staande parkeergarage van Capgemini en in de bodem naast deze parkeergarage. Dit om inzicht te krijgen in de trillingsoverdracht van bodem naar gebouw op deze locatie. Op basis van de resultaten van deze metingen is een prognose gemaakt van de te verwachten trillingen in de nieuwbouw en worden randvoorwaarden gegeven voor het ontwerp om te kunnen voldoen aan de SBR-richtlijn Trillingen, deel B ('Trillingsonderzoek hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum' van DGMR met kenmerk B.2018.0399.52.R001 d.d. 20 mei 2020 versie 002, zie bijlage 18).

Tijdens de meetperiode was er een aangepaste dienstregeling vanwege Corona-maatregelen. Er reden minder treinen dan normaal, maximaal twee intercity's en twee sprinters per uur. Ook reden er mogelijk minder goederentreinen. We verwachten dat het aantal passages nog voldoende is voor een representatief beeld. Ook de bezettingsgraad in reizigerstreinen is minder dan voorheen, maar dat heeft op de trillingsopwekking zeer beperkte invloed.

Uit de trillingsmetingen op de bouwkavel, de overdrachtsmetingen aan de parkeergarage en de daarop gebaseerde prognoses blijkt dat het huidige spoorgebruik naar verwachting niet tot trillingshinder zal leiden bij de geplande nieuwbouw. Uitgangspunt daarbij is wel dat er voor woongebouwen een betonnen draagconstructie wordt toegepast en vloeren met een stijfheid zodanig dat de laagste buig-eigenfrequentie tenminste 12 Hz bedraagt. Bij gebouwen met een stalen draagconstructie zijn trillingssterkten mogelijk licht hoger vanwege de lagere demping van zo'n constructie. Verwacht wordt dat de trillingssterkten ook in dat geval nog voldoen aan de SBR-B richtwaarde voor nieuwe situaties, zolang de woongebouwen op minder dan 100 meter van het spoor maar worden uitgevoerd met stijve vloeren met een laagste (buig)eigenfrequentie van circa 12 Hz.

Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek is de conclusie dat als voor woongebouwen een betonnen draagconstructie wordt toegepast en vloeren worden gerealiseerd met een stijfheid zodanig dat de laagste buig-eigenfrequentie tenminste 12 Hz bedraagt, voldaan kan worden aan de streefwaarden voor nieuwe situaties conform de SBR-B richtlijn. Andere uitvoeringsmethoden of middelen waarmee aan de gestelde eisen, zoals opgenomen in de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4, kan worden voldaan zijn ook toegestaan. Hiermee vormt het aspect trillingen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.6 Geur

Kader

Geur kan aanleiding geven tot hinder en gezondheidsklachten. In hoeverre een geurwaarneming als hinderlijk wordt ervaren hangt af van diverse factoren, zoals concentratie, duur en frequentie van de geur, aard en karakter ervan en persoonskenmerken van de waarnemer, bijvoorbeeld de sociaaleconomische context.

Hinder wordt beschouwd als een direct effect op iemands gezondheid. Geurhinder gaat soms gepaard met andere vormen van hinder. Langdurige of herhaalde blootstelling aan geurstoffen kan ook aanleiding geven tot (subjectieve) gezondheidsklachten, zoals hoofdpijn, duizeligheid, slaapstoornissen en depressieve klachten. Deze worden waarschijnlijk indirect veroorzaakt door een complex van stressverwerkende mechanismen. Dit verschilt per individu en kan leiden tot de paradoxale situatie dat personen die melden weinig hinder te ondervinden, wel veel gezondheidsklachten hebben. Het ontstaan van gezondheidsklachten is dus niet altijd gerelateerd

aan het ontstaan van hinder (bron: GGD-richtlijn Geurhinder, oktober 2002).

Om nieuwe knelpunten op geurgebied te voorkomen moeten geurgevoelige functies worden beschermd. Gevoelige functies kunnen worden verdeeld in twee categorieën, wonen en werken.

- Onder wonen vallen uiteraard woningen, maar ook winkels, ziekenhuizen, scholen, sportterreinen en accommodaties voor verblijfsrecreatie. Deze functies krijgen een normale bescherming.
- Bij werken gaat het voornamelijk om geurgevoelige bedrijven en kantoren. Hier kan worden volstaan met een lager beschermingsniveau.

Plangebied
In deze paragraaf wordt de geurbelasting van bedrijven op het plangebied beschreven.

De indicatieve geurcontour is de contour die beschreven staat in 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze geldt voor een groep bedrijven en is daarom algemeen en niet concreet. De vergunde contour is gebaseerd op uitstootgegevens en de milieuvergunning, en geeft de maximaal vergunde emissie en immisie weer. De vergunde contouren geven de potentiële hinder aan.

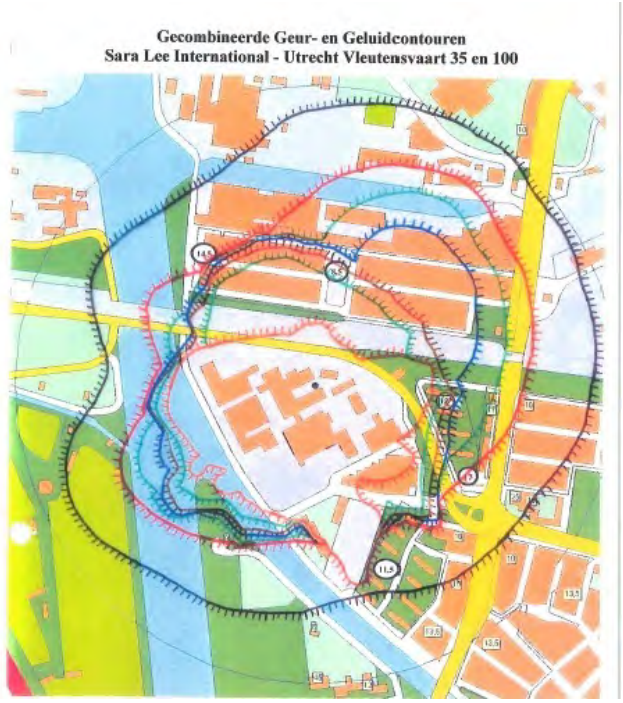
Die geurbelasting wordt uitgedrukt in geureenheden (odeurunits) per kubieke meter: de Europese geureenheid ouE/m^3. Omdat voor de beleving van belang is hoe vaak geurhinder optreedt, wordt daarbij een percentielwaarde gegeven die aangeeft in hoeveel procent van de tijd een bepaalde geurbelastingswaarde niet wordt overschreden.

Lage Weide
In het geuronderzoek van Lage Weide (de rapportage van LPB Sight; Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide van 16 juli 2018) is gewerkt met de landelijk gebruikelijke percentiel waarde van 98. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan de geurcontour, waarbuiten de cumulatieve geurbelasting vanwege de in Lage Weide gevestigde bedrijven niet meer mag bedragen dan H=-1 (lichte hinder) als 98 percentiel. De geurcontour van aan de zuidzijde vastgesteld op de grens van het bedrijventerrein Lage Weide.

In verband met deze beoordeling is in de planregels in het bestemmingsplan Lage Weide opgenomen dat nieuwe geurrelevante inrichtingen niet zijn toegestaan. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan de Beleidsregel geur bestemmingsplan Lage Weide 2018. Door het opnemen van de regels wordt gewaarborgd dat de geurcontouren niet over het plangebied in Leidse Rijn komen te liggen.

Douwe Egberts
Het bedrijf Douwe Egberts, een koffiebranderij, is ook in de directe omgeving gevestigd. De richtafstand in 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt gehaald.

Er is sprake van ernstige hinder als mensen aangeven ernstig gehinderd te worden. Dit moet worden gerealiseerd door hinder te voorkomen bij nieuwe ontwikkelingen. In bestaande situaties wordt de hinder beperkt door toepassing van de Beste Beschikbare Technieken (BBT). Afbeelding 11 geeft aan dat de huidige ontwikkeling niet binnen de geurcontouren valt en dat er dus geen nieuwe gehinderden bijkomen.



Afbeelding 11 Geurcontouren Douwe Egberts

Conclusie
De geurcontouren van Lage Weide en Douwe Egberts liggen niet over het plangebied. Geur vormt geen belemmering bij de ontwikkeling van de hoogbouw.

5.7 Externe veiligheid

Kader
Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in ruimtelijke plannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd.

De normen en richtlijnen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In deze besluiten wordt voorgeschreven dat kwetsbare bestemmingen voldoende afstand moeten houden tot risicobedrijven en transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook kunnen er op grond van deze besluiten beperkingen aan de bebouwingsdichtheid wenselijk zijn.

Het lokale wegverkeer van gevaarlijke stoffen mag volgens de gemeentelijk vastgestelde routeringsverordening uitsluitend plaatsvinden over enkele aangewezen wegen. Andere wegen mogen voor de bevoorrading van een aantal bedrijven slechts gebruikt worden als daar een ontheffing voor verleend is.

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans op overlijden van een onbeschermd persoon die zich 24 uur nabij de ongevalslocatie bevindt. Het PR ter hoogte van kwetsbare objecten moet lager zijn dan 10^{-6}/jaar (normwaarde). Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte komt te overlijden als gevolg van een calamiteit. Voor het GR is een zogeheten oriëntatiewaarde vastgesteld.

Plangebied
Door LBP Sight is onderzoek gedaan naar risicobronnen in de omgeving van het plangebied, zie bijlage 13 (Hoogbouwkavel MARK in Utrecht, onderzoek externe veiligheid, januari 2022). Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en waterwegen
Op ongeveer 90 meter van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A2. Over de A2 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd en de A2 maakt onderdeel uit van het basisnet. Het invloedsgebied van de A2 wordt bepaald door het transport van brandbare gassen en ligt tot 355 meter van de A2. Het plangebied ligt hier binnen. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 is hiermee vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant voor het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich geen aangewezen route voor het lokale transport. Ook vinden geen transporten plaats waarvoor ontheffingen zijn verleend. Door het lokale transport is er dus geen PR contour en bestaat er geen groepsrisico. Nadere beschouwing is niet nodig.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere risicobronnen als buisleidingen of inrichtingen met gevaarlijke stoffen die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor het plangebied.

Rijksweg A2
De conclusie is dat het plaatsgebonden risico van de A2 ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan PR 10^{-6}/jaar en hiermee geen beperkingen oplegt.

Aangezien het invloedsgebied over het plangebied ligt moet het groepsrisico op basis van het Bevt worden verantwoord. In het onderzoek van LBP Sight is het groepsrisico kwantitatief bepaald en is onderzocht wat de invloed van de beoogde ontwikkeling is op de hoogte van het groepsrisico. Uit dit onderzoek blijkt dat het groepsrisico zowel in de huidige situatie als na realisatie net boven de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt. Met de realisatie van de hoogbouw neemt het groepsrisico toe. Bij de vaststelling van het basisnet is in de gezamenlijke verantwoording van het groepsrisico rekening gehouden met een (grotere) overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Het groepsrisico wordt bepaald door de transporten met gevaarlijke stoffen en de aanwezige personen in de directe omgeving van de rijksweg A2. Het risico van het transport waarvan uit moet worden gegaan is vastgelegd in de regeling basisnet. De locatie is zorgvuldig gekozen op enige afstand van de A2. Alleen realisatie op (nog) grotere afstand van de A2 zou kunnen resulteren in een lager groepsrisico. In 2006 ontstond het plan de 'Belle van Zuylen' voor de hoogbouw: een toren met een hoogte van maximaal 262 meter, toen die niet doorging is er gekeken naar een alternatieve invulling. In de selectieprocedure voor het plan is niet gekeken naar andere plekken voor het realiseren van een dergelijk plan. De hoogbouw is gesitueerd in Leidsche Rijn Centrum Noord ligt in de Utrechtse buurt Leidsche Rijn Centrum en valt binnen het 'Masterplan Leidsche Rijn Centrum' (2006). In de hoogbouwvisie van de gemeente Utrecht (13 januari 2005) is Leidsche Rijn Centrum aangeduid als een 'brandpunt'. In de hoogbouwvisie staat dat brandpunten 'schaarse en exclusieve absolute pieken' zijn 'die slechts op een zeer select aantal plekken in de stad voorkomen. Leidsche Rijn Centrum Noord is binnen dat kader en de recent vastgestelde RSU de plek waar hoogbouw gerealiseerd kan worden.

De rapportage van LBP Sight gaat in op de bestrijdbaarheid van een mogelijke ramp en de mogelijkheid voor personen om de locatie te ontvluchten in geval van een (dreigende) ramp.

Maatgevend voor het groepsrisico is het explosie scenario en het risico op een wolk met giftige gassen.

De conclusie is dat er voldoende mogelijkheden zijn om de locatie van de A2 te ontvluchten. Bij uitwerking van de bouwplannen wordt geadviseerd hier verder aandacht aan te besteden zodat in geval van een (dreigende) ramp het gebouw veilig kan worden verlaten.

Een explosie (koude BLEVE) treedt plots op als gevolg van bijvoorbeeld een mechanische beschadiging van de tankwagen en heeft een snelle ontwikkeltijd. Hierdoor zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied via meerdere wegen goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Bluswater kan eventueel (aanvullend) worden onttrokken uit het nabijgelegen oppervlaktewater langs de Jazzsingel, Terwijdesingel en de Louis Amstronglaan.

Als er een incident optreedt waarbij schadelijke of giftige stoffen vrijkomen zal geadviseerd worden om binnen te blijven en ramen en deuren te sluiten. Het afsluiten van mechanische ventilatie kan hierbij helpen het binnentreden van deze stoffen te beperken of voorkomen. De bediening van de afsluiter moet daarom goed bereikbaar zijn.

Conclusie
De conclusie is dat er vanwege de externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het groepsrisico ligt in de omgeving van het plangebied zowel in de huidige situatie als na realisatie van de plannen boven de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Bij de uitwerking van de bouwplannen kunnen nog maatregelen worden genomen om de veiligheid van de aanwezige personen te vergroten.

5.8 Ontplofbare Oorlogsresten

Kader
In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarbij moet ook gekeken worden naar de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (OO).

Plansituatie
Ten tijde van de planvorming voor de spoorwegverdubbeling is het gebied onderzocht, onder andere wat betreft Ontplofbare Oorlogsresten. Voor zover bekend bij de gemeente zijn er geen Ontplofbare Oorlogsresten aanwezig op de locatie.

Conclusie
Ontplofbare Oorlogsresten vormen geen belemmering bij de ontwikkeling van de hoogbouw.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader
Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn, samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

In artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening moet houden met de effecten op de luchtkwaliteit. De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor een aantal stoffen. Deze zijn in het algemeen strenger dan de in de wet Milieubeheer gehanteerde grenswaarden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM_{10} en $PM_{2,5}$.

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advieswaarde	Toetsingsperiode
NO_2 (stikstofdioxide)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	Jaargemiddelde
PM_{10} (fijnstof)	40 µg/m^3	20 µg/m^3	Jaargemiddelde
$PM_{2,5}$(fijnstof)	25 µg/m^3	10 µg/m^3	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM_{10} (20 µg/m³) en voor $PM_{2,5}$ (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het Raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het Raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plansituatie
Om de gevolgen van de beoogde ontwikkeling van de hoogbouw voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen in beeld te brengen is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 10. De luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling is in dit onderzoek getoetst aan de eisen uit de Wet milieubeheer.

In het onderzoek wordt aangetoond dat het plan voldoet aan het NIBM criterium en daarmee Niet In Betekende Mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is via berekeningen inzicht gegeven in de gevolgen voor de concentraties NO_2 en fijn stof in de omgeving van het plangebied. In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn onderstaande 5 scenario's beoordeeld.

1. Situatie zonder planvorming, verkeer 2030, toetsjaar 2020
2. Situatie zonder planvorming, verkeer 2030, toetsjaar 2030

3. Situatie met volledige planvorming (incl. hoogbouw), verkeer 2030, toetsjaar 2020
4. Situatie met volledige planvorming (incl. hoogbouw), verkeer 2030, toetsjaar 2030
5. Verkeer van alleen plan hoogbouw (geen ander verkeer), toetsjaar 2030

In onderstaande tabel zijn voor deze 5 scenario's de resultaten samengevat van de berekeningen. Het resultaat van de berekening is in de tabel de concentratie stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof ter hoogte van een arbitrair gekozen toetspunt in het midden van het plangebied. Achter de concentraties is de berekende bronbijdrage tussen haakjes opgenomen. Dat is de totale bijdrage door het beschouwde scenario (zonder de achtergrondconcentratie).

Component		Norm	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5 (alleen MARK)
NO_2	Concentratie [µg/m^3]	40	25,4 (8,12)	16,1 (4,38)	25,3 (8,04)	16,0 (4,32)	11,9 (0,21)
	Aantal overschrijdingen uurnorm	18	1	0	0	0	0
Fijn stof PM_{10}	Concentratie [µg/m^3]	40	19,4 (1,22)	16,9 (1,07)	19,3 (1,18)	16,8 (1,03)	15,9 (0,07)
	Aantal overschrijdingen etmaalnorm	35	7	6	7	6	6
Zeer fijn stof $PM_{2,5}$	Concentratie [µg/m^3]	25	11,7 (0,47)	9,5 (0,32)	11,7 (0,44)	9,4 (0,31)	9,1 (0,02)

In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn ook contourkaarten van de bronbijdrage door het plan MARK opgenomen. Uit de contourkaarten blijkt dat de bijdrage door alleen het verkeer van plan MARK in en rondom het plangebied zeer laag is: 0,1 tot 0,8 µg/m^3 voor stikstofdioxide, 0,02 tot 0,2 µg/m^3 voor fijn stof, en 0,01 tot 0,04 µg/m^3 voor zeer fijn stof.

Uit de resultaten blijkt dat in alle scenario's wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. De WHO advieswaarden 2005 worden voor PM10 ook in alle scenario's gehaald. Alleen voor PM2,5 worden in scenario's 1 en 3 de WHO advieswaarden 2005 (10 µg/m^3) niet gehaald.

Blootstellingsberekeningen worden standaard op 1,5 meter boven maaiveld uitgevoerd. Het nabijgelegen Eneco heeft meerdere emissiepunten op grotere hoogte, tot 65 meter boven maaiveld. Met het onderzoek Luchtkwaliteit op grotere hoogte, in bijlage 22, is op basis van de best beschikbare combinatie van gevalideerde rekenmodellen inzichtelijk gemaakt hoe de blootstelling aan stikstofdioxide, fijn stof en zwaveldioxide door de hoge bronnen van Eneco wijzigt met toenemende hoogte in het plangebied.

De gecombineerde aanpak laat zien dat er benedenwinds op een afstand van ongeveer 500 meter tot ongeveer 70-80 meter hoogte een toename van de blootstelling te verwachten valt als de wind altijd uit diezelfde richting komt. Dit is een worst-case benadering aangezien de windrichting niet altijd hetzelfde is en de heersende windrichting noordwest is. Op verdere hoogte neemt dit weer af. Uit de berekeningen van de jaargemiddelde concentraties op basis van meerjarige meteorologie in het plangebied blijkt dat de blootstelling weliswaar met hoogte enigszins toeneemt, maar dat de bronbijdragen op elke hoogte slechts enkele procenten zijn van de achtergrondconcentratie, en dat de totale concentraties ver beneden de geldende grenswaarden blijven. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de hoger gelegen bronnen van Eneco, en de inrichting als geheel, een goed woon- en leefklimaat in het plangebied in de weg staat, ook op grotere hoogte.

Conclusie
De conclusie is dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie voor de hoogbouw aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a en onder c, van de Wet milieubeheer wordt voldaan. Hiermee zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet milieubeheer om het bestemmingsplan vast te stellen. In de toekomstige situatie in 2030 wordt ook aan de WHO advieswaarden 2005 voor fijn stof voldaan.

5.10 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 na 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 ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- 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 of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabij gelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plansituatie
De locatie had in het verleden een agrarische bestemming. In de 50-er jaren is op de locatie een woonwagenkamp gevestigd. Na het ontmantelen van het woonwagenkamp hebben verschillende bodemonderzoeken en in 1999 een bodemsanering plaatsgevonden. Daarna is de locatie in gebruik geweest bij de Grondbank Utrecht. In 2020 is een bodemonderzoek uitgevoerd door AMOS (204.049.BR.11.SES, 27 juli 2020), zie bijlage 19. Ten tijde van de uitvoering van het onderzoek waren op de locatie een P&R, parkeer-/opslagterreinen en een gronddepot aanwezig. De grond bevat puin- en baksteenresten. Plaatselijk is op diepte nog een oude puinverhardingslaag aanwezig. De grond is over het algemeen licht verontreinigd. In de grond zijn geen verhoogde gehaltes aan asbest en PFAS aangetroffen. Het grondwater is niet verontreinigd. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik: wonen. Bij afvoer van grond moet rekening worden gehouden met gebruiksbeperkingen (de grond voldoet aan bodemfunctieklasse “industrie”). Voor de toepassing van grond op de locatie moet deze minimaal voldoen aan de eisen voor bodemfunctieklasse “wonen”.

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone Leidsche Rijn. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwining Leidsche Rijn. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor onder andere de gemeente Utrecht. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse laag de onderliggende waterwinning.

Om te voorkomen dat activiteiten (zoals het toepassen van bodemenergiesystemen) plaats vinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben, stelt de provincie Utrecht in haar Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden en het toepassen van bodemenergiesystemen dieper dan 40 meter onder het maaiveld. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen in de boringsvrije zone de bijzondere zorgplicht (artikel 3.12 Interim Omgevingsvisie Provincie Utrecht). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.

Conclusie
De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de nieuwe functies, waaronder wonen. Er geldt een dieptebeperking voor boringen en bodemenergie vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied.

5.11 Natuurbescherming

Kader

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

Beschermde dier- 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.

Utrechtse soortenlijst

Naast de beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming, geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin staan kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De algemene bescherming van deze soorten op grond van de voormalige Flora en faunawet is met het in werking treden van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 vervallen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de omgevingsvisie.

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

In de Interim Omgevingsverordening (artikelen 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Plansituatie

Beschermde dier - en plantensoorten

In maart 2020 is onderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied. Zie hiervoor bijlage 15. Het onderzoek is voor meerdere locaties uitgevoerd, het plangebied wordt in het onderzoek weergegeven als kavel V en X en het groene plein. Ook is de database van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd. De Utrechtse soortenlijst is ook meegenomen in het onderzoek.

In het plangebied zijn alleen algemene, onbeschermde plantensoorten gevonden. Van de soortgroep zoogdieren en amfibieën zijn algemene, licht beschermde soorten aanwezig of te verwachten. Voor de te verwachten soorten zoogdieren en amfibieën geldt een algemene vrijstelling van de Wet natuurbescherming in geval van ruimtelijke ingrepen. In het kader van de algemene zorgplicht is het belangrijk om bij de start van de werkzaamheden langzaam en in één richting te werk te gaan zodat eventueel aanwezige dieren de kans hebben om te vluchten. Bij de ontwikkeling van de kavels is tijdens de aanlegfase sterfte van vogels en schade of ernstige verstoring van broedsels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wet natuurbescherming. Om conflicten met de Wet natuurbescherming te voorkomen wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of om vestiging van broedvogels te voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in de periode augustus – februari is de kans op broedgevallen nihil en zijn er geen maatregelen voor broedvogels vereist. Wordt er zonder maatregelen gestart in de periode maart t/m augustus dan is een broedvogelcheck kort voorafgaand aan de start van de werkzaamheden (maximaal 5 dagen ervoor) vereist.

Utrechtse soortenlijst

Effecten op soorten van de Utrechtse soortenlijst worden niet of nauwelijks verwacht. Mogelijk komt veldlathyrus (nectarplant van lathyrusbij) in lage aantallen voor, dit kon tijdens het veldbezoek niet met zekerheid worden aangetoond of uitgesloten. Mocht deze worden aangetroffen dan kunnen exemplaren worden uitgestoken en op een minder extreem stedelijke en daarmee meer geschikte plek in de omgeving worden geplant, bijvoorbeeld in de woonwijk Terwijde.

Diervriendelijk bouwen

In het midden van het plangebied komt een groen plein, deze kan als ecologische verbinding

fungeren. Dit plein kan bijdragen aan meer biodiversiteit. Maatregelen op het gebied van diervriendelijk bouwen zijn bijvoorbeeld: neststenen en nestkasten voor vogels en vleermuizen, stenen en hotels voor bijen en andere insecten. De patio's en daktuinen van de gebouwen worden ingericht als groene, rustige tuinen met verschillende plantensoorten die de biodiversiteit vergroten. Ook de daken bieden mogelijkheden voor het creëren van meer biodiversiteit. Daarbij kan gedacht worden aan vegetatie of waterdaken of begroeide gevels.

Beschermde gebieden
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. 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.

Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing. Als dit niet het geval is wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Als in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering
Sinds 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking. Onderdeel van deze wet was de vrijstelling voor bouw-, sloop en eenmalige aanlegactiviteiten, in het kort de bouwvrijstelling. Dit betekende dat in het vergunningstraject voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelde.
Met de Porthos-uitspraak van 2 november 2022 is de bouwvrijstelling komen te vervallen. In het vergunningstraject moeten nu zowel de gebruiksfase als de bouwfase worden meegenomen.

Huidige plan
Om de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden in beeld te brengen is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. Deze is opgenomen in bijlage 17. Het onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van mogelijke significante gevolgen op Natura2000-gebieden en daarmee een eventuele vergunning- of meldingsplicht ingevolge de Wet natuurbescherming. De meest nabije Natura2000-gebieden zijn:

- Oostelijke Vechtplassen (circa 5 km noordoostelijk);
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 17 km noordwestelijk);
- Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein (circa 19 km zuidwestelijk);
- Uiterwaarden Lek (circa 14 km zuidelijk).

Gebruiksfase

Uit een eerste onderzoek bleek dat de depositiebijdrage van de ontwikkeling in de gebruiksfase 0,01 mol/ha/jaar is. Hiervoor is een vergunning aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming. De provincie Utrecht heeft vervolgens een ontwerpvergunning ter inzage gelegd. Uit de aanvraag bleek dat er voor een maximale toename van de stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar een beroep werd gedaan op de ruimte binnen het stikstofregistratiesysteem (SSRS). In het SSRS worden de positieve effecten van maatregelen (zoals bijvoorbeeld de snelheidsverlaging op de rijkswegen) in de vorm van een reductie van de stikstofdepositie geregistreerd. De toename van 0,01 mol/ha/jaar als gevolg van het project MARK werd weggestreept tegen de in het SSRS opgenomen vermindering als gevolg van de maatregelen. De voor dit project benodigde hoeveelheid stikstofdepositie is door de provincie in het SSRS gereserveerd en afgeboekt zodat deze niet meer voor andere projecten beschikbaar is. De onherroepelijke natuurvergunning is opgenomen in bijlage 12.

Begin 2022 werd een nieuwe AERIUS-versie (software voor het berekenen van stikstofdepositie) verplicht gesteld. Uit de nieuwe berekeningen kwam een toename in stikstofdepositie van 0,02 mol/ha/jaar. Op 5 september 2022 is deze nieuwe berekening toegevoegd aan de vergunning. De vergunning met de nieuwe berekening is hier te vinden.

Bouwfase

Uit het onderzoek blijkt dat de depositiebijdrage van de ontwikkeling in de bouwfase 0,01 mol/ha/jaar is. Deze depositie vindt plaats op (bijna) overbelaste hexagonen. Deze bijdrage is kleiner dan de bijdrage van de gebruiksfase en is daarnaast ook van tijdelijke aard. Voor de

gebruiksfase is een vergunning verleend door de provincie Utrecht. Deze vergunning is mede verleend omdat er geen significante effecten plaatsvinden op Natura2000-gebieden door de ontwikkeling. Aangezien voor de gebruiksfase is beoordeeld dat geen sprake kan zijn van significante effecten, kan in de bouwfase (met een kleinere stikstofbijdrage) nooit sprake zijn van significant negatieve effecten ten gevolge van het voornemen.

Algemene zorgplicht
Ten slotte geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel als redelijkerwijs mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Daarom moet iemand die een bepaalde handeling wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen. De zorgplicht dient mede als vangnet voor de bescherming van soorten, waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Conclusie
Voor beschermde soorten zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming en de Utrechtse soortenlijst is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist, mits voldoende rekening wordt gehouden met broedvogels. Voor de beschermde gebieden zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor vaststelling van het bestemmingsplan. Er worden geen effecten verwacht op het NNN en de Groene Contour.

5.12 Bomen
Op de locatie zijn op dit moment geen bomen aanwezig. Op het centrale plein worden de bomen in de Stockholmstraat en Oslostraat als basis gebruikt. Voor de inrichting komt er een aantal bomen bij.

Tussen de gebouwen komt centraal een groene Stadsoase. De stadsoase biedt ruimte voor groen, speelgelegenheid voor kinderen en enkele terrassen. Voor de inrichting van het groen in de Stadsoase wordt gezocht naar inheemse planten, inheemse struiken en (klein blijvende) bomen, die in de volle grond kunnen groeien. Bomen in de volle grond groeien doorgaans beter, bereiken op den duur een hogere kwaliteit en zijn meer toekomstig bestendig. Bij de soortkeuze wordt rekening gehouden met biodiversiteit, de stadscondities (hoogbouw) en klimaatbestendigheid. Tevens wordt rekening gehouden met een optimaal leefklimaat voor enkele specifieke vogel- en insectensoorten. Met deze invulling krijgt het plangebied een centrale invulling, die sterk afwijkt van de stenige pleinen als Brusselplein en Berlijnplein.

In de beslotenheid van de bouwblokken zullen de daken worden voorzien van groen en worden op een aantal plekken collectieve binnentuinen gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van de desbetreffende blokken. De binnentuinen kunnen worden gezien als een gezamenlijke tuin, waar bewoners kunnen verblijven en recreëren, als extra voorziening in aanvulling op het private balkon waar de meeste woningen over beschikken.

De drie torens krijgen ieder op de hoogste verdieping een toegankelijke 'rooftop'. In het geval van de hoogste toren, zal deze publiek toegankelijk zijn via het restaurant op de begane grond. De andere twee torens krijgen op het dak een daktuin, die is voorzien voor exclusief gebruik door de bewoners van desbetreffende toren. De rooftops zullen, zoveel als de weersomstandigheden dat toelaten, groen worden ingericht.

Op enkele plekken in het plan, daar waar de laagbouw blokken zich enigszins openen, wordt gekozen voor een invulling met verticaal groen tegen een raster van hout, beton of staal. Deze voorzieningen zullen de groene maaiveldbeleving vanuit de Stadsoase versterken en bieden ruimte aan vogels om in een natuurlijke habitat te nestelen.

5.13 Water en klimaatadaptie
Kader
In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR en het waterschap AGV(Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, WB21, NBW, Waterwet, etc;
- Provinciale Omgevingsvisie (in werking getreken op 1 april 2021);
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolering (februari 2022), de visie Klimaatadaptatie (februari 2022);
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterwet, Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021', Beleidsregels Keur 2019.

Klimaatadaptatie
Klimaatadaptatie is een zeer actueel vraagstuk. Steeds vaker zijn de effecten hiervan merkbaar in onze leefomgeving. De weersextremen worden groter, hogere temperaturen in de zomer, mildere en nattere winters en heftigere buien. Dit leidt tot meer kans op wateroverlast, meer kans op droogte en hittestress. Het is dus van belang om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met deze kwetsbaarheid. De gemeente wil een stedelijk gebied bouwen dat hiertegen zo goed als mogelijk tegen bestand is met de volgende uitgangspunten:

- binnen het plan wordt voldoende waterberging gecreëerd. Water wordt zoveel mogelijk gebufferd, geïnfiltreerd en hergebruikt;
- hittestress wordt tegengegaan door groen in te passen op meerdere niveaus binnen het plan (groene plein en de verschillende daken);
- binnen het plangebied gaat zo min mogelijk regenwater verloren;
- dakpolders, waarbij water wordt vastgehouden en vertraagd wordt afgevoerd, is een goede mogelijkheid voor de watercyclus in het plangebied.

Hittestress openbaar gebied
Verharding in het openbare gebied vergroot het risico op hittestress. Gebouwen, wegen en andere verharding houden warmte vast. Hierdoor is er meer kans op hittestress. Een hoge verhardingsgraad vergroot bovendien het risico op wateroverlast, doordat regenwater niet in de bodem kan infiltreren. Veel van deze effecten kunnen worden tegengegaan door het toevoegen van groen en water. Parken, bomen, groene daken en groene gevels absorberen de warmte en zonnestralen tijdens hete dagen. Schaduwplekken, fonteinen en waterspeelplaatsen dragen bij aan verkoeling. Het toepassen van kunstgras willen we voorkomen.

Hittestress gebouwen
Naast hittestress in het openbaar gebied moet ook aandacht worden besteed aan hittestress in de toekomstige gebouwen. Vergroening van gebouwen draagt bij aan koelte in de leefomgeving, maar ook in de gebouwen zelf. Het toepassen van groene daken draagt bij aan koelere gebouwen en dus lagere kosten voor bijvoorbeeld airco's.

Plansituatie
Op grond van artikel 3.1.6 Bro moet in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. De volledige waterparagraaf is opgenomen in bijlage 20.

Het plangebied betreft een braakliggend terrein, waarop in de loop van de tijd een aantal tijdelijke functies hebben gezeten, waardoor het deels verhard is geworden. De ontwikkeling heeft een effect op de waterhuishouding. Bij het berekenen van de watercompensatie volgens de KEUR is de minimale ontwerp voorwaarde 45 mm berging per m^2 toename verhard oppervlak. Binnen het plangebied is er een wateropgave van 7.367 m^2 x 0,045 m = 332 m^3. Vanwege de toename van verhard oppervlak zullen er compensatiemaatregelen uitgevoerd moeten worden.

Water moet zoveel mogelijk eerst worden vastgehouden en daarbij zo nuttig mogelijk worden gebruikt. De gemeente Utrecht heeft het streven dat minimaal 90% van de neerslag vastgehouden en nuttig gebruikt wordt binnen de planlocatie. Als dat niet mogelijk is kan het hemelwater worden afgevoerd naar het dichtstbij zijnde oppervlaktewater. Bij de toekomstige inrichting van het terrein hebben groen en onverhard oppervlak de voorkeur. Wanneer het niet mogelijk is dit toe te passen moet men kiezen voor infiltrerende voorzieningen of bijvoorbeeld waterdoorlatende verharding. Om te bepalen op welke manier geïnfiltreerd kan worden is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Grondwaterstanden en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden. Waterbuffers zoals wadi's bieden mogelijkheden om water (tijdelijk) te bergen. Ook kunnen groene of blauwe daken worden toegepast. Groene daken worden voor 60% verhard gezien en 40% onverhard. Tenzij aangetoond kan worden dat de daken 45 mm water kunnen bergen. Dan zijn de daken volledig onverhard. De semi-openbare tuinen, het centrale groene plein en het andere groen binnen het plan leiden tot een watervraag tijdens periode van droogte. Het is wenselijk om tijdens de verdere uitwerking van het plan een waterbalans op te stellen en na te gaan hoe het hemelwater wat valt binnen het plangebied nuttig gebruikt kan worden.

Conclusie
Binnen de bestemming 'Gemengd' is water mogelijk. In de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is

water, waterbeheer en waterberging mogelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

5.14 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.

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

Chw bestemmingsplanAlgemene regels Utrecht

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord nemen we alvast de regeling voor archeologie op uit het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht (gebiedsaanduiding archeologische verwachting 6). Het Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord wordt later vastgesteld dan het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Daarom wordt hier alvast de nieuwe regeling opgenomen, omdat anders de oude regeling vastgesteld zou worden nadat het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht al in werking is getreden. In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het bestemmingsplan. Met 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 plankaart in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen 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 zeer hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting, gebieden van middelhoge archeologische verwachting, gebieden van lage 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. Op de archeologische waardenkaart zijn deze archeologische rijksmonumenten weergegeven als WA1a. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de gemeente bij meervoudige vergunningsaanvragen wel als bevoegd gezag aangewezen en heeft het Rijk advies- en instemmingsrecht.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er

belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m^2 en dieper dan 50 cm.

Gebieden zonder archeologische waarde (WA7) zijn gebieden waar geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. Hier geldt geen vergunningsplicht.

Archeologie in het plangebied en conclusie
Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. Volgens de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt het plangebied in een gebied van lage archeologische verwachting (WA 6). In dit geval betekent dit dat er een vergunningsplicht van toepassing is bij bodemingrepen groter dan 5000 m^2 en dieper dan 50 cm (WA6). De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied overschrijdt de vrijstellingsgrenzen (oppervlakte en diepte) en is daarmee vergunningsplichtig. Aan de vergunning worden voorwaarden verbonden ten aanzien van het archeologisch onderzoek dat uitgevoerd moet worden.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen moet hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht, 030-2860023, 030-2860016, 030-2860011 of 030-2862765 en via archeologie@utrecht.nl.

5.15 Kabels en leidingen

Plansituatie
Alle kabels en leidingen liggen rond de randen van het plangebied. In het plangebied lagen alleen kabels voor telecom en data voor het tijdelijke parkeerterrein op de kavel. Deze zijn verwijderd nu het tijdelijke parkeerterrein is opgeheven. Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied aanwezig.

Conclusie
Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de hoogbouw.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

Bezonning
Vanwege de hoogte van de bebouwing is onderzoek gedaan naar bezonning. Dit onderzoek staat in bijlage 7. Het onderzoek is uitgevoerd voor drie situaties: bestaande situatie (onbebouwd), ontwerp MARK en voor de maximale mogelijkheden volgens het bestemmingsplan. Het doel van het bezonningsonderzoek is om risicogebieden in kaart te brengen met TNO-richtlijnen als handvat. Daarop volgend is per kritische situatie de mogelijke bezonningsduur op de gevel bepaald.

In het onderzoek is uitgegaan van 19 februari, 21 april en 21 juni (per uur tussen 9.00 en 17.00) waarbij 19 februari maatgevend is. De overige datums zullen niet of voor een zeer geringe vermindering van mogelijk bezonning zorgen omdat de zon in vergelijking met 19 februari hoger staat. Daarbij is de lichte TNO-norm gehanteerd. Dit is ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

In de bestaande onbebouwde situatie is er een aantal locaties die niet voldoen aan de lichte

TNO-norm. Het ontwerp MARK en de bebouwing die maximaal mogelijk is op basis van het bestemmingsplan hebben beide invloed op het appartementengebouw op de hoek van de Terwijdesingel en de Jazzsingel en het appartementengebouw op de hoek van de Stockholmstraat en de Reykjavikstraat.

Appartementengebouw hoek Terwijdesingel - Jazzsingel
Bij de appartementengebouwen op de hoek van de Terwijdesingel en de Jazzsingel wordt in de bestaande situatie al niet voldaan aan de lichte TNO-norm. Op verschillende gevelvlakken is minder dan 2 uur bezonning in de binnenplaats van het gebouw aan de James Johnsonstraat en het gebouw daarachter. Dit gebied wordt iets groter bij het ontwerp MARK en de bebouwing die maximaal mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. De woningen aan de binnenplaats hebben ook ramen aan de buitengevel, wat betekent dat wordt voldaan aan de TNO-norm.

Appartementengebouw hoek Stockholmstraat - Reykjavikstraat
Bij het appartementengebouw op de hoek van de Stockholmstraat en de Reykjavikstraat blijft het aantal bezonningsuren gelijk in alle drie de situaties en wordt voldaan aan tenminste 2 uur mogelijke bezonning. Dit voldoet aan de TNO-norm.

Conclusie
Met het ontwerp MARK wordt voldaan aan de TNO-norm. Voor het aantal zonuren op de woningen treedt er een kleine verslechtering op ten opzichte van de bestaande situatie onbebouwd. Hierbij krijgen de woningen aan de binnenplaats op 19 februari minder dan 2 uur zon op de gevel. In de situatie maximale mogelijkheden bestemmingsplan wordt dit gebied groter. Echter zijn deze woningen tweezijdig georiënteerd waardoor aan de TNO-norm voldaan kan worden via de andere gevel.

Windhinder
Vanwege de hoogte van de bebouwing is een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 21. Voor het onderzoek is een 3D model gemaakt van het gebied en de nabije omgeving. In dit 3D model is het windklimaat getoetst. Daarbij zijn drie situaties onderzocht: de bestaande onbebouwde situatie, ontwerp plan MARK, maximale mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. Er is onderzoek gedaan naar windgevaar en windhinder.

Windhinder wordt beoordeeld aan de hand van kwaliteitsklassen en wordt gekwalificeerd met goed, matig en slecht, zie afbeelding 13.

Overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het totaal aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		1. Doorlopen	2. Slenteren	3. Langdurig zitten
< 2.5	A	Goed	Goed	Goed
2.5 - 5.0	B	Goed	Goed	Matig
5.1 - 10.0	C	Goed	Matig	Slecht
10.1 - 20.0	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Afbeelding 13 Kwaliteitsklassen windhinder

Windgevaar wordt gekwalificeerd aan de hand van de kwalificaties geen risico, beperkt risico en gevaarlijk zoals op afbeelding 14 is weergegeven. Beperkt risico is alleen acceptabel als mensen op die locatie doorlopen. Gevaarlijke situaties mogen niet optreden op plaatsen waar mensen kunnen verblijven.

Overschrijdingskans dat v > 15 m/s in procenten van het totaal aantal uren per jaar	Kwalificatie
< 0.05	Geen risico
0.05 - 0.29	Beperkt risico
≥ 0.30	Gevaarlijk

Afbeelding 14 Kwalificaties windgevaar

Bestaande situatie
Het gebied is vrij onbeschut waardoor de wind uit de maatgevende richting zuidwest nauwelijks afgeremd wordt door nabijgelegen bebouwing. Echter, de wind wordt ter plaatse van de bomen afgeremd waardoor in deze situatie toch een groot gebied met klasse A is. Er is geen risico op windgevaar.

Ontwerp plan MARK
Bij het ontwerp plan Mark komen verschillende klassen voor. Aan de oostzijde van de blokken zijn er windluwe gebieden met klasse A en B. In de Stockholmstraat wordt op een aantal plekken klasse D of E verwacht. Het windklimaat is daar nog niet voldoende. Door het plaatsen van beplanting kan de windsnelheid daar verlaagd worden.

Bij een aantal mogelijke terrassen is het windklimaat nog niet voldoende voor langdurig zitten, er wordt daar klasse D verwacht. Om het windklimaat hier te verbeteren kunnen plantenbakken of windschermen geplaatst worden. Bij terrassen wordt, ook als deze in klasse A vallen, geadviseerd om extra aanvullende maatregelen te nemen.

Bij het ontwerp plan MARK is grotendeels geen risico op windgevaar. In een klein gebied is een beperkt risico op windgevaar. Dit beperkte risico is acceptabel als het gaat om een gebied waar mensen doorlopen. De entrees en mogelijke terrassen liggen in een gebied zonder risico. In bijlage 2 staat een aanvulling van het windhinderonderzoek. Hierin is uitgegaan van het schetsontwerp van de hoogbouw. Uit deze aanvulling volgt dat aan de noordkant van de geplande kantoren buiten het plangebied (Stadsbaantunnel) nog steeds sprake is van een slecht windklimaat. Het windklimaat bij de Stadsbaantunnel wordt voornamelijk bepaald door de nieuwe kantoren en de bebouwing aan de andere zijde van de Stadsbaantunnel en niet zozeer door de nieuwbouw in het plangebied. Het schetsontwerp van de drie toren zorgt voor een verbetering van het windklimaat in de Reykjavikstraat.

Maximale mogelijkheden bestemmingsplan
Bij de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan ontstaan grotere gebieden met klasse E, windgevaar en beperkt risico. Valwind speelt ook een grotere rol. Deze effecten doen zich voornamelijk voor aan de noordkant van de geplande kantoren buiten het plangebied (Stadsbaantunnel). Zoals hierboven is aangegeven wordt het windklimaat bij de Stadsbaantunnel voornamelijk bepaald door de nieuwe kantoren en de bebouwing aan de andere zijde van de Stadsbaantunnel en niet zozeer door de nieuwbouw in het plangebied. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan nadere eisen opgenomen voor maatregelen en voorzieningen om windhinder te beperken. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
In de regels is de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen voor maatregelen en voorzieningen om windhinder te beperken. Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de hoogbouw.

Sociale veiligheid
Om de sociale veiligheid te kunnen waarborgen worden de openbare ruimte en de gebouwen integraal ontworpen. Belangrijk onderdeel van de ontwerpuitgangspunten zijn de sociale veiligheid in de openbare ruimten en de binnengebieden. Allereerst is de maatvoering van de ruimte tussen de gebouwen royaal. Smalle steegjes worden vermeden, lange zichtlijnen zorgen voor een veilig gevoel. Om zoveel mogelijk dichte gevels te voorkomen zijn er op de begane grond bedrijfsruimten waaronder horeca met een avondfunctie en wordt er gewoond. De entrees van de woningen zijn verdeeld over de diverse blokken en dusdanig gepositioneerd en verspreid zodat er gedurende een groot deel van de dag beweging op straat te verwachten is. Er zijn woningen die van uit de woonkamer uitkijken op de binnen gebieden, maar er zijn ook woningen die vanuit de woonkamer uitkijken op de openbare ruimte. Hierdoor zijn er altijd ogen gericht op de buitenruimte. De entrees van de torens zijn royaal en licht. De entrees van de fietsenstallingen zijn op maaiveldniveau gepositioneerd en daardoor goed en veilig toegankelijk. Het gebruik van openbaar vervoer, wandelen en fietsen wordt gestimuleerd wat zorgt voor meer beweging op het maaiveld. De ruimtes tussen de gebouwen worden aantrekkelijk en groen ingericht waardoor gestimuleerd wordt om hier langer te verblijven.

5.17 Radarverstoring

Kader
Vanwege de hoogte van de bebouwing is onderzoek gedaan naar de effecten van de hoogbouw op het radarbereik van de verkeersleidings- en gevechtsleidingsradars in Nederland in een radarhinderonderzoek. Het radarhinderonderzoek staat in bijlage 16.

De onderzochte verkeersleidingsradars zijn Military Approach Surveillance System (hierna: MASS) Leeuwarden, MASS Twente, MASS Soesterberg, MASS Volkel, MASS Woensdrecht, MASS De Kooy, Terminal Approach Radar (hierna: TAR) West Schiphol, Infill Wemeldinge en de onderzochte gevechtsleidingsradars zijn Medium Power Radar (MPR) Nieuw Milligen, Signaal Multibeam Acquisition Radar for Targeting - L (hierna: SMART-L) Wier en SMART-L Herwijnen.

In het onderzoek is rekening gehouden met de worst-case situatie van het bouwplan, het gehele bouwvlak wordt bebouwd met 154 meter (ten opzichte van NAP of 151 meter ten opzichte van maaiveld) hoge bebouwing. Dat is inclusief 10% binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van hoogtematen in het bestemmingsplan.

Bij de huidige regelgeving voor de radars wordt voor het vastleggen van de radarverstoringsgebieden een normprofiel aangehouden dat voor gebouwen loopt tot 15 km vanaf de primaire radar en voor windmolens tot 75 km. Er moet een toetsing door TNO uitgevoerd worden

als een deel van het bouwwerk door het bebouwingsprofiel steekt of als de tip van de wiek door het windturbineprofiel steekt. De normhoogte voor de verkeersleidingsradar wordt op deze locatie bepaald door de radar bij Volkel en bedraagt voor windmolens 114 meter. Voor de gevechtsleidingsradar Herwijnen is dat 90 meter. Omdat de bebouwing in het plangebied maar net buiten de 15 km cirkel van de verkeersleidingsradar bij Soesterberg ligt en hoger is dan 90 meter, is er uit voorzorg een radarhinderonderzoek uitgevoerd door TNO.

Afhankelijk van de locatie van het bouwplan moet de detectiekans geëvalueerd worden op een normhoogte van 300 voet (91 m), 500 voet (152 m) of 1000 voet (305 m) ten opzichte van het maaiveld.

Plansituatie
Het plangebied ligt buiten de 15 km cirkels van alle verkeersleidingsradars en gevechtsleidingsradars. Het plangebied ligt wel binnen het 1000 voet normhoogtegebied, daarvoor moet de detectiekans geëvalueerd worden.

Alleen de verkeersleidingsradars bij Soesterberg en Volkel en de TAR West radar bij Schiphol hebben radardekking op 1000 voet boven het plangebied. De overige verkeersleidingsradars zijn daarom buiten beschouwing gelaten in het onderzoek.

Er is onderzoek gedaan naar de radardekking van deze individuele radars. De MASS verkeersleidingsradar in Soesterberg vertoont een verlies aan bereik van ongeveer 35 km door de hoogbouw. De TAR West verkeersleidingsradar bij Schiphol vertoont een verlies van ongeveer 13 km door de hoogbouw. De MASS verkeersleidingsradar in Volkel vertoont geen verlies van bereik.

Conclusie
De MASS verkeersleidingsradar in Soesterberg en de TAR West verkeersleidingsradar bij Schiphol ondersteunen elkaar volledig in de sectoren waar, door de schaduwwerking van het bouwplan, een verlies van bereik optreedt. Daardoor vertoont het totale verkeersleidingsradarnetwerk geen verlies aan bereik op 1000 voet door het voorgenomen bouwplan in de worst-case situatie.

5.18 Gezond stedelijk leven

Kader
In de nota Volksgezondheid; Gezondheid voor Iedereen (2019-2023) is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De gezonde leefomgeving wordt getoetst op onderstaande punten:

- De druk op gezondheid zo laag mogelijk houden; ook wel gezondheidsbescherming genoemd. Adviezen zijn gericht op het bouwen van woningen op een redelijke afstand van de snelweg, een schonere lucht, een betere water- en bodemkwaliteit en op minder geluidhinder. Het gaat hier om meer dan alleen het naleven van de milieunormen.
- De leefomgeving nodigt uit tot gezond gedrag; ook wel gezondheidsbevordering genoemd. Belangrijk is dat mensen elkaar ontmoeten en voldoende bewegen. Dat kan onder meer door dagelijkse beweging in de buurt beter te faciliteren met goede wandel- en fietsroutes, fietsparkeervoorzieningen en speelmogelijkheden. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt.
- De inrichting van de leefomgeving wordt door mensen als prettig ervaren; Het gaat er dan om of de omgeving levendig, afwisselend en veilig is ingericht. Is er bijvoorbeeld voldoende bereikbaar, aantrekkelijk en bruikbaar groen? Is de omgeving sociaal veilig?

De in het Volksgezondheidsbeleid beschreven milieudruk is onder andere gericht op het garanderen van goede luchtkwaliteit, geringe geluidshinder en een gezonde omgeving met voldoende stilteplekken. Per buurt zijn er accentverschillen in de aandachtspunten. Het gaat daarbij onder andere om het vergroenen van strategische locaties, het beheer en het gebruik van de openbare ruimte in combinatie met verkeersveiligheid, het verbeteren van de verkeersdynamiek en aandacht voor gezondheid en het pedagogisch klimaat.

Plangebied
Bij de bouw van de hoogbouw wordt op verschillende wijzen gestreefd naar het creëren van een gezonde leefomgeving.

Samengevat gaat het om de volgende maatregelen:
Gezondheidsbeschermende maatregelen
Bescherming tegen geluidsoverlast vanaf het spoor en het wegverkeer, doordat elke woning een geluidluwe zijde heeft. Op verschillende plekken in het plan zijn er aanvullende maatregelen nodig om een geluidsluwe gevel mogelijk te maken. Om goede luchtkwaliteit binnen het plan te garanderen worden maatregelen genomen die ervoor zorgen dat de lucht binnen altijd beter is dan de lucht buiten. Hierdoor is het binnenmilieu goed en worden de effecten van uitstoot van auto's van

de snelweg beperkt.

Gezondheidsbevorderende maatregelen
In het plan zijn verschillende plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen ontspannen, zowel buiten als binnen. Daarnaast is er een openbaar toegankelijk stuk groen op maaiveld in het midden van het plein en een restaurant met groen op een verdieping van het gebouw. Om de sociale cohesie en ontmoeting te bevorderen zijn er op verschillende plekken in het plan en de gebouwen gemeenschappelijke ruimtes te vinden. De invulling daarvan kan verschillen en daarbij is de invulling nog niet van te voren bepaald, zodat deze het beste aansluiten bij de behoeftes en wensen van bewoners. Ook wordt de sociale interactie bevorderd, door een deelconcept voor toekomstige bewoners.

Er komen verschillende speelplekken voor kinderen. De hoven van MARK bieden goede gelegenheid voor beschutte speelplekken voor de jongste kinderen. Het centrale (groene) plein kan zich richten op spelaanleidingen voor de oudere kinderen. Alles wordt afgestemd op het lokale klimaat (schaduw, wind) en de toekomstige bewoners. Op de verschillende daken is er ruimte voor stedelijke speelplekken waar kinderen dicht bij huis kunnen spelen of sporten. Deze speelplekken worden geïntegreerd in het ontwerp en maken deel uit van de collectieve tuinen op het dak. Daarnaast zijn er meer commerciële ruimtes te vinden die ook bijdragen aan ontmoeting. Goede voorzieningen op loopafstand dragen ook bij aan gezondheid, daarom zijn maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm gezondheidszorg, openbare dienstverlening, praktijkruimte, verenigingsleven, wijkcentrum, welzijnsinstelling of zorginstelling op een aantal plekken in het plan mogelijk. Er wordt ingezet op gezonde mobiliteit door aan te sluiten op (doorgaande) fiets- en wandelroutes. Ook wordt het gebruik van de fiets gemakkelijk gemaakt door veel fietsparkeerplekken die gemakkelijk toegankelijk zijn en bereikbaar op maaiveld niveau.

De omgeving wordt als prettig ervaren
Op veel plekken in het plan komt groen terug. Dit is positief voor de gezondheid van mensen. Onder andere op de daken komt ruimte voor eetbaar groen en biodiversiteit, waar bewoners een rol in kunnen gaan spelen in beheer en gebruik. Daarnaast zal het restaurant ook gebruik gaan maken van de producten van het eetbaar groen. Dit is niet alleen duurzaam, maar het stimuleert ook de gezonde voedselkeuze. In het plan is niet alleen ruimte voor het restaurant, maar ook voor andere voorzieningen, ook is Leidsche Rijn Centrum op loopafstand en hebben toekomstige bewoners dus alle voorzieningen dichtbij. Het plangebied wordt met zorg ontworpen zodat het een schone en veilige openbare ruimte krijgt.

MARK is een 'verticaal dorp' met ruimte voor ontmoeting, levendigheid, rust en ontspanning. Gekozen is om 'gezond' als thema te hanteren en het gebied in te richten naar de principes van de gezonde stad. Naast dat er uitvoering wordt gegeven aan deze principes wordt gestreefd naar een 'Well gold' -certificaat voor gebouwen (gericht op de gezondheid en welzijn van mensen in een gebouwde omgeving). Met dit certificaat worden de gezondheidsaspecten getoetst en onderzocht, ook na de realisatiefase.

Conclusie
Het creëren van een gezonde leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt voor de hoogbouw. De ontwikkeling sluit aan bij het Utrechtse Volksgezondheidsbeleid.

5.19 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. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. 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.

Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Met ingang van 1 juli 2021 en 1 januari 2022 treedt een aantal wijzigingen van het Bouwbesluit 2012 in werking. Er zijn dan nieuwe toegankelijkheidseisen voor bijvoorbeeld drempels bij hoofdingangen van nieuwe publiek toegankelijke gebouwen en alles toegangen bij nieuwbouwwoningen.

Plangebied

Gebouwen

Iedereen, met of zonder beperking, kan de gebouwen binnen komen, in de gebouwen doen waarvoor ze zijn bestemd en gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Zo kan in een hotel iedereen de kamers bereiken, bij het bed komen, in de badkamer, bij de wc, en kan iedereen in de foyer, ontbijtzaal of het restaurant eten en drinken. In een kantoor kan iedereen bij de receptie, in de vergaderkamers, in de werkruimtes, in de wc en de kantine. Kortom, de gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Voor het bouwen of grootschalig verbouwen van gemeentelijke openbare gebouwen geldt de Utrecht Standaard Toegankelijk.

Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, willen wij graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een manier van werken om ervoor te zorgen dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

Woningen

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.

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.

Toegankelijkheid MARK

Hoofdentrees torens en laagbouwblokken

De laagbouwblokken en de torens beschikken minimaal over één eigen hoofdentree. De hoofdentrees moeten op gelijk niveau te liggen als het maaiveld. Ter plaatse van een hellend maaiveld, dient de bestrating zodanig op de entrees aansluiten dat een egale overgang ontstaat. Vanaf de entrees zijn de appartementen te bereiken via trappen of liften.

Toegang appartementen op de begane grond

Appartementen die zich op de begane grond bevinden, worden ontsloten aan de straat/pleinzijde of vanuit de kern (torens), corridor of via een binnenplaats. Bij de keuze dient gelet te worden op de mate van toegankelijkheid en (sociale) veiligheid. Waar de toegang van de appartementen zich aan de straatzijde bevinden, dient het uitgangspunt te zijn deze zo goed mogelijk aansluiten op de hoogte van het (hellend) maaiveld.

Toegang fietsenstallingen

De fietsenstallingen zijn makkelijk en goed bereikbaar vanaf het maaiveld. Naast de praktische afwegingen, wordt hiermee ook het gebruik van de fiets gestimuleerd. Bij het ontwerp van de fietsenstallingen zullen hoogteverschillen zoveel mogelijk worden beperkt. Gezien het verloop in maaiveldhoogte langs de gevels van de blokken, zijn hoogteverschillen in de fietsenstalling niet volledig uit te sluiten. Ontwerpuitgangspunt is zoveel mogelijk gelijkvloerse aansluitingen tussen de fietsenstallingen en toegang naar de trappenhuizen/liften.

Toegankelijkheid openbaar toegankelijke voorzieningen

Voorzieningen die openbaar toegankelijk zijn zoals commerciële voorzieningen, restaurant of uitkijkpunt, vereisen extra aandacht op gebied van toegankelijkheid. De 'Utrecht Standaard Toegankelijk' dient als praktische leidraad bij het ontwerpen van deze voorzieningen.

Toegankelijkheid van de appartementen

Op appartementsniveau schrijft de Woonkeur goede richtlijnen voor op gebied van toegankelijkheid. Voor zorg gerelateerde appartementen moet naast aandacht voor bijvoorbeeld gelijkvloerse aansluitingen, breder aandacht zijn voor toegankelijkheid zoals bedieningsgemak van deuren.

Conclusie

Het plan moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012, daarnaast wordt gestreefd naar een maximaal haalbare toegankelijkheid op alle gebieden.

5.20 Circulaire economie

Kader

Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. Het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. Het actieplan richt zich vooral op de gebouwde omgeving, waarbij de woningbouwopgave van groot belang is voor de circulaire ambitie: bestaande gebouwen worden circulair getransformeerd en nieuwe woningen zijn circulair te bouwen.

De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenseinde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. Voor circulair bouwen vragen we aandacht voor de volgende punten.

1. Ingaande materialen en ontwerpkeuzes.

De ambities omtrent circulair bouwen richten zich op het verlagen van de milieubelasting van de gebouwen via de MPG indicator. Dit kan door slim te ontwerpen, milieuvriendelijker materialen toe te passen en hergebruikt materiaal te gebruiken. Ook hanteren we de werklijnen uit City Deal circulair en conceptueel bouwen. De city deal bevat drie werklijnen die zich richten op:

- Biobased bouwen.
- Industrieel conceptueel bouwen.
- Circulaire financiële modellen.

Gemeente Utrecht is aangesloten bij het landelijke netwerk Samen Versnellen die Het Nieuwe Normaal ontwikkelt. Ambities in Het Nieuwe Normaal zijn van toepassing op bouwprojecten.

2. Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase

Tijdens de bouwfase is het van belang om afval zoveel mogelijk te vermijden en grondstoffen maximaal te benutten. Afval vermijden kan door maatregelen te treffen tegen overproductie, te grote voorraden, en het voorkomen van defecte en afgewezen producten. De toepassing van prefab bouwen en het benutten van een bouwhub bieden hierbij veel voordelen, waaronder het spaarzaam omgaan met grondstoffen en duurzaam beheer van de bouwplaats, vermindering van de hoeveelheid afval op de bouwplaats, minder overlast op de bouwplaats, en eenvoudige (re)montage van elementen.

3. Aanpasbaarheid in de gebruiksfase

Door zo te ontwerpen dat het gebouw makkelijk aangepast kan worden, wordt de milieubelasting van de aanpassingen verlaagd en de levensduur van het gebouw verlengd. Door in onafhankelijke lagen te bouwen hebben de elementen waaruit een gebouw bestaat een verschillende levensduur. Doordat deze elementen onafhankelijk van elkaar worden gemaakt, kan één laag kan worden “losgemaakt” en vervangen zonder een aangrenzende laag te beschadigen. Door al bij het ontwerp rekening te houden met demontage in de toekomst, kunnen de componenten of het hele gebouw aan het einde worden hergebruikt.

4. Herbruikbaarheid na gebruiksfase

Aan het einde van de gebruiksfase wordt een gebouw normaliter gesloopt. Een circulair gebouw wordt gedemonteerd en de vrijgekomen materialen / constructies komen beschikbaar voor een nieuw bouwproject. Om dit mogelijk te maken is het ten eerste van belang dat het gebouw zo demontabel mogelijk wordt ontworpen. Een ontmantelingsgids die al tijdens het ontwerp wordt gemaakt draagt bij om vrijkomende materialen en componenten zo efficiënt mogelijk te kunnen hergebruiken. Ten tweede moeten de vrijkomende materialen herbruikbaar zijn, dus giftige of anderzijds eenmalig bruikbare materialen moeten vermeden worden. Ten derde is het van belang dat de materialen in het gebouw opgeslagen zijn in een materialenpaspoort. Dat laatste is van belang omdat zonder kennis van de opgeslagen materialen in het gebouw de waarde ervan verloren gaat.

Proces

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

Plansituatie en conclusie

De gemeente hecht eraan dat toegepaste materialen bij het slopen van het gebouw weer hergebruikt kunnen worden. Hiertoe is de 'Motie Circulair bouwen' in december 2016 door de gemeenteraad aangenomen. De gemeente wil de circulaire economie daadwerkelijk implementeren en streeft daarvoor naar minimalisering van de milieubelasting door grondstoffen en materiaalgebruik. De gemeente streeft naar de volgende randvoorwaarden voor circulariteit:

- *CPG score van 8,2*
  Voor het kwantificeren van circulariteit is gebruik gemaakt van de methodiek Circulaire Prestatie Gebouw (CPG), die onderdeel is van GPR. De CPG-index is ingedeeld in vijf hoofdstrategieën: benut het beschikbare, gebruik hernieuwbare bronnen, minimaliseer milieu- impact en creëer voorwaarden voor zowel een lange huidige cyclus als ook lange toekomstige cycli.
- *Hergebruik van materialen*
  Hierbij gaat het om materialen uit andere projecten, gerecyclede grondstoffen (bijvoorbeeld granulaat) en zoveel mogelijk volledig hernieuwbare materialen (bio-based isolatiemateriaal)
- *Geen bezit maar gebruik*
  Voor verschillende gebouwcomponenten is het de intentie om gebruik te maken van een leaseconstructie waarbij de fabrikant eigenaar blijft en ook onderhoud verricht aan zijn producten.
- *Materialen paspoort (Madaster)*
  Bij de uitwerking van het ontwerp en tijdens de bouw zullen de toe te passen materialen worden vastgelegd en worden gedocumenteerd.
- *Lange levensduur*
  In het ontwerp wordt rekening gehouden met de geplande levensduur van bouwonderdelen. Zo gaat de constructie zeer lang mee, wel 200 jaar. De gevel ongeveer 50 jaar, de installaties zo'n 20 jaar, binnenwanden ook ongeveer 20 jaar, en het interieur gaat gemiddeld 5 à 10 jaar mee.
- Constructie en materiaalselectie
  Het gebouw wordt zoveel mogelijk uitgevoerd met droge verbindingen die demontabel zijn. Daarnaast wordt er waar mogelijk licht gebouwd zodat er minder materiaal nodig is. De volgende 4 volgordelijke stappen worden toegepast om materialen te selecteren:
  1. materialen uit andere projecten hoogwaardig hergebruiken;
  2. materialen die uit andere projecten gerecycled zijn toepassen;
  3. materialen met een lage LCA waarde (levenscyclusanalyse), dus milieuvriendelijk zijn;
  4. materialen vanuit hernieuwbare bronnen.

5.21 Energie

Kader

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis net zoveel 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.

Het met de bewoners van Utrecht opgestelde Energieplan en de bestuurlijke duiding hiervan uit 2016 vormen nog de basis van het stedelijk energiebeleid. Daarnaast wordt gewerkt aan een nieuwe energievisie waarin bijgestelde ambities worden vastgelegd.

BENG

Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen. De indicatoren zijn opgesplitst in drie onderdelen: deze kennen we als de BENG 1, 2 en 3.

- BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte (kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar). We willen dat deze zo laag mogelijk is.
- BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar). BENG 2 is bij voorkeur 0.
- BENG 3 gaat over het minimale aandeel hernieuwbare energie (procenten). BENG 3 is bij voorkeur 100%.

De ambitie van de gemeente Utrecht is zo snel mogelijk energieneutraal te worden. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van 0 en een BENG 3 norm van 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouw gebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie

(2021)
Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. 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. Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord dat door de VNG is ondertekend, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld.

Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

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, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen.

Utrechts Energie Protocol (UEP)
Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving. Het uitgangspunt daarbij is om de schaarse hoge temperatuur (HT) warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).

Duurzame en gezonde verstedelijking wordt bereikt door hogere (dan wettelijke noodzakelijke) eisen te stellen aan energievoorziening, gebruik van grondstoffen, woonkwaliteit en een groene inrichting. De gemeente streeft het volgende kader na voor duurzaamheid voor de ontwikkeling van het plangebied:

- een GPR-score van 8,86 (uitmuntend);
- de ontwikkeling wordt energieneutraal met een BENG 2 indicator van 0 kWh/m^2 jr fossiele energie. Dit wordt behaald met een nog vast te stellen hoeveelheid PV panelen buiten het plangebied. Alle gebouwen voldoen aan de BENG-regelgeving en voldoen aan de BENG 1 indicator van maximaal 25 kWh/m^2 jr energiebehoefte, berekend op basis van NEN7120;
- er zal naar verwachting voor koeling gebruik worden gemaakt van een bodemenergiesysteem: Warmte Koude Opslag (WKO). Hieruit komt ook een deel van de warmte. Een deel van de warmte wordt geleverd via het stadswarmtenet van de energieleverancier.

Plansituatie en conclusie
Alle gebouwen worden aan de hand van de BENG-regelgeving ontworpen en voldoen aan de in 2015 aangedragen BENG 1 indicator. Dit is mede mogelijk dankzij de goede isolatiewaardes, gunstige gevel/vloer verhouding en oriëntatie van de torens waardoor het plan een energiebehoefte van maximaal 25 kWh/m^2 per jaar zal hebben (conform NEN7120).

Het streven is om de gebouwen binnen het plan 'all-electric' te ontwerpen. Ook worden de gebouwen energieneutraal met een BENG 2 waarde van 0 kWh/m^2 jr conform NTA8800. De hoogbouwtorens binnen het project presteren daarmee veel beter dan wat de huidige wetgeving eist. De gebouwen worden van warmte en koude voorzien via een WKO-systeem. Het stadswarmtenet van de energieleverancier levert een deel van warmtevraag (ruimteverwarming en warm tapwater).

De ontwikkelaar is voornemens fotovoltaïsche panelen te plaatsen op het nabijgelegen dak van een industriegebouw. Deze panelen gaan jaarlijks 1.435 MWh aan elektriciteit produceren. Ook komen er panelen op een andere locatie binnen een straal van 10 km. Dit aandeel is nog vast te stellen op basis van het nieuwe programma en de nieuwe kwaliteitsverklaring van de energieleverancier. De

gekozen oplossing zal door de gemeente worden vastgelegd in het nog op te stellen uitgiftecontract.

Een aantal gebouwen in de directe omgeving van het plan doet al een beroep op de aanwezige bodemwarmte. Het is dan ook de verwachting dat het potentieel aan bodemwarmte in dit gebied beperkt zal zijn. Het is aan de ontwikkelende partij om zelf de potentie aan bodemenergie en de eventuele overschotten in beeld te brengen en te onderzoeken. De ontwikkelende partij moet hierover contact opnemen met de Provincie Utrecht (vergunningverlener open bronnen bodemwarmte). Doordat het plan binnen het waterwingebied ligt kan men niet gebruikmaken van grondlagen dieper dan 40 meter onder maaiveld. Dit beperkt de capaciteit per WKO doublet waardoor er meer doubletten nodig zijn.

5.22 Conclusie

Gelet op voorgaande paragrafen is de conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de hoogbouw.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van de hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum Noord. Dit bestemmingsplan faciliteert de ontwikkeling van een woonprogramma, bestaande uit sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en vrije sector huur of koopwoningen alsmede woningen voor bewoners met een zorgbehoefte, aangevuld met leisure, horeca, commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel in drie torens variërend in hoogte, omgeven door enkele lagere bouwblokken.

Financiële uitvoerbaarheid
De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente. De ontwikkeling van dit plangebied is onderdeel van de grondexploitatie Leidsche Rijn, deelplan Leidsche Rijn Centrum Noord. In deze grondexploitatie worden de grondkosten en grondopbrengsten geraamd, en zijn dus ook de verwachte kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling opgenomen. De kosten en opbrengsten van de ontwikkeling die wordt mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan passen binnen de grondexploitatie van Leidsche Rijn. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Economische uitvoerbaarheid
Door de ontwikkeling van deze locatie met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan binnenstedelijke woningen. De omvang van deze behoefte is groot. De afzetbaarheid van de wooneenheden vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode is ook voldoende aangetoond door de inschrijvingen op de tender van het plangebied en de inmiddels gesloten ontwikkelingsovereenkomst met het consortium van bouwers en ontwikkelaars. Dit bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Kostenverhaal
Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Nu de gemeente de uitgeefbare gronden in eigendom heeft, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond en is het verhalen van de kosten van de grondexploitatie daarmee verzekerd.

Planschade
Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. Eventuele planschade is gedekt door de grondexploitatie Leidsche Rijn. Voor de ontwikkeling van de hoogbouw is een planschaderisicoanalyse opgesteld, waarin wordt geconcludeerd dat eventuele planschade op grond van voorzienbaarheid niet voor vergoeding in aanmerking zal komen. Zie bijlage 14 voor de planschaderisicoanalyse.

Exploitatieplan
Het kostenverhaal is via gronduitgifte verzekerd. Daarnaast is er geen noodzaak tot het stellen van eisen aan de fasering dan wel aan de uitvoering. Er zal bij dit bestemmingsplan dan ook geen exploitatieplan worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan Provincie Utrecht, waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), ProRail, Rijkswaterstaat, VRU, Vitens, RUD en ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningkrijksrelaties verstuurd voor reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie, ProRail en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningkrijkrelaties hebben geen opmerkingen op het plan. HDSR heeft in de vooroverlegreactie gevraagd of de benodigde waterberging geconcretiseerd kan worden in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook vraagt HDSR om in het vervolgproces het waterschap actief te blijven betrekken. Naar aanleiding van deze reactie is de benodigde waterberging berekend en is de waterparagraaf aangepast.

6.2.2 Participatie

Tegelijkertijd met de voorselectie organiseerde de gemeente Utrecht op 18 april 2018 een participatiebijeenkomst. Doel van deze participatiebijeenkomst was om in samenspraak met bewoners uit de omgeving de belangrijkste wensen en aandachtspunten voor hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum te inventariseren. De tijdens deze participatiebijeenkomst geïnventariseerde wensen en aandachtspunten zijn in de selectiefase aan alle partijen meegegeven. Een contactgroep van bewoners beoordeelde vervolgens in hoeverre deze wensen en aandachtspunten van de omgeving waren verwerkt in de plannen.

In 2021 is een vervolg gegeven aan het participatieproces van MARK, op basis van het Plan van Aanpak Participatie. Het participatieproces is opgezet volgens het Diabolo-model, waarbij de fasen voorbereiding, verdieping en terugkoppeling centraal staan.

Na een inhoudelijke voorbereiding op de participatiethema's, is op 18 mei 2021 een brede (online) bijeenkomst georganiseerd, met als doel om belanghebbenden en belangstellenden mee te nemen in het planinitiatief MARK. Tijdens de bijeenkomst waren 140 aanwezigen. Zij hadden de mogelijkheid om vragen te stellen en eerste reacties te geven. De bijeenkomst is teruggekoppeld met een verslag en aankondiging voor het vervolgproces: de klankbordgroep bijeenkomsten.

Op 18 mei 2021 is ook het online platform www.mark-utrecht.nl gelanceerd. Op dit online platform kunnen belanghebbenden en belangstellenden meer informatie verkrijgen over het plan, de verslagen teruglezen, zich aanmelden voor de klankbordgroep en meepraten over diverse thema's middels polls. Ook is er een online nieuwsbrief opgezet.

Op 9 september 2021 is de eerste (online) klankbordgroep bijeenkomst georganiseerd met zeven belanghebbenden. Een divers gezelschap van zowel omwonenden als woning-geïnteresseerden. Tijdens deze bijeenkomst is gepeild welke betrokkenheid de klankbordgroepleden wensen voor het project MARK en is het gesprek gevoerd over het programma wonen en duurzaamheid. Hier zijn diverse bruikbare ideeën uit naar voren gekomen. De tweede klankbordgroep bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 23 september 2021, waar de thema's voorzieningen, mobiliteit en openbare ruimte centraal stonden. Aandachtspunt was bijvoorbeeld het vervallen van de fietsverbinding van het project naar de stad met de ontwikkeling van een hotel op de plek waar nu het fietspad nog loopt. Een derde en voorlopig – voor wat betreft het voorlopig ontwerp - afsluitende klankbordgroep bijeenkomst staat gepland voor 20 januari 2022 waar het concept VO aan de klankbordleden zal worden gepresenteerd en wordt teruggekoppeld wat is gedaan met de leerpunten uit sessie I + II. Tijdens de fase van definitief ontwerp zullen opnieuw sessies met de klankbordgroep worden ingepland. De bijeenkomsten worden aan de deelnemers teruggekoppeld in verslagen.

Belanghebbenden en belangstellenden worden tijdens het project betrokken gehouden via de website, nieuwsbrieven, brede bijeenkomsten en klankbordgroep bijeenkomsten. Dit begint met breed informeren, vervolgens verdiepen en daarna terugkoppelen met de toelichting waarom welke input wel of niet is meegenomen en waarom.

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.

Het plangebied geeft aanleiding voor het opnemen van nadere eisen, gelet op de stedenbouwkunige kwaliteiten van het project.

Stedenbouwkundige aspecten
In het plangebied is het creëren van een afwisselend bebouwingsbeeld van groot belang, waarbij de stedenbouwkundige opzet rondom het plangebied wordt gerespecteerd en de hoogbouw zorgvuldig

wordt ingepast. Er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van een samenhangend straat en bebouwingsbeeld.

Windhinder
In het gebied is sprake van hoogbouw. Om windhinder zoveel mogelijk te voorkomen, kan het noodzakelijk zijn om maatregelen of voorzieningen te treffen, zie ook paragraaf 5.16.

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 Artikelsgewijze toelichting

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 2 Wijze van meten
De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 3 Gemengd
In de bestemming 'Gemengd' zijn diverse functies toegestaan. De functies worden hieronder toegelicht.

Wonen
In het plangebied zijn maximaal 1.015 woningen mogelijk gemaakt. De woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen, namelijk sociale huurwoningen, middenhuur woningen en zorgwoningen. De gemeenschappelijke ruimtes voor de bewoners vallen ook onder de bestemming wonen.

Bij wonen mag onder voorwaarden een bedrijf-aan-huis (artikel 12.4) of een bed-and-breakfast (artikel 12.5) als ondergeschikte functie uitgeoefend worden. De toeliching daarop staat in paragraaf 8.3.3.6 en paragraaf 8.3.3.7.

Detailhandel
In het plangebied is detailhandel tot maximaal 300 m^2 toegestaan. Dit is beperkt tot 300 m^2 vanwege de nabijheid van het winkelgebied in de rest van Leidsche Rijn Centrum.

Deze 300 m^2 aan detailhandel was voorheen toegestaan in een ander deel van Leidsche Rijn Centrum Noord en was mogelijk gemaakt via bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord'. Met het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021 is die 300 m^2 verwijderd uit bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Centrum Noord' en wordt dit nu ingezet bij de hoogbouw. Hiermee wordt het aantal vierkant meters detailhandel in Leidsche Rijn Centrum Noord niet vergoot en blijft kleinschalige detailhandel mogelijk.

Commerciële voorzieningen
De commerciële voorzieningen zijn in het bestemmingsplan uitgesplitst in een aantal functies. Dit zijn dienstverlening, creatieve bedrijven en bedrijven in de categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. Gezamenlijk mogen deze functies maximaal 1.050 m^2 zijn. In artikel 14.1 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van milieucategorie B2, 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 bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.

Leisure
Leisure is een publieksgerichte commerciële voorziening op het terrein van vermaak, cultuur en sport. Voorbeelden van leisure zijn bowling, laser game centrum, snooker centrum, amusementscentrum, kinderattractie, klimcentrum, skate-skeeler centrum, sauna-/beautycentrum of een zonnebankcentrum. Om te bepalen welke soort leisurefuncties in het gebouw in de directe

omgeving mogelijk zijn is de Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging opgesteld. Leisure-activiteiten in de lijst die categorie A of B1 hebben zijn toegestaan. Uit de Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging blijkt ook waar de leisure-activiteit mogelijk is, in de plint, de torens en of de leisure-activiteit bouwkundig gescheiden moet zijn.

In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor categorie B2 of een leisure-activiteit die niet op de lijst is genoemd. Daarvoor kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor verlenen als deze leisure-activiteiten naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging. Een sauna-/beautycentrum is altijd uitgesloten, vanwege de grote parkeervraag. Dit is dus niet mogelijk op deze locatie. Leisure is tot maximaal 250 m^2 toegestaan.

Horeca
In het plangebied is horeca in de categorie B, C, D1, D2 of D3 toegestaan. Daarmee is onder andere een rooftopbar of restaurant op de bovenste etage van de hoogste toren mogelijk. Horeca in bovengenoemde categorieën is tot maximaal 1.000 m^2 toegestaan.

Bij de functies dienstverlening, creatieve bedrijven, leisure, bedrijven in categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving en maatschappelijke voorzieningen is additionele horeca toegestaan. In artikel 15 zijn algemene gebruiksregels opgenomen voor additionele horeca. Niet bij alle functies waarbij we additionele horeca mogelijk willen maken is dat standaard toegestaan op basis van deze algemene regels. Daarom hebben we in de regels ook geregeld dat bij dienstverlening, creatieve bedrijven en leisure additionele horeca toegestaan is. Een uitleg van de horeca-categorieën en additionele horeca staat in paragraaf 7.6, waarin de Lijst van Horeca-activiteiten wordt toegelicht, en in de artikelsgewijze toelichting van de algemene gebruiksregels.

Terrassen bij horecagelegenheden zijn op basis van regel 4.6 verboden. Daar kan van afgeweken worden met een binnenplanse afwijking, regel 4.7. Om aan te kunnen tonen dat deze binnenplanse afwijking uitvoerbaar is, is er een akoestisch onderzoek naar stemgeluid uitgevoerd, zie bijlage Akoestisch onderzoek stemgeluid terrassen. Hierin zijn twee varianten onderzocht. In variant 1 is de maximale invulling van het bestemmingsplan onderzocht. In variant 2 wordt uitgegaan van rustige terrassen (horeca categorie C of D). Bij beide varianten zijn de terrassen wel aangepast om te kunnen voldoen aan een waarde van 55 dB(A) op de gevel of een binnenwaarde van ten hoogste 35 dB(A). Ook is onderzocht welke maatregelen nodig zijn om toelaatbare terrassen te realiseren.

Wanneer er gebruik gemaakt wordt van de binnenplanse afwijking moet aangetoond worden dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau door stemgeluid vanaf de terrassen niet hoger is dan 55 dB(A) overdag, 50 dB(A) in de avond en 45 dB(A) in de nacht. In samenhang met de minimale geluidsisolatie conform het Bouwbesluit kan daarmee aan een aanvaardbaar binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde worden voldaan. Indien wordt aangetoond dat de aangebrachte geluidsisolatie van de gevel hoger is, mag het stemgeluidniveau tot 5 dB hoger worden mits aan de binnengrenswaarde van 35 dB(A) kan worden voldaan.

Maatschappelijke voorzieningen
In het plangebied is een maatschappelijke voorzieningen in de vorm van gezondheidszorg, openbare dienstverlening, praktijkruimte, verenigingsleven, wijkcentrum, welzijnsinstelling of een zorginstelling toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen mogen tot maximaal 3.200 m^2 bvo.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
Het plein in het plangebied is opgenomen in de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Hier is alleen langzaam verkeer toegestaan. In deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan waardoor een groene inrichting van het plein mogelijk is. Er zijn ook kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen. In deze bestemming zijn ook voorzieningen ter beperking van windhinder opgenomen. Mocht het nodig zijn kan er bijvoorbeeld een windscherm geplaatst worden om eventuele windhinder te beperken.

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 artikel 11.2. 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.

7.5 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling

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

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

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

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

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

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

7.6 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 m^2 maximaal 30% van het brutovloeroppervlak van de vestiging en voor vestigingen met een brutovloeroppervlak dat groter is dan 1.000 m^2 maximaal 20% van het brutovloeroppervlak van de vestiging;
- in vestigingen met een brutovloeroppervlak tot 1.000 m^2 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.

7.7 Handhaving

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Juridische toelichting van de algemene regels

8.1 Algemene inleidinghoofdstukken 3 tot en met 7

8.1.1 Bijzondere en algemene regels

In bestemmingsplannen zijn twee soorten regels te vinden: bijzondere regels die alleen gelden voor locaties waar een bepaalde bestemming of functie geldt en algemene regels die voor alle bestemmingen of functies gelden. De bijzondere regels staan in hoofdstuk 2 van de regels van dit plan. De algemene regels staan, de begrippen en meetregels in hoofdstuk 1 buiten beschouwing gelaten, in vijf hoofdstukken: de hoofstukken 3 tot en met 7. In dit hoofdstuk noemen we de regels van die hoofdstukken 'de algemene regels'.

De algemene regels over activiteiten staan in:

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

De algemene regels met het overgangsrecht zijn in hoofdstuk 7 te vinden.

8.1.2 Voortuitlopen op de Omgevingswet, uniformering van regels

De Eerste en Tweede Kamer hebben in 2016 de Omgevingswet aangenomen en sindsdien hebben zij daarin ook nog veel wijzigingen aangebracht. De wet gaat straks, onder meer, de Wet ruimtelijke orderning vervangen. De Omgevingswet is nog niet in werking getreden. Onduidelijk is wanneer dat wel gebeurt, maar dat zal in elk geval niet voor 1 juli 2023 zijn. De Omgevingswet brengt veel veranderingen met zich mee. Een belangrijke verandering voor de gemeente is dat de gemeente dan alle bestemmingsplannen moet overbrengen naar één omgevingsplan.

In 2022 gaat de gemeente in stappen toewerken naar de nieuwe wet en naar het omgevingsplan. Een van de stappen is dat gemeente ervoor zorgt dat alle algemene regels van alle bestemmingsplannen hetzelfde zijn. In januari 2022 is daarom het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht ter inzage gelegd. De afkorting Chw staat voor: Crisis- en herstelwet, een wet die afwijkingen toestaat van de verplichte standaarden voor bestemmingsplannen en die toestaat dat er regels worden gesteld over onderwerpen die in een gewoon bestemmingsplan niet voorkomen, zoals regels over het kappen van bomen. De algemene regels in dat bestemmingsplan gelden voor de hele gemeente, met uitzondering van gebieden waar een beheersverordening geldt.

In dit plan zijn de algemene regels van het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht overgenomen. Zo zorgen we dat de uniformiteit van de regels gehandhaafd blijft.

In de bijlage 9 van de toelichting, Leeswijzer voor bestemmingsplan Algemene regels Utrecht, zijn de verschillen tussen de bestemmingsplannen die tot nu toe zijn gemaakt en dit plan beschreven.

Meer informatie over hoe gemeente toewerkt naar de Omgevingswet en het omgevingsplan is te vinden in hoofdstuk 1 van de toelichting van het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht.

8.1.3 Nieuwe termen in de algemene regels

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de algemene regels.
Bij het lezen van de algemene regels is het dus van belang om de onderstaande termen te kennen:

- functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
- locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
- activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie (bestemming) en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit plan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit hoofdstuk spreken we van 'leefomgeving'. De term 'omgevingsvergunning' is in de algemene regels vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen.

8.2 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)

8.2.1 Inleiding op de algemene bouwregels

In hoofdstuk 3 van de algemene regels wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De algemene regels over bouwen zijn in dat hoofdstuk opgenomen, met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals regels die bij de functie gasleiding horen. Die beschermende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

In de regels over de functie (bestemming) die in hoofdstuk 2 van de regels staan kunnen ook regels staan over het bouwen, bijvoorbeeld over de hoogte van een gebouw of het bouwvlak waarbinnen een gebouw moet worden gebouwd. De gemeente toetst een vergunningaanvraag voor het bouwen ook aan die regels. Als een regel uit hoofdstuk 2 in strijd is met de algemene regels, gaat de regel in hoofdstuk 2 voor. Zie ook: paragraaf 8.2.2.

In de bestemmingsplannen Veldhuizen, De Meern en Voordorp-Voorveldsepolder is een 'overige zone - bouwen' aan locaties toegekend. Zo'n zone omvat alle functies waar hoofdgebouwen gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden. Grofweg zijn dat de functies die niet tot het openbare gebied behoren, later aangevuld met agrarische functies. Bestemmingsplannen die in 2022 de beheersverordeningen gaan vervangen zullen ook met zo'n zone werken. Zie ook paragraaf 8.2.5. Als een regel geen verwijzing naar de 'overige zone - bouwen' heeft, dan geldt de regel in principe dus voor het hele grondgebied van de gemeente waarvoor een bestemmingsplan geldt, inclusief de gebieden met een Chw-plan. Alleen gebieden met een beheersverordening houden hun eigen regeling.

Omdat de algemene regels zijn opgesteld voor de hele gemeente, kunnen er regels in staan die verwijzen naar zones of aanduidingen die in dit bestemmingsplan niet voorkomen, zoals de genoemde 'overige zone - bouwen' of de 'waarde - omgevingskwaliteit'. Dat is geen probleem: die regels worden dan binnen het plangebied van het bestemmingsplan niet toegepast.

8.2.2 Inleidende regels over het bouwen en het slopen

Artikel 5
De regel in artikel 5 lid 5.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. Met de regel in lid 5.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel. Zie ook: paragraaf 8.1. Het bestemmingsplan Algemene regels Utrecht bevat een uitgebreide toelichting op dit lid.

De regel in lid 5.2 verbindt het bouwen met de functie (bestemming) van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Groen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 5.2 moeten worden geweigerd.

Lid 5.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit plan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd, beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De verwijzing naar lid 5.1 geeft aan dat lid 5.3 buiten toepassing moet blijven als een regel bij een functie (bestemming) bepaalt dat een bepaald gebouw niet in overeenstemming met de functie is. Zo'n regel kan in transformatiegebieden voorkomen.

De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

In lid 5.4 staat een regel die uit de bouwverordening komt en die in het omgevingsplan thuishoort. Het is een praktische regel die ervoor moet zorgen dat de bouw op een zorgvuldige manier start, namelijk op de juiste hoogte en op de juiste plek. De woorden "in ieder geval" maken duidelijk dat er andere redenen kunnen zijn om nog niet met de bouw te beginnen. De voorschriften in de omgevingsvergunning kunnen de start bijvoorbeeld verbieden zolang nog niet aan een bepaalde voorwaarde is voldaan en is ook mogelijk dat er voor de bouw nog meer vergunningen nodig zijn. Het aangeven van het peil of het uitzetten van rooilijnen is niet altijd nodig. De gemeente kan in zo'n geval aangeven dat de bouwer kan starten met de bouw.

8.2.3 Bijzondere regels over het bouwen

Artikel 6
Lid 6.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsen of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. In die nota staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt en beschrijft welke mogelijkheden er zijn voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend.
De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

Lid 6.2 Woningvorming en omzetting
Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 12 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

8.2.4 Bouwen is toegestaan

Artikel 7
Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 7 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

Het eerste lid, lid 7.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 7.1). De regel onder 2a spreekt voor zich. Onderdeel 2b verwijst naar bouwregels die bij de regels bij een functie (bestemming) staan, bij traditionele bestemmingsplannen zijn dat de bouwregels in hoofdstuk 2. Als de regels die een functie horen een bouwwerk toestaan, dan is het bouwen op grond van dit onderdeel toegestaan. Als een aanvrager bijvoorbeeld een gebouw van 8 meter hoog wil bouwen en bij de functie (bestemming) of op de plankaart (verbeelding) staat dat daar bebouwing tot 9 meter is toegestaan, dan is het bouwen toegestaan. De bouwer moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen en de bouwer moet ook voldoen aan artikel 11.

In lid 7.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een

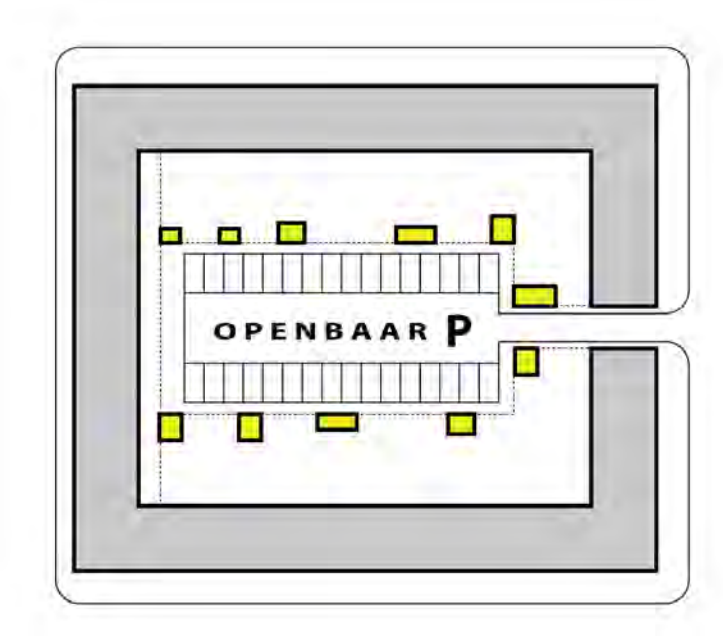
omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de *afwijking* (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

Lid 7.3 biedt een beperkte mogelijkheid voor het maken van een dakterras, zonder dat er een planologische toets hoeft plaats te vinden. Die mogelijkheid is beperkt, omdat een dakterras nogal wat impact heeft op de omringende percelen. In onderdeel 3 dat staat het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw toe in de daar genoemde zone onder voorwaarden is toegestaan, wat betekent dat de regeling op dit moment alleen in de buurten Veldhuizen, De Balije en Voordorp gelden. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de buren. Die nadelen wegen in een wijk als Voordorp - Voorveldsepolder met veel tuinen en veel groen, zwaarder dan de voordelen. Daarom zijn dakterrassen op woningen niet toegestaan (dat volgt uit artikel 8, lid 8.3, waarin geen ruimte aan dakterrassen wordt geboden). De zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft " moet voorkomen dat er discussie ontstaat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt gemaakt.

Dakterrassen kunnen een gezondheidsrisico met zich meebrengen. Een uitmonding of dakdoorvoer van een ontspanningsleiding kan stank veroorzaken en daardoor een gezondheidsrisico vormen bij (langdurig) verblijf op een dak. In NEN 3215-2018, hoofdstuk 4 en 10 is een afstandseis gesteld voor een uitmonding van een ontspanningsleiding van de gebouwriolering ten opzichte van een voorgeschreven buitenruimte, dan wel een uitwendige verblijfsruimte. Deze afstand moet minimaal 6 meter bedragen. Een dakterras en het gebruik daarvan (verblijf) vormt mogelijk ook een gezondheidsrisico door stank afkomstig van uitmondingen van ontspanningsleidingen van naastgelegen bouwwerken.

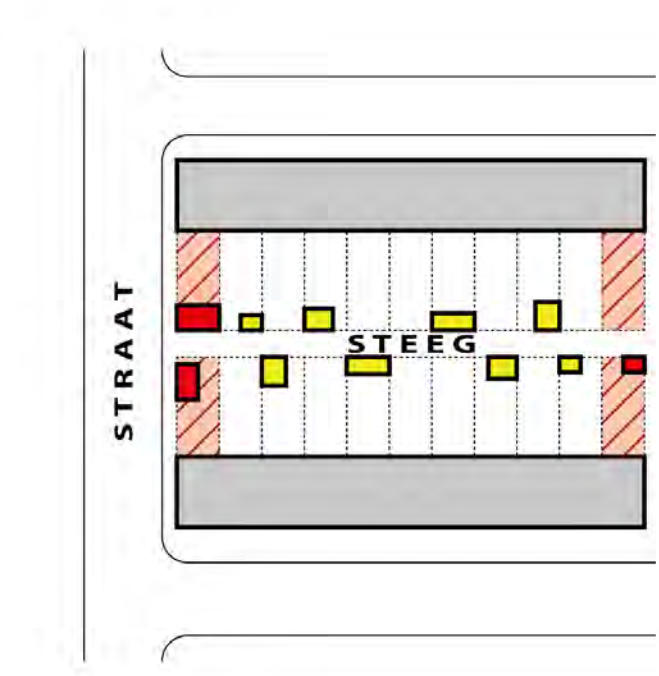
Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 7.1. De voorwaarde waar lid 7.4 naar verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mogen worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kan worden. De regels in lid 7.4 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.
De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [..] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.

Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"



Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.

Afbeelding: percelen aan een steeg of achterom



In lid 7.5 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van

het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 7.5 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

8.2.5 Bouwen met een vergunning

Artikel 8
In artikel 8 staan de mogelijkheden voor het bouwen met een vergunning. Dat kan een vergunning zijn om in afwijking van regels te mogen bouwen of een vergunning voor het bouwen als dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het plan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan. Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.

Lid 8.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens
De werking van lid 8.1 heeft net als artikel 7, lid 7.2, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 7, lid 7.2, mag op grond van lid 8.1 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.
Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Lid 8.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels
In lid 8.2 staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze afwijking betreft een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid hoeft dus niet in alle gevallen toegepast te worden. Zo is voor het bedrijventerrein Lage Weide onderzocht of de 10% afwijking kan worden toegepast. Dit zal in de belangenafweging moeten worden betrokken.

Lid 8.3 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'
Lid 8.3 behandelt het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen. Dit lid wekt wellicht de indruk dat hoofdgebouwen buiten de 'overige zone - bouwen' zonder vergunning mogen worden gebouwd. Dat is niet het geval. De genoemde zone komt alleen voor in bestemmingsplannen die beheersverordeningen vervangen en met toepassing van de Crisis- en herstelwet toewerken naar de Omgevingswet. Het bouwen van hoofdgebouwen is in die plannen alleen toegestaan met een vergunning die op grond van de regels in dit plan kan worden verleend. In andere plannen mag een hoofdgebouw ook alleen met een vergunning gebouwd worden. Die vergunningplicht volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, dus aan de bij de functie horende bouwregels en aan de algemene regels. Zie ook paragraaf 8.2.4.

De 'overige zone - bouwen' zorgt ervoor dat de website waarop het plan geraadpleegd wordt een link naar de bouwregels laat zien, als je met de muis binnen die zone klikt.

Lid 8.3 onder 2a, 2b, 2c en 2d, sloop-nieuwbouw van hoofdgebouwen
Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus.

De regel onder a is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw hoofgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel onder a is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang".

Wat de bestaande hoogte is, zal in veel gevallen, vooral bij rijtjeshuizen, een school of een appartementencomplex, duidelijk zijn. Om twijfel bij de beoordeling van de bestaande hoogte zoveel mogelijk te beperken wordt in bijlagen bij de toelichting van plannen die een beheersverordening vervangen zoveel mogelijk een overzicht opgenomen van de bestaande hoogtematen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

De regel onder b staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De buren mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw.

De regels onder c en d gaan over vervangen en verplaatsen van het hoofdgebouw.
De regel onder c heeft als voorwaarde dat het om een gebouw met een maatschappelijke functie gaat. Deze regel sluit aan bij de tot nu toe veel voorkomende manier van bestemmen: een perceel wordt aangewezen voor een maatschappelijke functie en in de regels wordt in procenten aangegeven hoeveel van het perceel bebouwd mag worden. Zo is een flexibele invulling mogelijk. Die flexibiliteit is nodig, om snel te kunnen reageren op veranderingen in de vraag naar nieuwe schoollokalen. De regels stellen nogal wat eisen aan een nieuw hoofdgebouw. De nieuwbouw moet passen in zijn omgeving, geen onevenredige hinder voor de buren geven en de effecten op de gezondheid van de gebruikers van het gebouw mogen niet slechter worden dan in de oude situatie. Daarbij is niet alleen het gebouw zelf van belang, maar ook de plek van bijvoorbeeld een schoolplein.
Als het te vervangen hoofdgebouw een deel is van lintbebouwing, wat in bijvoorbeeld Leidsche Rijn voorkomt, dan mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder d. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Ook hier gelden voor het bouwen op een andere plek extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.

Lid 8.3 onder 2e, bedrijfsbebouwing
De regel in onderdeel 2, onder g, biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Deze nuancering is nodig, omdat de bedrijven die binnen deze zone vallen vaak niet op een bedrijventerrein maar in een woonwijk staan.

Lid 8.4 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg
De regel in lid 8.4, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. De regel in lid 8.4, onder 2, is bedoeld om zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw.
De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden en ook niet voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning. Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan: extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van buren mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden.
Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

Lid 8.5 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is
Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.
Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die andere functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed. Als voor het bouwen de bodem verstoord wordt of verstoord kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 18 nodig. Lid 8.5 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

8.2.6 Bouwen is niet toegestaan

Artikel 9
Dit artikel hoort bij artikel 8, waarin wordt geregeld welke bouwwerken met een vergunning gebouwd mogen worden binnen de 'overige zone - bouwen'. Je zou uit dat artikel de conclusie kunnen trekken dat je voor het bouwen buiten de 'overige zone - bouwen' geen vergunning nodig hebt.

De 'overige zone - bouwen' is ten tijde van het opstellen van het ontwerp van dit plan alleen opgenomen in de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp-Voorveldsepolder. In de andere bestemmingsplannen staan de regels over wat er gebouwd mag worden bij de regels over de functie (bestemming). Het is niet de bedoeling dat de toets aan die regels voortaan achterwege blijft. Daarom is in artikel 9 een algemeen verbod opgenomen. Als een initiatief past binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel 5, lid 5.1, buiten toepassing.

8.2.7 Slopen

Artikel 10
De regels in dit artikel gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het plan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komt of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit plan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om af te wijken van het sloopverbod dat in de regels bij een functie (bestemming) is opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien. De regels voor het slopen op een locatie die valt binnen het gebied van de functie Waarde - Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie (lid) zijn strenger dan de regels in lid , omdat de functie om een hoge mate van bescherming vraagt.

8.3 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)

8.3.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit plan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4, 5 en 6. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. In hoofdstuk 6 staan de regels uit de kapverordening. De andere regels over activiteiten staan in hoofdstuk 4.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft daarom niet in de regels te worden opgenomen.

8.3.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan

Artikel 11 verbiedt een aantal activiteiten.

Lid 11.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies
In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie (bestemming) die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

Lid 11.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen
In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 11.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag.
Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de APV in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit plan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regel onder j staat de activiteit 'opslaan' centraal. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder k maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

8.3.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes

8.3.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de *functie* Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over wonen komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. Dit plan zorgt voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks

in de plaats komt van dit plan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit plan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

Let op: de regels van artikel 12 *gaan niet over het bouwen!*
Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het *bouwen of verbouwen* van woningen. In oudere bestemmingsplan staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding ''overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

8.3.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 12 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit plan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het plan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht", een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het plan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De regeling in dit plan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting).

8.3.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

Lid 12.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals het "tijdelijke" omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 12.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen.
De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming bijvoorbeeld wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.
Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceringen aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 12.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals een studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.
Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken

In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:
"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"
Op grond van de regel van lid 12.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 12.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.
Op grond van lid 12.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 12.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleneinden onder b blijven ongewijzigd gelden.
De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel.
De algemene regels van dit plan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 8.3.3.6 en 8.3.3.7.

8.3.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van artikel 12 staat in lid 12.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 12.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan we: een complex van ruimten voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 12.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning, zie artikel 1.
Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit plan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 12.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 8.3.3.5).
De regel van lid 12.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 12.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 12.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

Hospitaregeling nader toegelicht
De regel in lid 12.2, onder 3a, volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: ”Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn.” Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit plan.

De activiteit wonen
De regels in lid 12.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de *activiteit* wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de *functie* wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

Bedrijfswoningen
De regels van artikel 12 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar het geldende bestemmingsplan expliciet aangeeft dat een bedrijfswoning is toegestaan. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes
Uit de regels in lid 12.1 en in lid 12.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 12.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn.
De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.

De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.
Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.
De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

8.3.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 12.3 Woningvorming en omzetting
Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 12.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.
Het voorbeeld in paragraaf 8.3.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning van een deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.
Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet te veel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet te veel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht" worden toegepast.

In onderdeel 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

8.3.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 12.4 Bedrijf-aan-huis
Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit plan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 12.4, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst

van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200 m^2. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60 m^2 groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de buren.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, bekijkt de gemeente in ieder geval of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De hoofdregel is dat een bedrijf-aan-huis in totaal niet groter mag zijn dan een derde van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 60 m^2.
De ruimte voor het bedrijf mag zich helemaal in de woning bevinden of, als een bijgebouw groter is dan 100 m^2, helemaal in het bijgebouw. En de ruimte voor het bedrijf-aan-huis mag zich ook deels in de woning en deels in het bijgebouw bevinden. Dat blijkt uit de regels in lid 12.4, onder 1b tot en met 1e. In tabelvorm zien die regels er zo uit:

in de woning (regel onder c)	*in het bijgebouw bij de woning*		*totaal (regel onder b)*
	bijgebouw < of = 100 m^2 (regel onder d)	*bijgebouw > 100 m^2 (regel onder e)*	
maximaal 1/3 van de woning	maximaal 40 m^2	maximaal 60 m^2	maximaal 60 m^2

De andere voorwaarden voor een bedrijf-aan-huis zijn:

- een bedrijf waarvoor een milieuvergunning nodig is, is niet toegestaan (voorwaarde h), omdat dergelijke bedrijven niet in de woonomgeving passen;
- een horecagelegenheid, met inbegrip van een hotel, of een seksinrichting zijn in ieder geval niet als bedrijf-aan-huis toegestaan.

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: "De eigenaar van een erf mag niet […] onrechtmatig […] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 12.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de beleidsregels over parkeernormering. Dat parkeren valt onder bezoekersparkeren.

8.3.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 12.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur
Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet. De gemeente heeft op basis van die wet de huisvestingsverordening vastgesteld. Daarin is sinds 1 juli 2021 de plicht opgenomen om een bed-and-breakfast of een woning waar particuliere vakantieverhuur wordt aangeboden te registreren. De gemeente heeft een wijziging van de verordening in voorbereiding die een meldplicht per overnachting invoert voor de particuliere vakantieverhuur.
De regels over logies die als doel hebben de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken, staan in dit plan.

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig. Het is natuurlijk niet zo dat de aanwezigheid inhoudt dat de gastheer of -vrouw geen boodschappen mag doen. De regel wordt overtreden als een afwezigheid niet past bij een bed-and-breakfast. Parkeren bij een woning met

een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de beleidsregels over parkeernormering. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: één in en één buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw.

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Deze zijn voor zover ruimtelijke relevant in de regels opgenomen. De verhuurder moet overigens ook voldoen aan de Huisvestingswet. Sinds 1 januari 2021 is particuliere vakantieverhuur wettelijk geregeld in de gewijzigde Huisvestingswet en valt nu -net als bed-and-breakfast- onder de regeling voor toeristische verhuur. Sinds 1 juli 2021 geldt op grond van de Huisvestingsverordening voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor bed-and-breakfast een registratieplicht.

Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay), zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een vergunning voor logies.

8.3.4 Detailhandel en bezorging van consumentengoederen

8.3.4.1 Inleiding

In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading. De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft.

Een internetwinkel met bezorgdienst kan ook gezien worden als de bedrijfsactiviteit distributie. In dat geval past zo'n bedrijf in beginsel alleen in een pand met een bedrijfsbestemming.

In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid.

De vestiging van bezorgdiensten heeft bij een aantal gemeenten tot handhavingszaken geleid die aan de rechter zijn voorgelegd. Uit de uitspraken is de lijn te trekken dat de rechter afhaalzaken en webwinkels in beginsel aanmerkt als detailhandel, omdat de activiteiten vallen onder de begripsomschrijvingen van detailhandel die in bestemmingsplannen staan. De oorzaak van de uitleg van de rechter is dat die definitie nog stamt uit de tijd voor het internet. De uitleg heeft als gevolg dat de gemeente het detailhandels beleid niet adequaat kan uitvoeren, maar ook niet kan sturen op het aanbieden van passende locaties voor bezorgdiensten en het weren van bezorgdiensten op locaties waar dat gezien de leefbaarheid of de winkelomgeving ongewenst is.

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

1. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een bestemming die bedrijven binnen de woonomgeving toelaat;
2. de bezorgdienst vestigt zich op een bedrijventerrein;
3. de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een detailhandelsbestemming.

8.3.4.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving

De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebedrijf niet. Als een bezorgdienst een vergunningaanvraag voor de vestiging indient, dan moet de gemeente (burgemeester en wethouders) bepalen of de planologische uitstraling van zo'n bezorgdienst vergelijkbaar is met een andere activiteit die wel op de lijst staat en die in de woonomgeving is toegestaan, de post- en koerierdienst. Dat is een bedrijf in de categorie C van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wat wil zeggen dat zo'n bedrijf in beginsel niet past in de woonomgeving. Op de bedrijvenlijst die voor bedrijfsterreinen wordt gehanteerd komt een bezorgdienst wel voor, namelijk onder de benaming distributiebedrijf. De bijbehorende bedrijfscategorie is 3, een bedrijfscategorie die ook niet past in de woonomgeving. De uitkomst van zo'n onderzoek zal dan ook zijn dat de bezorgdienst niet toegelaten kan worden, behalve als de locatie voldoende afstand van woningen heeft of de bezorgdienst met maatregelen kan zorgen voor een belasting op de omgeving die gelijk te stellen is met de belasting van een bedrijf dat wel in de woonomgeving kan worden toegestaan. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving bij de regels van dit plan is de activiteit bezorgdienst toegevoegd aan de activiteit Post- en koeriersdiensten.

8.3.4.3 Vestiging op een bedrijventerrein

De vestiging van een bezorgdienst op een bedrijventerrein is in overeenstemming met de bestemming op locaties waar de categorie 3 of hoger is toegestaan.

8.3.4.4 Vestiging in een pand met een detailhandelbestemming

In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Een winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Een bezorgdienst is in eerste instantie een distributiebedrijf dat een aantal van de kenmerken van een winkel mist. Een bezorgdienst heeft ook een andere planologische uitstraling en een ander effect op de leefomgeving.

Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. Een bezorgdienst die zich in een winkelpand vestigt onderbreekt en verstoort het winkelcluster, maakt het straatbeeld minder aantrekkelijk (verkeersbewegingen van bezorgers, wachtende bezorgers met voertuigen op de stoep, geen etalages, geen klanten) en is daarnaast een bedrijfsactiviteit die vaak niet past in de omgeving. Boven winkels wordt vaak gewoond en extra verkeersbewegingen kunnen de leefomgeving aantasten.

Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra.

8.3.4.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning

Planologische gezien zijn bezorgdiensten distributiebedrijven die in een bedrijfscategorie zitten die niet zonder meer past in de woonomgeving. De vestiging van een bezorgdienst in een winkel komt al gauw in strijd met het detailhandelsbeleid en kan een onwenselijke invloed op de omgeving hebben. Daarom regelt dit plan wanneer een activiteit past binnen de functie detailhandel en geeft het plan duidelijkheid over de bedrijfsactiviteit bezorgdienst. Daarmee wordt duidelijk dat de activiteit bezorgdienst niet in een winkelpand gevestigd mag worden en ook niet op een locatie binnen de woonomgeving. De wet biedt de mogelijkheid om bezorgdiensten toch toe te staan na het verlenen van een vergunning. De vergunningprocedure biedt de mogelijkheid om op locaties waar dat passend is ruimte te bieden aan bezorgdiensten. Daarbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en de uitstraling naar de omgeving goed bekeken worden.

8.3.4.6 Uitleg van de regels en de bijbehorende begrippen

Lid 13.1 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaalloket is geplaatst al dan niet met een kassa.

Lid 13.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een

winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid 13.2 regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.

Onderdeel 2 van lid 13.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een coronamaatregel gesloten zijn.

8.3.5 Bedrijfsactiviteiten

In artikel 14.2 is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruik mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m^2 per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen. Voor zover in bestemmingsplannen afwijkende regels zijn opgenomen gaan de afwijkende regels voor op de algemene regels van dit bestemminsplan.

8.3.6 Horeca als onderdeel van een andere activiteit

In artikel 15 en 16 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

Artikel 15 Additionele horeca
Additionele horeca is alleen toegestaan, als die activiteit voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 15 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de additionele horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is, de omvang van het personeel voor de additionele horeca en de kosten daarvan in de begroting. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca.

Onderdeel 2 verduidelijkt dat de additionele horeca alleen in relatie met de hoofdfunctie gebruikt mag worden. In de praktijk komt het nog wel eens voor dat bijvoorbeeld een sportkantine verhuurd voor het houden van een feest. Dat mag dus niet.

Het percentage van 30% dat onder 3 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 3 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200m^2. Boven de grens van 1200m^2 geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

Artikel 16 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.
Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 16.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden veranderd.
De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 16.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het Ontwikkelingskader wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Dat blijkt ook uit de regeling voor gevelbankjes.

Gevelbankjes
Het Ontwikkelingskader geeft aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 16.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening. De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet. De regel onder 6 sluit uit bij de Winkeltijdenwet. Het gebruiken van gevelbankjes is dus toegestaan zo lang het winkeldeel open is.

8.3.7 Functietoedeling bij kruisende functies

De regels in artikel 17 voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist. De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

8.4 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)
In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het plan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 18 Vergunning in verband met de bescherming van een functie
De bescherming van leidingen en waterkeringen wordt in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In de regels bij zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt. Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit plan de regels die voor meer dan een functie gelden in dit hoofdstuk met algemene regels opgenomen. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een

vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 8, lid 8.5.

Artikel 19 Bescherming van archeologische waarden
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het plan op te nemen. De verplaatsing van de regels heeft als gevolg dat de legesverordening moet worden aangepast, om nog leges te kunnen heffen voor de archeologievergunning. De betreffende aanpassing kan pas in werking treden als de Omgevingswet in werking treedt. De regels in dit artikel treden daarom ook pas op die datum in werking.

De regels die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen op grond van het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is bepaald dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart. De kaart is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

De afstanden en graafdiepten die op de archeologische waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m^2
WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2	30 cm	0 m^2
WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3	30 cm	30 m^2
WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4	30 cm	100 m^2
WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5	30 cm	500 m^2
WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6	50 cm	5000 m^2
WA7	onbeperkt	onbeperkt

De zones met de laagste nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan locaties in de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000 m^2. Bij het bepalen van de grens van de 'overige zone - archeologische verwachting - 6' is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo'n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is.

In lid 19.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan.

8.5 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

Dit hoofdstuk komt in de geldende bestemmingsplannen niet voor. Het hoofdstuk wordt gevuld met regels die over het beheer van flora, fauna of natuur gaan. Dat is een onderwerp dat onder de zogenoemde "verbrede reikwijdte" van het plan valt.

8.5.1 Kappen, inleiding

Om te oefenen met het overzetten van verordeningen naar het omgevingsplan zijn de regels uit de kapverordening, dat zijn regels over het kappen van bomen, in dit hoofdstuk geplaatst. Andere onderwerpen volgen na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Artikel 20 Aantasten van bomen of andere houtopstanden
Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen een of

meer bomen bedoeld wordt. Het artikel geldt in ieder geval voor houtopstanden die binnen de bebouwingscontour houtkap (zie hieronder de toelichting van lid 20.6 zie paragraaf 8.5.6) staan. Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als ''een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend''. Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als ''het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben''. Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.

Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom gepland is. De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht.

Afstandseis erfgrens in het Burgerlijk Wetboek en noodkap
Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen.
In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrens mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de buren toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een bestemmingsplan (en ook het omgevingsplan) is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene Plaatselijke Verordening blijven staan.

De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 20.1 lid 2 onder e van de planregels is aangeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

8.5.2 Vergunningplicht

Lid 20.1: vergunningplicht voor kappen
Op de vergunningplicht gelden een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

Lid 20.1, onderdeel 2, onder b
Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht. Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een perceel staat dat groter is dan 300 m^2. Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd. Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

Artikel 20, lid 20.1, onderdeel 3
Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

8.5.3 Beoordeling van de aanvraag

Artikel 20, lid 20.2, onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond
De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

- De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur.
- Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur.
- De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.

In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden.

De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven.

Artikel 20, lid 20.2, onderdeel 2: diverse waarden
a. ecologische waarde
Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen.

Voorbeelden van ecologische waarden:

- de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna;
- er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten);
- er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of
- er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurtniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende grasveld vormt.

b. cultuurhistorische waarde
Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken.

Voorbeelden van cultuurhistorische waarde:

- de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom;
- de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of
- de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners.

c. ruimtelijke waarde
Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van

wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik.

Voorbeelden van ruimtelijke waarden:

- de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau;
- de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat;
- de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom;
- het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte;
- er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld.

d. milieuwaarde
Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens.

Voorbeelden van milieuwaarde:

- de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water;
- de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom);
- de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of
- de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft.

e. boomwaarde
De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

- de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld;
- de economische waarde;
- de standplaatswaarde;
- de conditiewaarde;
- de waarde van de plantwijze.

8.5.4 Herplantplicht

Artikel 20, lid 20.4 herplantplicht
Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen die vergelijkbaar zijn met de gevelde bomen. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt.
Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen indien het een boom betreft die op de gemeentelijke vellijst staat. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen moeten op de plek waar gekapt wordt, geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom.

Gereedmeldingsplicht
In de vergunningvoorschriften wordt de eis opgenomen dat binnen twee weken, nadat de herplant voltooid is, dat wordt gemeld bij burgemeester en wethouders. De gemeente controleert of de herplantplicht wordt nageleefd binnen de gestelde termijn. De gereedmeldingsplicht is een belangrijk hulpmiddel voor toezicht en handhaving.

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin
Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met, in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien

tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

Tijdelijke natuur is een term vanuit de Wet natuurbescherming. De grondeigenaar heeft vooraf juridische toestemming geregeld op grond van de Wet natuurbescherming om tijdelijk natuur aan te leggen en te onderhouden die de eigenaar later mag verwijderen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast bij bouwprojecten wanneer de grond pas over een aantal jaar ontwikkeld wordt. In de tussentijd heeft het gebied een hoge ecologische waarde. De grote hoeveelheid bomen die zich in de tussentijd spontaan ontwikkelt, is uitgezonderd van de herplantplicht. Hierdoor zorgen we ervoor dat bomen en natuur zich ongehinderd kunnen ontwikkelen zonder de uiteindelijke ontwikkeling van het bouwproject onmogelijk te maken.

De Botanische Tuinen beheren en ontwikkelen hun bomencollectie op basis van cultuurhistorie, onderwijs, onderzoek en natuurbescherming. De kap van oude bomen en het planten van nieuwe bomen wordt al jaren van tevoren bepaald. Vaak wordt de herplantplicht op een andere wijze ingevuld, door van tevoren de nieuwe boom al op te kweken.

Om een uitzondering op de herplantplicht te krijgen, moet de aanvrager een meerjarig beheerplan maken en ter beoordeling voorleggen aan het college. Het doel van het beheerplan is om te beschrijven hoe de waarde van de bomen op peil wordt gehouden. In dit beheerplan moet de aanvrager aangeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij voornemers zijn te vellen en of zij daarbij in herplant gaan voorzien. Aan de hand van het beheerplan kan het college bepalen voor welke periode de vergunning wordt verleend. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Aan het eind van de looptijd van de vergunning wordt het beheerplan geëvalueerd.

8.5.5 Indieningseisen voor een vergunning

De indieningseisen van lid 20.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

8.5.6 Bebouwingscontour

In lid 20.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. Buiten deze contour gelden de gemeentelijke regels over houtopstanden. Buiten die bebouwingscontour mogen gemeenten ook regels stellen voor die houtopstanden waarover geen rijksregels zijn gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (paragraaf 11.3.2). Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming.

Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.

8.5.7 Herplantplicht zonder vergunning

De in dit artikel bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten.

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hij binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van

(dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz.

8.5.8 Overgangsrecht

In artikel 20.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 20 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 20 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.

8.6 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

Artikel 21 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen.

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

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

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

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

Artikel 22 Slotregel
In dit artikel is de naam van het plan, de citeertitel, omschreven. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.

8.7 Algemene regels en de uitvoering van beleid

8.7.1 Algemene uitgangspunten, omgevingsvisie

De algemene regels in de hoofdstukken 3 tot en met 6 van de regels geven uitvoering aan het beleid van de Omgevingsvisie Utrecht. Dat beleid is al verwerkt in de bestemmingsplannen. In algemene regels staan geen regels die de uitvoering van het beleid in die plannen veranderen.

8.7.2 Rijksbeleid, provinciaal beleid, waterschapsbeleid

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

8.7.3 Thematisch beleid

8.7.3.1 De doorwerking van het beleid in dit plan

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

Het plan past in de verschillende thematische beleidskaders, zie daarvoor hoofdstuk 2 van de toelichting.

8.7.3.2 Enkele thema's uitgelicht

Groen, natuur, fora en fauna
De regels over het vellen van een houtopstand, waaronder het kappen van een boom zijn nieuw in dit plan. De regels volgen het recente beleid: zie verder paragraaf 8.5.
De andere regels van het plan hebben geen effect op de uitvoering van het groen- of natuurbeleid.

Archeologie
Ook nieuw is dat in het plangebied de regels over archeologie gelden, in plaats van de vergelijkbare regels in de Verordening op de archeologische monumentenzorg. Omdat bij het aanwijzen van gebieden waar de verwachting bestaat dat er archeologische resten in de grond zitten een recente archeologische verwachtingenkaart is gebruikt, voldoet de gemeente aan de eisen van de Omgevingswet. In paragraaf 8.4 wordt de nieuwe regeling en de achtergronden daarvan nader toegelicht.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Aanmeldnotitie

Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord (plan MARK)

Aanmeldingsnotitie (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Opdrachtgever
Gemeente Utrecht
Contactpersoon
[redacted]
Kenmerk
R074279ai.21AH4ZJ.jjb
Versie
04_001
Datum
14 februari 2022
Auteur
[redacted]

Kelvinbaan 40, 3439 MT Nieuwegein | Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein | T (030) 231 13 77 | F (030) 234 17 54
E info@lbpsight.nl | www.lbpsight.nl | IBAN: NL62 RABO 036 42 36 558 | KvK 30073990 | BTW NL007076083B01

LBP|SIGHT

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Beschrijving activiteit 3
1.2 Waarom een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling? 3
1.3 Leeswijzer 4

2 Kenmerken van het project 5

2.1 Beschrijving project 5
2.2 Cumulatie met andere projecten 6
2.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen 7
2.4 Productie van afvalstoffen 7

3 Plaats van het project 8

4 Kenmerken van het potentiële effect 10

4.1 Verkeer 10
4.2 Parkeren 10
4.3 Geluid 11
4.4 Luchtkwaliteit 12
4.5 Gezondheid 13
4.6 Water en klimaatadaptatie 14
4.7 Bodemkwaliteit 15
4.8 Archeologie en cultuurhistorie 15
4.9 Geur 16
4.10 Natuur 16
4.11 Externe veiligheid 17
4.12 Trillingshinder 17
4.13 Ruimtelijke kwaliteit 18

5 Conclusie m.e.r.-beoordeling 20

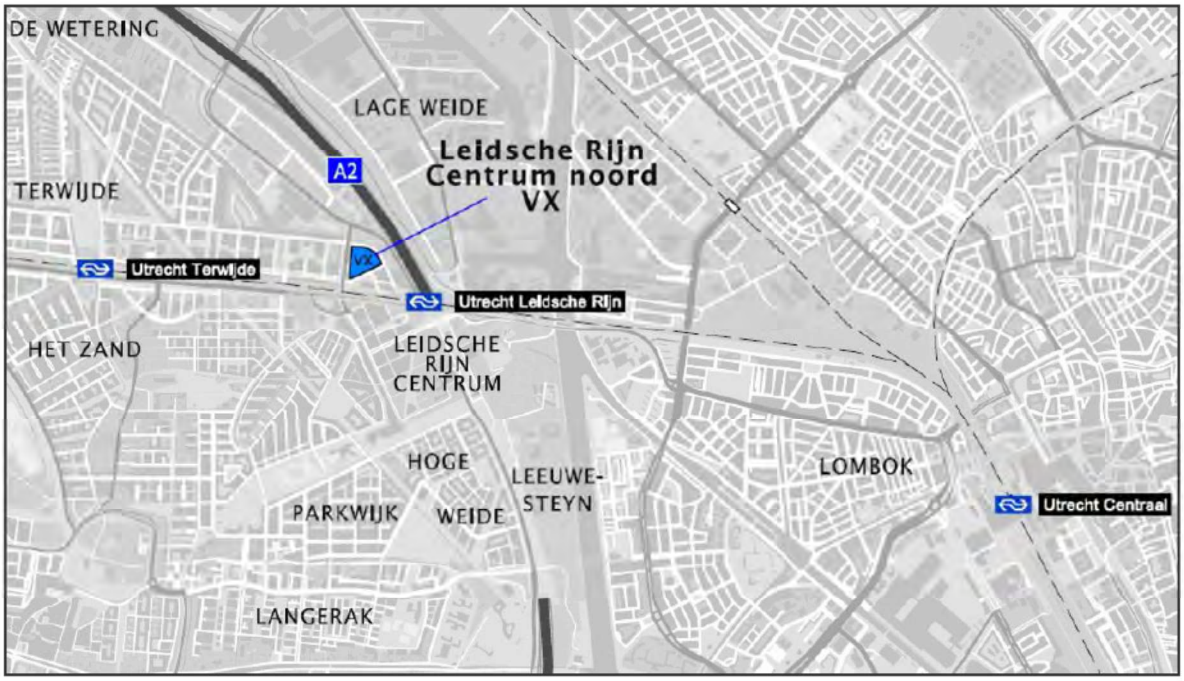
Bijlagen

Bijlage I Akoestisch onderzoek
Bijlage II Luchtkwaliteitsonderzoek
Bijlage III Verkennend bodemonderzoek
Bijlage IV Quickscan soortenbescherming
Bijlage V Onderzoek externe veiligheid
Bijlage VI Trillingsonderzoek
Bijlage VII Windhinderonderzoek
Bijlage VIII Bezonningsonderzoek

1 Inleiding

1.1 Beschrijving activiteit

In een braakliggend plangebied van circa 16.900 m^2 in Utrecht Leidsche Rijn, dat rondom wordt begrensd door de Stockholmstraat, Reykjavikstraat en Terweijdesingel, is het plan MARK voorzien. Het plangebied is ook wel bekend als de hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord. Het plan MARK betreft het bouwen van 3 torens/hoogteaccenten met verschillende bouwhoogtes, bovenop 3 grotere bouwvolumes/-blokken. De hoogste toren krijgt een bouwhoogte van circa 140 meter. Het programma binnen het plan MARK omvat hoofdzakelijk appartementen voor verschillende doelgroepen, maar ook leisure, horeca, commerciële voorzieningen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De maximale omvang bedraagt respectievelijk 1.200 appartementen en een totale bruto vloeroppervlakte van 5.800 m^2 voor de overige functies. Het volledige bouwvolume omvat een bruto vloeroppervlakte van circa 112.600 m^2 en heeft een voetprint van circa 11.000 m^2. Onder het bouwvolume is een (ondergrondse) parkeergarage voorzien.



Figuur 1.1
Ligging plangebied/hoogbouwkavel (aangeduid als 'Leidsche Rijn Centrum noord VX') in Utrecht (bron: stedenbouwkundig plan gemeente Utrecht).

1.2 Waarom een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling?

Vanwege de voor het project benodigde herziening van het bestemmingsplan is het Besluit milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) van belang. Het voorgenomen project kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit betekent dat de m.e.r.-beoordelingsprocedure van toepassing is

(artikel 7.16 en verder Wet milieubeheer). Een m.e.r. beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit m.e.r., belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Tabel 1
Categorie D11.2, bijlage 2, Besluit m.e.r.

Activiteiten	**Gevallen**	**Plannen**	**Besluiten**
De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedel jk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer; (2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of (3) een bedrijfsvloer-oppervlakte van 200.000 m² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in art kel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtel jke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De omvang van het project blijft (ruimschoots) onder de drempelwaarden uit categorie D11.2, zoals genoemd in de kolom 'Gevallen' van tabel 1. Ook bij activiteiten die deze drempelwaarden niet overschrijden, is het nodig dat het bevoegd gezag nagaat of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en of deze gevolgen zodanig zijn dat toch een m.e.r.-procedure aan de orde is. Dit vereist een gemotiveerd oordeel van het bevoegd gezag, in dit geval het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht. Dit oordeel wordt een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling genoemd.

1.3 Leeswijzer

Gezien het voorgaande wordt van de initiatiefnemer gevraagd om in een zogenaamde aanmeldingsnotitie voldoende informatie over de beoogde activiteiten c.q. het project te geven. De navolgende aanmeldingsnotitie dient daarom als motivering voor het door bevoegd gezag te nemen m.e.r.-beoordelingsbesluit.
In deze aanmeldingsnotitie is aangesloten bij de indelingswijze van de beoordelingscriteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU. In hoofdstuk 2 en 3 worden daarom respectievelijk de kenmerken en plaats/locatie van het project beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 per relevant milieuaspect ingegaan op de kenmerken van het potentiële effect van het project. In hoofdstuk 5 wordt afgesloten met een korte conclusie.

2 Kenmerken van het project

2.1 Beschrijving project

Bebouwing
Het plan MARK is voorzien in een braakliggend plangebied van circa 16.800 m^2 in Utrecht Leidsche Rijn, dat rondom wordt begrensd door de Stockholmstraat, Reykjavikstraat en Terweijdesingel. Het plan MARK betreft 3 torens/hoogteaccenten met bouwhoogtes van circa 80, 100 en 140 meter, bovenop 3 grotere bouwvolumes/-blokken met een bouwhoogte van maximaal 25 meter. De totale voetprint van deze bebouwing bedraagt circa 11.200 m^2, zodat nog circa 5.600 m^2 onbebouwde oppervlakte resteert.
Het programma binnen het plan MARK omvat hoofdzakelijk appartementen voor verschillende doelgroepen, maar ook leisure, horeca, commerciële voorzieningen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De onderverdeling is daarbij als volgt:

- maximaal 1.200 woningen/appartementen (Betreft koop- en huurwoningen voor diverse doelgroepen en in diverse prijsklassen, waarbij maximaal 1.075 appartementen met een bruto vloeroppervlakte tussen 80-130 m^2 en 125 met een bruto vloeroppervlakte groter dan 130 m^2 zijn toegestaan. Appartementen met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 80 m^2 zijn tot maximaal 1.200 onbeperkt toegestaan.);
- maximaal 250 m^2 bruto vloeroppervlakte leisure;
- maximaal 1.000 m^2 bruto vloeroppervlakte horeca;
- maximaal 1.050 m^2 bruto vloeroppervlakte commerciële voorzieningen;
- maximaal 300 m^2 bruto vloeroppervlakte detailhandel;
- maximaal 3.200 m^2 bruto vloeroppervlakte maatschappelijke voorzieningen (waaronder 48 zorgunits).

De voorgaande onderverdeling betreft nadrukkelijk het maximale, *worst case* programma dat in de benodigde herziening van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De 3 geprojecteerde bouwvolumes/-blokken zijn gesloten en hieronder is een (ondergrondse) parkeergarage voorzien. De benodigde fietsenstallingen, entrees en technische ruimtes zijn inpandig in de bouwvolumes opgenomen. Verder is nog vermeldenswaardig dat in de bouwdelen met een woonfunctie gemeenschappelijke ruimtes aanwezig zijn, deze ruimtes kunnen bewoners gebruiken om bijvoorbeeld een verjaardag te vieren of in te werken. Tot slot is van belang dat de bovenste etage van de hoogste toren openbaar toegankelijk wordt, hier komt een rooftopbar of een restaurant.

Terrein/buitenruimte
Tussen de 3 geprojecteerde bouwvolumes/-blokken is op maaiveld een centraal, groen ingericht plein voorzien, met de publieke voorzieningen zoveel mogelijk aan dit plein gesitueerd. Voor de inrichting van dit plein wordt gedacht aan onder andere zit-, water- en groenelementen (waaronder bomen). Het plein fungeert daarmee voor het plan MARK als ontmoetings- en verblijfsruimte voor toekomstige bewoners.
Daarnaast zijn ook op de lagere dakoppervlakken van de 3 bouwvolumes/-blokken buitenruimtes voorzien, in de vorm van dak- en/of moestuinen die tevens als gemeenschappelijke ruimte kunnen fungeren.



Figuur 2.1
Impressie plan MARK (bron: tenderinzending consortium KEES).

2.2 Cumulatie met andere projecten

Op basis van het in de omgeving geldende bestemmingsplan 'Leidsche Rijn centrum Noord' is in de directe omgeving van het plangebied met name nog de ontwikkeling van kantoorbebouwing mogelijk. Op kavel W2 ten oosten van het plangebied wordt op dit moment een kantoor met een bruto vloeroppervlakte van circa 11.500 m2 gebouwd. Naar verwachting zijn deze bouwwerkzaamheden afgerond wanneer in het plangebied gebouwd kan worden. Voor de kavels W3 tot en met W6 (ten noordoosten en noorden van het plangebied) en Y2 (ten zuiden van het plangebied) is een totale bruto vloeroppervlakte van circa 50.000 kantoor beoogd. Hiervan start de bouw naar verwachting pas na afronding van de bouwwerkzaamheden in het plangebied. Cumulatieve milieueffecten gedurende de bouwfase worden daarom niet aan de orde geacht. Voor wat betreft cumulatie in de gebruiksfase geldt dat voor de ontwikkeling van het plangebied bij de inhoudelijke beoordeling van de milieuaspecten, voor zover relevant (bijvoorbeeld bij het aspect verkeer), rekening is gehouden met de maximale mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat nadrukkelijk is uitgegaan van cumulatie van milieueffecten met de voorzienbare ontwikkelingen in de omgeving, waaronder de genoemde plannen voor de kavels W2 tot en met W6 en Y2. Op basis van de in hoofdstuk 4 beoordeelde milieuaspecten (en de

achterliggende onderzoeken) zijn cumulatieve milieueffecten gedurende de gebruiksfase daarom niet aan de orde geacht.

2.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor het project wordt geen gebruik gemaakt van de natuurlijke hulpbronnen in het plangebied, zo is bijvoorbeeld geen water- of zandwinning aan de orde.

2.4 Productie van afvalstoffen

Tijdens zowel de bouw- als gebruiksfase van het project vindt geen grootschalige productie van afvalstoffen plaats. Ook worden geen stoffen geproduceerd die (nadelige) effecten hebben op de bodem- en/of waterkwaliteit. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, zoals het scheiden van afvalstromen en afvoer naar erkende verwerkers. Gelet op de aard en omvang van het project is geen sprake van grootschalige productie van afvalstoffen als bedoeld in de Europese m.e.r.-richtlijn.

3 Plaats van het project

Het plangebied ligt ten noorden van treinstation Utrecht Leidsche Rijn en de spoorlijn Utrecht-Gouda en ten zuiden en westen van de A2, waarbij in de directe omgeving een variëteit aan functies aanwezig dan wel toegestaan is (onder andere woningen en kantoren). Het plangebied is daarbij rondom begrensd door de Stockholmstraat, Reykjavikstraat en Terweijdesingel.
Tot aan de start van de planontwikkeling voor VINEX-locatie Leidsche-Rijn in de jaren '90 werd het plangebied agrarisch gebruikt. Daarna is het plangebied steeds verder 'ingekapseld' door nieuwbouw en de aanleg van wegen. Tot op heden ligt de kavel echter braak en heeft het gebruik zich beperkt tot tijdelijke opslag van bouwmaterieel en een tijdelijke P+R-parkeerplaats.
Belangrijkste kwaliteiten zijn de markante/centrale ligging ten opzichte van de A2 en het spoor en de goede bereikbaarheid (zowel met OV en fiets als de auto).



Figuur 3.1
Luchtfoto met begrenzing plangebied (bron: concept-bestemmingsplan gemeente Utrecht).

Het plan om in het plangebied hoogbouw te realiseren dateert al vanaf het begin van de ontwikkeling van Leidsche Rijn, maar is op basis van het geldende bestemmingsplan nog niet mogelijk. In het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' heeft de kavel de uit te werken

bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Dit houdt onder andere in dat in het plangebied (nog) niet gebouwd mag worden.
In de omgeving van het plangebied zijn de volgende functies aanwezig:

- Kantoren en een ontwikkellocatie voor kantoren ten noorden, oosten en zuidoosten van het plangebied, tussen de Reykjavikstraat, de A2 en het spoor. Ook verder noordwaarts liggen langs de A2 kantoren. Waar de A2 niet wordt 'afgeschermd' door kantoorbebouwing, bevindt zich langs de A2 een geluidswal/-scherm.
- Twee appartementengebouwen met enkele commerciële ruimten in de plint (Reykjavik en Campus 030) en een parkeergarage ten zuiden van het plangebied, tussen de Stockholmstraat en het spoor.
- Een woonzorgcentrum en een appartementengebouw ten westen van het plangebied, deze functies worden van het plangebied gescheiden door de Terweijdesingel en een waterpartij.

Belangrijkste kwaliteiten van de omgeving zijn, naast de centrale ligging en goede bereikbaarheid, de stedelijkheid en menging van functies (inclusief de dynamiek die dit met zich meebrengt).

Beschermde gebieden
Voor wat betreft de ligging ten opzichte van beschermde gebieden geldt het volgende:

- Gebieden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) liggen op meer dan 2 kilometer afstand van het plangebied.
- Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied ligt op meer dan 4,5 kilometer afstand van het plangebied.
- Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming en is geen onderdeel van een gebied dat door de provincie als archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol is aangewezen.

4 Kenmerken van het potentiële effect

4.1 Verkeer

Het plangebied wordt via de Reykjavikstraat en Stockholmstraat richting de Terweijdesingel ontsloten. De Terwijdesingel is onderdeel van de hoofdinfrastructuur binnen Leidsche Rijn.
Het plan MARK leidt gezien de omvang tot een aanzienlijke verkeersgeneratie, deze is ingeschat op circa 6.300 verkeersbewegingen per werkdag. De omliggende verkeersstructuur is hier al in belangrijke mate op gedimensioneerd, zodat deze toename naar verwachting kan worden opgevangen zonder dat de doorstroming en verkeersveiligheid in het geding komt. Dit wordt bevestigd door de analyse van de doorstroming op kruispunten binnen het invloedsgebied van het plan MARK die is uitgevoerd in het kader van het (concept-)bestemmingsplan. In deze analyse is tevens rekening gehouden met autonome/voorziene ontwikkelingen binnen het invloedsgebied. Op basis van de modeluitkomsten uit deze analyse is geconstateerd dat de groei van het autoverkeer als gevolg van het plan MARK niet tot extra doorstromingsknelpunten leidt. Ook zonder het plan MARK is een aantal kruispunten vol, wat de I/C-verhouding betreft. De I/C-verhouding stijgt slechts in een enkel geval met enkele procenten op de kruispunten op het viaducten op de A2. Met andere woorden: De hinder c.q. congestie als gevolg van de hoge I/C-verhoudingen zou zich op de deze kruispunten ook zonder het plan MARK voor kunnen doen (of deze congestie zich daadwerkelijk voor gaat doen is overigens nog niet met zekerheid te zeggen, omdat gerekend wordt met verkeersprognoses voor over 10 jaar). De mogelijke hinder c.q. congestie is dan ook niet het gevolg van het plan MARK, maar is primair toe te rekenen aan de verwachte verdere groei van Utrecht en Leidsche Rijn in het bijzonder. Gezien het voorgaande zijn in het kader van het plan MARK geen verkeersmaatregelen noodzakelijk geacht, met name omdat sprake is van een relatief (zeer) beperkt projecteffect en mogelijke hinder c.q. congestie die primair is toe te rekenen aan autonome ontwikkelingen.
Daarbij komt nog dat het plangebied ook zeer goed met het OV, de fiets en te voet bereikbaar is, zodat het aantal gemodelleerde verkeersbewegingen in praktijk lager kan uitvallen.
Om het aantal verkeersbewegingen zoveel mogelijk te beperken, werkt de betrokken ontwikkelcombinatie (KEES) voor het plan MARK een slim-en duurzaam (elektrisch) deelmobiliteitsconcept uit.

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft verkeer belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.2 Parkeren

Voor het plan MARK wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van circa 765 plaatsen, rekening houdend met de ligging ten opzichte van OV-haltes (met name het treinstation), de toepassing van circa 90 deelmobiliteitsplekken en fietsvoorzieningen (stallingsruimte, deelfietsen, oplaadpunten, etc.). Deze behoefte is (uiteraard) bepaald op basis van het meest recente, gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Parkeervisie 2021. In het plangebied en de omgeving geldt een betaald parkeerregime, waarbij een deel van de parkeerbehoefte wordt opgevangen in de ondergrondse parkeergarage in het plangebied (met name voor bewoners) en een deel in elders

gelegen parkeervoorzieningen (met name voor bezoekers). Meer kwantitief kan hierover nog het volgende worden aangegeven:

- Binnen het plangebied zijn in de parkeergarage 445 parkeerplaatsen voorzien.
- De resterende parkeerplaatsen worden geregeld in de nabij gelegen parkeergarage aan de Stockholmstraat, ook wel aangeduid als doelgroepengarage, of in een andere parkeergarage in de directe omgeving.
- Van de deelmobiliteitsplekken zijn er circa 50 in het plangebied voorzien en circa 40 in de openbare ruimte, waarbij voor die laatste categorie plekken met name de openbare parkeerplaatsen in de Stockholmstraat, Reykjavikstraat en de parallelweg van de Terwijdesingel worden ingezet.

Op basis van het voorgaande kan het parkeren naar huidig inzicht adequaat opgelost worden. Om de parkeerbehoefte zoveel mogelijk te beperken, werkt de betrokken ontwikkelcombinatie (KEES) in lijn met het voorgaande voor het plan MARK een slim-en duurzaam (elektrisch) deelmobiliteitsconcept uit.

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft parkeren belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.3 Geluid

Voor het project is (mogelijke) geluidbelasting vanwege wegverkeer, railverkeer en industrielawaai aan de orde. Te verwachten valt echter dat met (nader uit te werken) mitigerende maatregelen een akoestische situatie kan worden gerealiseerd die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Deze verwachting wordt bevestigd in het uitgevoerde akoestisch onderzoek, waarin onder andere het volgende is geconcludeerd (zie ook bijlage I):

- *De maximale geluidbelasting van de Rijksweg A2 bedraagt 63 dB en overschrijdt daarmee ruim de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. De bestemming is in principe niet mogelijk wanneer de geluidsbelasting op de gevel meer bedraagt dan de maximale ontheffingswaarde. Daarbij dient iedere woning de beschikking te hebben over een geluidluwe gevel.*
- *De wegen met een maximum snelheid van 30 km/u zijn getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente houdt hierbij dezelfde criteria aan als de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 56 dB. Dit is ruim onder de geldende maximale ontheffingswaarde van 58 dB; daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Omdat 30 km/u-wegen formeel niet onder de Wet geluidhinder vallen, is het voor deze bron niet nodig een hogere waarde vast te stellen.*
- *Vanwege het spoor geldt dat de voorkeursgrenswaarde in het gehele plangebied (op hoogte) wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 68 dB. Er wordt hiermee (net) voldaan aan maximale ontheffingswaarde. Vanwege het railverkeer zijn er hogere waarden nodig.*
- […] *dat het geluid dat afkomstig is van industrieterrein Lage Weide de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in het plangebied overschrijdt. Met een hoogst berekende waarde van 53 dB(A) wordt de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet overschreden. Aangezien de maximale geluidruimte van de bedrijven op Lage Weide nog niet helemaal is ingevuld – er is aan deze zijde nog 1 dB ruimte over – zal de te verlenen hogere waarde hiermee worden opgehoogd tot 54 dB(A).*

- *Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting op de drie torens aan alle zijden en op bijna alle verdiepingen boven de voorkeurswaarde ligt van één of meerdere bronnen. Op blokniveau hebben de woningen dus geen luwe gevel. Vanwege de hoge geluidbelasting van de Rijksweg (maar ook de andere bronnen) behoeft het realiseren de luwe gevel (en buitenruimte indien aanwezig) de nodige aandacht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Mogelijke maatregelen lijken (hoge) balkonschermen en afsluitbare loggia's of iets vergelijkbaars te kunnen zijn. Deze zaken dienen in een vroeg stadium bij het ontwerp te worden betrokken.*
- *De maximaal gecumuleerde geluidsbelasting (68 dB) blijft nog binnen de maximaal te ontheffen waarde die geldt voor binnenstedelijk wegverkeer.*
- *Het geluidseffect vanwege de verkeersaantrekkende werking op de bestaande woningen in de omgeving is inzichtelijk gemaakt middels een emissievergelijking tussen de toekomstige situatie met plan en zonder plan (autonoom). De toename door het plan ligt onder de drempel van 1.5 dB en wordt daarmee in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht.*

Voor het plan MARK zijn hogere waarden nodig vanwege de geluidsbronnen Rijksweg A2, Terwijdesingel, Vleutensebaan, Stadsbaan, Spoorweg Utrecht-Woerden en het gezoneerde industrieterrein Lage Weide.

Conclusie
De geluidbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer en industrielawaai heeft geen onaanvaardbare orde van grootte. Deze geluidbelasting is permanent en doet zich met name overdag voor. Relevante effecten van de geluidbelasting beperken zich tot het plangebied. Akoestische maatregelen aan de geluidbronnen of in de overdracht (tussen het plangebied en de geluidbron) zijn niet mogelijk of niet doelmatig. De maximale geluidbelastingen worden in het voor de hogere waarden benodigde besluit vastgelegd. Daarbij is van belang dat voor alle appartementen in het plan MARK de benodigde geluidwering van de gevel bouwtechnisch haalbaar is en geluidwerende maatregelen ten behoeve van een geluidluwe gevel (en buitenruimte indien aanwezig) mogelijk zijn, waarmee ook de relatief hoge geluidbelastingen gemitigeerd kunnen worden. Daar komt bij dat het verkeer van en naar het plangebied geen onaanvaardbare toename van de geluidbelasting op omliggende, bestaande woningen tot gevolg heeft. Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft geluid belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.4 Luchtkwaliteit

Projecteffect
Om de effecten van het plan MARK op de luchtkwaliteit te beoordelen is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek: *blijkt dat het plan MARK niet tot overschrijdingen van de luchtkwaliteiteisen van de Wet milieubeheer zal leiden, ook niet als het cumulatief beschouwd wordt met de andere planvorming in de directe omgeving. Het plan zelf draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit* (zie verder bijlage II).

Heersende luchtkwaliteit
Via het dichtst bij het plangebied gelegen rekenpunt op de kaart van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn over de heersende luchtkwaliteit de volgende data verkregen:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) bedroeg 25,5 µg/m^3 in 2020 en voor 2030 wordt een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) berekend van 19,0 µg/m^3;
- De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) bedroeg 17,4 µg/m^3 in 2020 en voor 2030 wordt een jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) berekend van 15,6 µg/m^3;
- De jaargemiddelde concentratie zeer fijnstof (PM2,5) bedroeg 9,5 µg/m^3 in 2020 en voor 2030 wordt een jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM2,5) berekend van 8,1 µg/m^3.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 µg/m^3 (NO2), 40 µg/m^3 (PM10) en 25 µg/m^3 (PM2,5). Aan deze grenswaarden wordt in het plangebied ruimschoots voldaan.

De gemeente Utrecht streeft sinds 2015 naar voortdurende verbetering van de luchtkwaliteit en realisatie van lagere blootstellingswaarden voor fijnstof, waarbij gekeken wordt naar de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) uit 2005. Om versneld de WHO-advieswaarden-2005 te realiseren heeft de gemeenteraad van Utrecht in december 2020 een uitvoeringsprogramma met daarin maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit vastgesteld. Zowel in 2020 als in 2030 werd/wordt in de nabijheid van het plangebied voldaan aan de WHO-advieswaarden-2005 voor PM10 (20 µg/m^3) en PM2,5 (10 µg/m^3). Bovendien neemt de gemeente, samen met de Rijksoverheid en de provincies aanvullende maatregelen met het oog op verbetering van de luchtkwaliteit. Omdat ook voldaan wordt aan de genoemde grenswaarden is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Recent heeft de WHO de advieswaarden voor PM2,5, PM10 en NO2 (aanzienlijk) naar beneden bijgesteld. Aan deze WHO-advieswaarden-2021 werd in 2020 nog niet voldaan.

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft luchtkwaliteit belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.5 Gezondheid

Binnen het plan MARK zijn op basis van het stedenbouwkundig plan de volgende gezondheidsthema's/gezondheidsbevorderende maatregelen onderscheiden:

- *Centrale ontmoetingsruimte wordt ingericht als een groen plein.*
- *De ontwikkelaar streeft naar een WELL gold -certificaat voor de gebouwen (gericht op de gezondheid en welzijn van mensen in een gebouwde omgeving),*
- *De daken van de gebouwen krijgen een groene invulling, bijvoorbeeld voor actief spel en 'urban farming'.*
- *De daken van de gebouwen bieden mogelijkheden voor het creëren van meer biodiversiteit.*
- *Faciliteren en organiseren van een gemeenschap voor toekomstige bewoners door het deelconcept JAMES.*
- *Patio's en daktuinen worden ingericht als groene, rustige tuinen met verschillende thema's en plantensoorten die de biodiversiteit vergroten.*
- *Om goede luchtkwaliteit binnen het plan te garanderen worden er maatregelen genomen die ervoor zorgen dat de lucht binnen altijd goed is.*
- *Op verschillende niveaus binnen het plan komen speelplekken voor kinderen.*

In aanvulling op het voorgaande wordt benadrukt dat zowel in de buitenruimte als binnen de bebouwing ruimte is voorzien om sociale cohesie en ontmoeting te faciliteren en bevorderen. Daarnaast wordt ook (lichaams)beweging gestimuleerd door te voorzien in speel- en/of

sportplekken en door het plangebied aan te sluiten op (doorgaande) fiets- en wandelroutes in de omgeving. Het gebruik van de fiets wordt daarbij zo laagdrempelig mogelijk gemaakt door op maaiveld te voorzien in goed toegankelijke en bereikbare fietsparkeerplaatsen.

Met het oog op de bescherming van de gezondheid van de toekomstige bewoners in het plangebied zijn met name de in paragraaf 4.3 genoemde maatregelen ter bescherming tegen onaanvaardbare geluidsoverlast van belang.

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft gezondheid belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.6 Water en klimaatadaptatie

Waterkwaliteit en -kwantiteit
Ten aanzien van de (grond)waterkwaliteit geldt dat wonen geen functie is die verontreiniging kan veroorzaken. Daar komt bij dat in het kader van het project geen materialen worden toegepast of activiteiten uitgevoerd die een nadelig effect op de (grond)waterkwaliteit kunnen hebben. Wel heeft het project een verhardingstoename in het plangebied tot gevolg. Hierbij geldt op grond van de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) een minimale ontwerpvoorwaarde van 45 millimeter berging per m^2 verhardingstoename. Binnen het plangebied resulteert dit in een waterbergingsopgave van (7.367 m^2 x 0,045 m=) 332 m^3. Uitgangspunt is dat deze verhardingstoename binnen het plangebied gecompenseerd worden op basis van de hiervoor geldende regels van HDSR. Deze compensatie wordt nog nader uitgewerkt, maar in het plan MARK is circa 1.700 m^2 onverharde buitenruimte en circa 5.800 m^2 onverhard dakoppervlak voorzien. In beginsel is daarmee in het plangebied (ruim) voldoende ruimte aanwezig c.q. voorzien voor waterbergende voorzieningen zoals wadi's of groene daken. Het project heeft daarmee naar verwachting geen negatieve effecten op de waterkwaliteit- en kwantiteit in het plangebied.

Grondwater
Voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage is naar verwachting een tijdelijke bronbemaling nodig. Vanwege de tijdelijkheid en relatief beperkte diepte worden als gevolg hiervan geen permanente c.q. relevante effecten op het grondwater verwacht. Wel is hiervoor nog een bemalingsplan nodig, met name om inzicht te krijgen in de omvang van de benodigde bemaling en lozing. De relevante regelgeving op grond van de Keur van HDSR voorkomt c.q. biedt hierbij bescherming tegen onaanvaardbare effecten als gevolg van de bemaling en lozing. Op basis van een bemalingsplan en de Keur worden daarom relevante negatieve effecten op het grondwater voorkomen. Daar komt bij dat het plangebied voor zover bekend niet is gelegen in een aandachtsgebied voor grondwateroverlast of -onderlast.
Aanvullend op het bemalingsplan is het ook nodig om mogelijke barrièrewerking van de ondergrondse parkeergarage voor grondwaterstromen te onderzoeken. Op voorhand wordt als gevolg van de ondergrondse parkeergarage geen relevante barrièrewerking voor grondwater verwacht.

Klimaatadaptatie
Klimaatadaptatie krijgt in het project hoofdzakelijk vorm via de inrichting van de buitenruimte en daken. Naast groen zijn hier ook waterbergende voorzieningen als compensatie voor de

verhardingstoename voorzien. Hiermee kan zowel droogte, wateroverlast (vanwege piekbuien) als hittestress worden tegengegaan.

Conclusie
De verhardingstoename leidt bij regenbuien c.q. tijdelijk tot een toename van afstromend hemelwater in het plangebied. Dit effect wordt gemitigeerd door de aanleg van waterbergende voorzieningen in het plangebied. Voor de ondergrondse parkeergarage is nog een bemalingsplan inclusief onderzoek naar barrièrewerking voor grondwater nodig. Gezien de verwachte uitkomsten van dit bemalingsplan en het voorgaande zijn voor wat betreft water en klimaatadaptatie belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.7 Bodemkwaliteit

Projecteffect
Gezien de voorgenomen functies (primair wonen) zijn in het plangebied geen relevante negatieve effecten op de bodemkwaliteit te verwachten.

Huidige bodemkwaliteit
De bodem in het plangebied wordt in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart tot de functieklasse 'Wonen' gerekend, zodat valt te verwachten dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het plan MARK. In aanvulling daarop is de huidige bodemkwaliteit in het plangebied met een verkennend bodemonderzoek in kaart gebracht. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt: *Gesteld kan worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herinrichting tot de functie 'Wonen zonder tuin'* (zie verder bijlage III).

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft bodemkwaliteit belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Uit de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht blijkt dat plan MARK in het gebied met de aanduiding 'geen archeologische waarde' ligt. Op basis hiervan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Wel is bij eventuele archeologische vondsten in het plangebied een meldingsplicht aan de orde.

Cultuurhistorie
In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden, zoals monumentale bebouwing of door de provincie aangewezen cultuurhistorisch waardevolle gebieden of elementen.

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.9 Geur

Vanwege het plan MARK valt gezien de voorgenomen functies (primair wonen) geen geurhinder te verwachten. Wel zijn in de omgeving van het plangebied relevante bronnen van geurhinder aanwezig, te weten bedrijventerrein Lage Weide (op een kortste afstand van circa 250 meter) en het bedrijf Douwe Egberts (op een afstand van ruim 1 kilometer). Voor deze bronnen geldt dat voldaan wordt aan de richtafstanden voor geur (200 meter voor Lage Weide, uitgaande van milieucategorie 4.1, en 500 meter voor Douwe Egberts) en dat de voor Lage Weide en Douwe Egberts berekende geurcontouren niet over het plangebied liggen.

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft geur belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.10 Natuur

Soortenbescherming
Inzake soortenbescherming is een quickscan uitgevoerd, waaruit kort samengevat blijkt dat effecten op beschermde soorten niet aan de orde zijn, mits rekening wordt gehouden met eventueel aanwezige broedvogels (zie verder bijlage IV).
Daarbij zijn verder nog de volgende conclusies en aanbevelingen uit de quickscan relevant:

- *In het terrein zijn alleen algemene, onbeschermde plantensoorten gevonden. Van de soortgroep zoogdieren en amfibieën zijn algemene, licht beschermde soorten aanwezig of te verwachten. Voor de te verwachten soorten zoogdieren en amfibieën geldt een algemene vrijstelling van de Wnb in geval van ruimtelijke ingrepen. In het kader van de algemene zorgplicht is het belangrijk om bij de start van de werkzaamheden langzaam en in één richting te werk te gaan zodat eventueel aanwezige dieren de kans hebben om te vluchten. Een werkrichting van noord naar zuid heeft de voorkeur aangezien het spoortalud het enige relatief veilige toevluchtsoord in de directe omgeving is.*
- *Bij de ontwikkeling van de kavels is tijdens de aanlegfase sterfte van vogels en schade en/of ernstige verstoring van broedsels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wnb. Om conflicten met de Wnb te voorkomen wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of om vestiging van broedvogels te voorkomen.*
- *Effecten op soorten van de Utrechtse soortenlijst worden niet of nauwelijks verwacht. Mogelijk komt veldlathyrus (nectarplant van lathyrusbij) in lage aantallen voor, dit kon tijdens het veldbezoek niet met zekerheid worden aangetoond of uitgesloten. Mocht deze worden aangetroffen dan kunnen exemplaren worden uitgestoken en op een minder extreem stedelijke en daarmee meer geschikte plek in de omgeving worden geplant, bijvoorbeeld in de woonwijk Terwijde.*

Gebiedsbescherming
In het kader van gebiedsbescherming is allereerst van belang dat het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied buiten het plangebied ligt, op meer dan 2 kilometer afstand (zoals ook aangegeven in hoofdstuk 3). Het betreffende gebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op meer dan 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de onderlinge afstand en de tussenliggende bebouwing en infrastructuur is een relatie met de aangewezen soorten en habitats in het NNN en Natura 2000-gebieden afwezig.

Gezien de voorgenomen bouw van het plan MARK en de als gevolg hiervan in de gebruiksfase verwachte verkeersbewegingen is een mogelijk effect vanwege de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is een stikstofberekening voor de bouw- en gebruiksfase uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat zowel tijdens de bouw- als gebruiksfase ter plaatse van Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen een stikstofdepositie van maximaal 0,02 mol/ha/jaar optreedt bij stikstofgevoelige habitattypen. Significant negatieve gevolgen qua gebiedsbescherming kunnen daarom op voorhand niet uitgesloten worden, maar de omvang van de stikstofdepositie is dusdanig beperkt dat naar huidig inzicht geen sprake is van een belangrijk nadelig milieueffect. Dit wordt bevestigd door de inmiddels in ontwerp verleende Wet natuurbescherming(Wnb)-vergunning voor de stikstofdepositie vanwege het plan MARK, die zekerheidshalve een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd voor de stikstofdepositie. In deze Wnb-vergunning is geconcludeerd dat het plan MARK niet leidt tot: *verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de relevante Natura 2000-gebieden en geen significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor de gebieden zijn aangewezen.*

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft natuur belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.11 Externe veiligheid

Het plan MARK vormt gezien de voorgenomen functies (primair wonen) geen risico voor de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied is het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 de enige relevante risicobron. Vanwege de ligging nabij de A2 is een onderzoek inzake externe veiligheid uitgevoerd. In dit onderzoek is allereerst aangetoond dat voor het plan MARK wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. De overige relevante conclusies luiden als volgt (zie verder bijlage V):

- *De ontwikkeling van het plan MARK heeft tot gevolg dat de personendichtheid in het plangebied wijzigt. Hierdoor treedt er echter slechts een geringe toename van het groepsrisico op. In zowel de huidige situatie als de plansituatie is ligt het groepsrisico lager dan het niveau waarvoor in het kader van het Basisnet een verantwoording is uitgevoerd door het Rijk en de Gemeente.*
- *Het plan MARK vormt geen knelpunt ten aanzien van de normstelling voor externe veiligheid.*

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft externe veiligheid belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.12 Trillingshinder

Het project vormt gezien de voorgenomen functies (primair wonen) geen bron voor trillingshinder. Omdat het plangebied (deels) op minder dan 100 meter van de spoorlijn Utrecht-Gouda ligt, is een trillingsonderzoek uitgevoerd (zie verder bijlage VI). Hiervan luidt de algemene conclusie als volgt: *Uit de trillingsmetingen op de bouwkavel, de overdrachtsmetingen aan de parkeergarage en de daarop gebaseerde prognoses blijkt dat het huidige spoorgebruik naar verwachting niet tot*

trillingshinder leidt in de nieuwbouw op hoogbouwkavel MARK.
Uitgangspunt bij deze conclusie is wel dat er voor de geprojecteerde bebouwing een betonnen draagconstructie wordt toegepast en vloeren met een stijfheid zodanig dat de laagste buig-eigenfrequentie tenminste 12 Hz bedraagt. In geval voor de bebouwing een stalen draagconstructie wordt toegepast, zijn trillingssterkten mogelijk licht hoger vanwege de lagere demping van een dergelijke constructie. Verwacht wordt dat de trillingssterkten ook in dat geval nog voldoen aan de richtwaarde voor nieuwe situaties, zolang bebouwing op minder dan 100 meter van het spoor wordt uitgevoerd met stijve vloeren die een laagste (buig)eigenfrequentie van circa 12 Hz hebben.

Conclusie
Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft trillingshinder belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

4.13 Ruimtelijke kwaliteit

Windhinder
Om de windhindereffecten van het plan MARK te beoordelen is een windhinderonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt (zie verder bijlage VII):

- *In de onbebouwde situatie kunt u klasse A t/m klasse D in het gebied van de kavel zien. Het gebied is vrij onbeschut waardoor de wind uit de maatgevende richting zuidwest nauwelijks afgeremd wordt door nabijgelegen bebouwing. Echter, de wind wordt ter plaatse van de bomen afgeremd waardoor u in dit scenario toch een groot gebied met klasse A kunt verwachten.*
- *Onze bevindingen voor het SO-ontwerp zijn:*
    - *U hoeft geen windgevaar te verwachten.*
    - *Er zijn in het SO-ontwerp gebieden met beperkt risico. Volgens de NEN 8100 is beperkt risico acceptabel als mensen op deze plaats doorlopen. De entrees en terrassen liggen in een gebied zonder risico.*
    - *In de Stockholmstraat ter hoogte van blok 1 en tussen blok 1 en blok 2 kunt u klasse E verwachten. Het windklimaat is hier nog niet voldoende. Hier kunt u eventueel nog lage beplanting toepassen om de windsnelheid plaatselijk te verlagen.*
    - *De entrees hebben een voldoende windklimaat volgens de NEN 8100. Hier zijn dus geen maatregelen nodig.*
    - *Voor de noordelijke en zuidelijke terrassen van blok 1 en het westelijke terras van blok 3 is het windklimaat nog niet voldoende voor "langdurig zitten". In deze gebieden kunt u gedeelten met klasse D verwachten. Hier kunt u het windklimaat verbeteren door windschermen om het terras te plaatsen en plantenbakken op het terras te plaatsen.*

In de maximaal bebouwde situatie ontstaan grotere gebieden met klasse E, windgevaar en beperkt risico en speelt valwind een grotere rol. Deze effecten doen zich voornamelijk voor aan de noordkant van de buiten het plangebied geplande kantoren (op de kavels W3 tot en met W6), ter plaatse van de Stadsbaantunnel. Het windklimaat bij de Stadsbaantunnel wordt voornamelijk bepaald door deze geplande kantoren en de bebouwing aan de andere zijde van de Stadsbaantunnel en niet zozeer door de nieuwbouw in het plangebied. Daar komt bij dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen om nadere eisen te stellen ten behoeve van maatregelen en voorzieningen om windhinder te beperken. Op basis van het voorgaande worden qua windhinder belangrijke nadelige milieueffecten niet aan de orde geacht.

Bezonning

Om de bezonningseffecten van het project te beoordelen is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt (zie verder bijlage VIII):

- *Appartementengebouw op de hoek van de Terwijdesingel en de Jazzsingel: Met het huidige ontwerp MARK wordt voldaan aan de TNO-norm. Ten aanzien van het aantal zonuren op de woningen treedt er een kleine verslechtering op ten opzichte van de bestaande situatie onbebouwd. Hierbij krijgen de woningen aan de binnenplaats op 19 februari minder dan 2 uur zon op de gevel. In de situatie bebouwing maximaal bestemmingsplan wordt dit gebied groter. Echter zijn deze woningen tweezijdig georiënteerd, waardoor aan de TNO-norm wordt voldaan via de andere gevel.*
- *Appartementengebouw op de hoek van de Stockholmstraat en de Reykjavikstraat: Op deze locatie wordt voldaan aan de TNO-norm. Aan de eis van 2 bezonningsuren wordt voldaan.*

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van of voor het plan MARK niet te verwachten.

5 Conclusie m.e.r.-beoordeling

Op basis van de beoordeling van de relevante milieuaspecten in hoofdstuk 4 kan volgens de initiatiefnemer op voorhand worden geconcludeerd dat er als gevolg van het plan MARK geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Enerzijds is dit het geval omdat voor een deel van de betreffende aspecten milieueffecten in het geheel niet aan de orde zijn. Anderzijds omdat de potentiële milieueffecten, al dan niet na mitigerende maatregelen, niet als significant nadelig gekwalificeerd kunnen worden. Dit laatste geldt met name voor het aspect geluid, waar mitigerende, geluidwerende maatregelen in en aan de gevels van de woonbebouwing binnen het plan MARK nodig zijn om nadelige milieugevolgen te voorkomen.

In aanvulling op het voorgaande worden nog specifiek de volgende maatregelen aanbevolen:

- Een slim-en duurzaam (elektrisch) deelmobiliteitsconcept uitwerken om het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte als gevolg van het plan MARK zoveel mogelijk te beperken.
- De in paragraaf 4.5 beschreven gezondheidsbevorderende maatregelen, vooral wanneer deze voorzien in groen en ontmoeting en/of (lichaams)beweging stimuleren.
- Aanleg van voldoende waterbergende voorzieningen als compensatie voor de verhardingstoename, bij voorkeur in combinatie met groen. Hiermee kan zowel wateroverlast (vanwege piekbuien) als hittestress worden tegengegaan.
- Opstellen van een bemalingsplan (inclusief onderzoek naar barrièrewerking voor grondwater) voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage.
- Bij de verdere uitwerking van het bouwplan rekening houden met de in paragraaf 4.12 genoemde constructieve uitgangspunten om trillingshinder te voorkomen.
- Uitwerken van de in paragraaf 4.13 genoemde maatregelen en voorzieningen om windhinder te beperken c.q. het windklimaat te optimaliseren.

Hierbij wordt benadrukt dat deze maatregelen niet sec noodzakelijk zijn om belangrijke nadelige milieugevolgen te voorkomen.

LBP|SIGHT BV

[redacted]

Bijlage I

Akoestisch onderzoek

Bijlage II

Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage III

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage IV

Quickscan soortenbescherming

Bijlage V

Onderzoek externe veiligheid

Bijlage VI

Trillingsonderzoek

Bijlage VII

Windhinderonderzoek

Bijlage VIII

Bezonningsonderzoek

Bijlage 2 Aanvulling windhinderonderzoek

Mark LRC, Utrecht, windhinder

datum	5 oktober 2021	*project*	Stadswaarde/Nieuwbouw hoogbouwkavel Leidsche Rijn Noord
vestiging	Arnhem		
uw kenmerk	-	*betreft*	Aanvulling windhinderonderzoek, buiten bestemiingsplan
ons kenmerk	B.2018.0399.53a.N001		
2e lezer/secr.	[redacted]	*versie*	001
		auteur	[redacted]
		contactpersoon	[redacted]
		e-mail/telefoon	[redacted]

1. Inleiding

In opdracht van Ontwikkelcombinatie KEES bv heeft DGMR Bouw B.V. een windklimaatonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van MARK in Utrecht. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanonderzoek. Dit onderzoek vindt u in het rapport met kenmerk B.2018.0399.53a.R002: "MARK LRC, Utrecht, windhinderonderzoek" van 2 maart 2021.

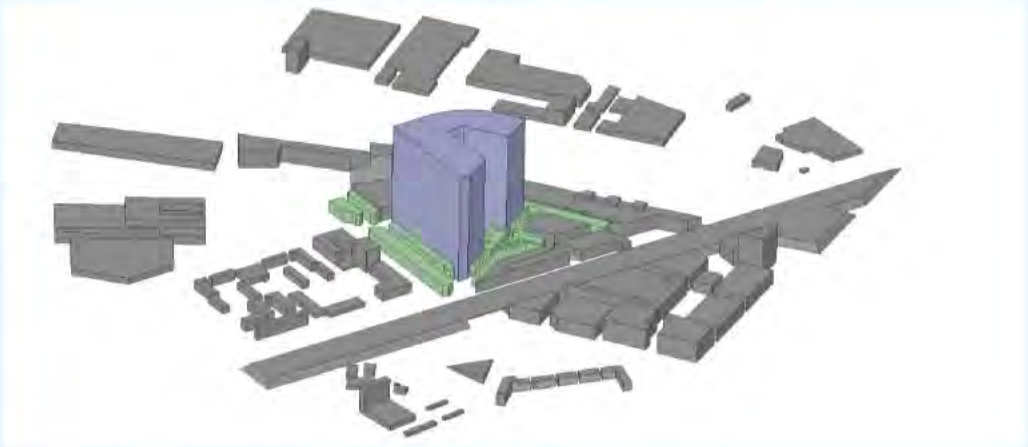
In deze notitie onderzoeken we de gevolgen hiervan buiten het bestemmingsplan, met name voor de mogelijke nieuwbouw van kantoren aan de Reykjavikstraat.

In deze notitie beschouwen we de volgende aspecten:

- Wat is het effect van de maximale bebouwing in het bestemmingsplan op de nieuwbouw aan de Reykjavikstraat?
- Wat is de invloed van het huidige ontwerp (schetsontwerp) van de drie torens in het bestemmingsplan ter plaatse van de nieuwbouw aan de Reykjavikstraat?
- Welke maatregelen zijn er mogelijk om het windklimaat ter plaatse van de nieuwbouw aan de Reykjavikstraat te verbeteren?

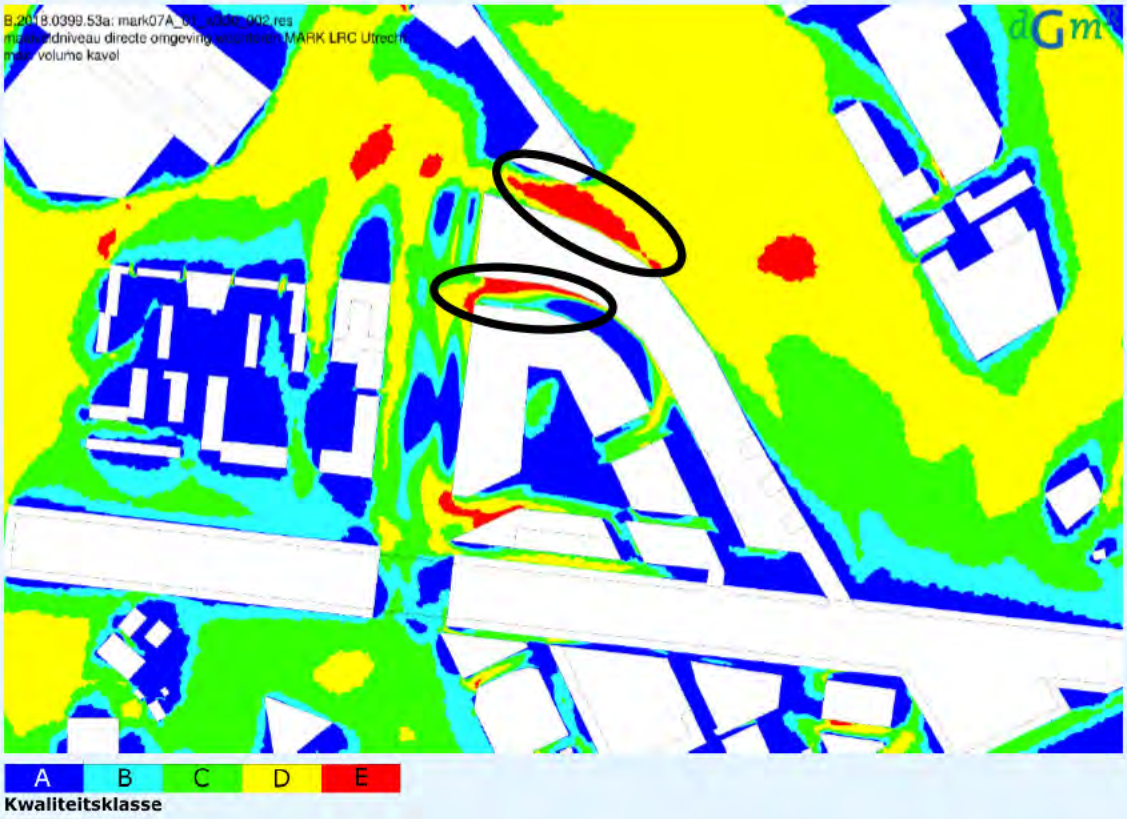
2. Effect maximale bebouwing bestemmingsplan

In figuur 1 ziet u een overzicht van het model dat gebruikt is in de berekeningen.



figuur 1: aanzicht van maximaal volume kavel (154 m hoog)

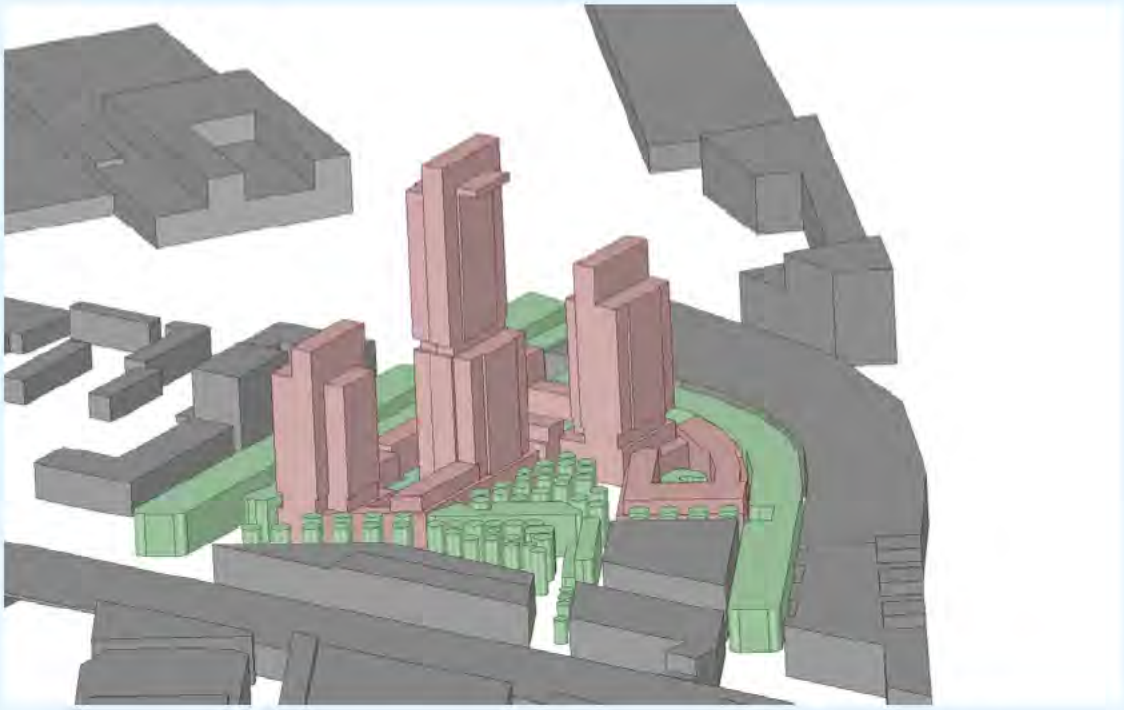
In figuur 2 ziet u de berekende windhinder. De zwarte cirkels geven de windklasse E weer (slecht windklimaat) nabij kantoren Reykjavikstraat. Aan de noordkant van de kantoren (stadsbaantunnel) en aan de westkant van de Reykjavikstraat ontstaat een slecht windklimaat.



figuur 2: windhinder, in klassen A t/m E. De zwarte cirkels: windklasse E (slecht windklimaat) nabij kantoren Reykjavikstraat

3. Invloed ontwerp drie torens (Schetsontwerp)

In figuur 3 ziet u een overzicht van het model dat gebruikt is in de berekeningen.

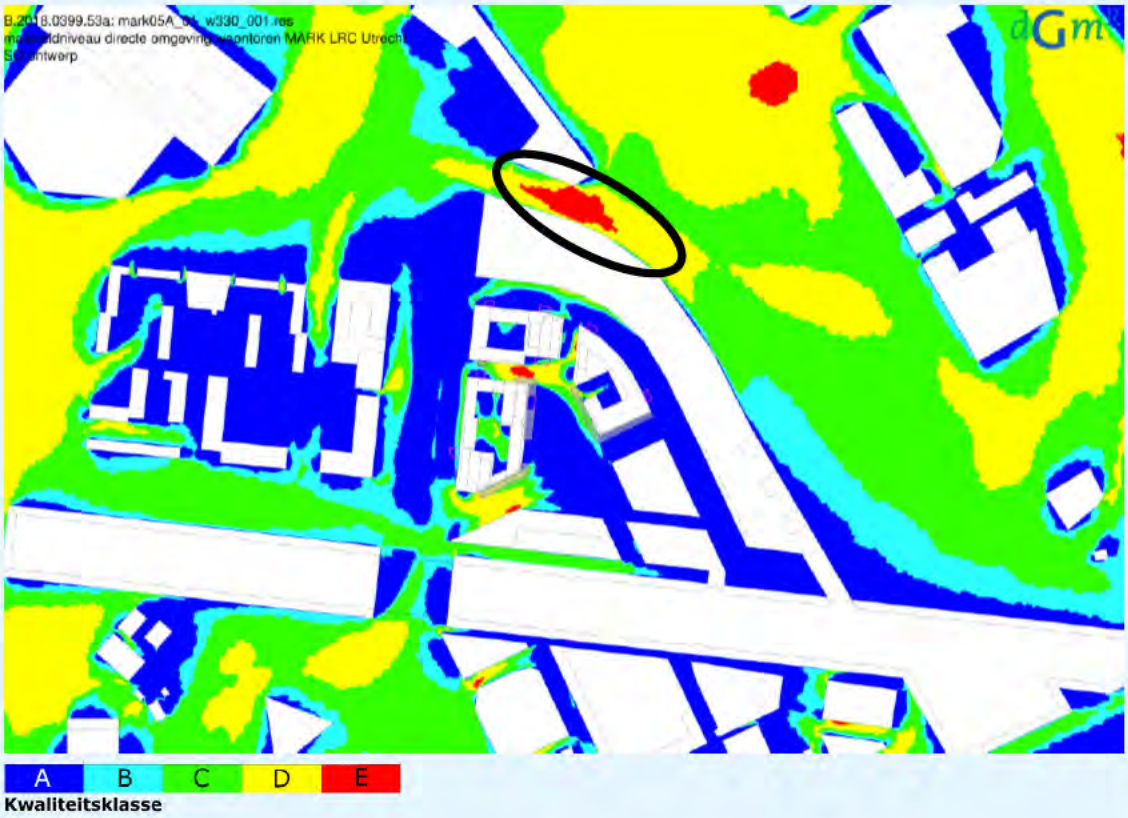


figuur 3: aanzicht van het Schetsontwerp

In figuur 4 ziet u de berekende windhinder. De zwarte cirkel geeft de windklasse E weer (slecht windklimaat) aan de noordkant (stadsbaantunnel) van de kantoren. Het windklimaat bij de stadsbaantunnel wordt voornamelijk bepaald door de nieuwe kantoren en de bebouwing aan de andere zijde van de stadsbaantunnel en niet zozeer door de nieuwbouw in het plangebied.

Het Schetsontwerp van de drie torens zorgt voor een verbetering van het windklimaat in de Reykjavikstraat ten opzichte van het ontwerp met maximale bebouwing bestemmingsplan.
De verbetering van het windklimaat ontstaat doordat het Schetsontwerp van de drie torens een kleiner massavolume is dan het volume in het ontwerp met maximale bebouwing bestemmingsplan.

In de Reykjavikstraat heerst geen windklasse E meer, maar er zijn nog een paar plaatsen met windklasse D. Belangrijk is de plaats van de toegangen tot de kantoren. Gebieden met windklasse D moeten vermeden worden voor toegangen of het ontwerp van de kantoren moet zodanig aangepast worden, dat ter plaatse van de toegangen een windklasse A, B of C heerst.



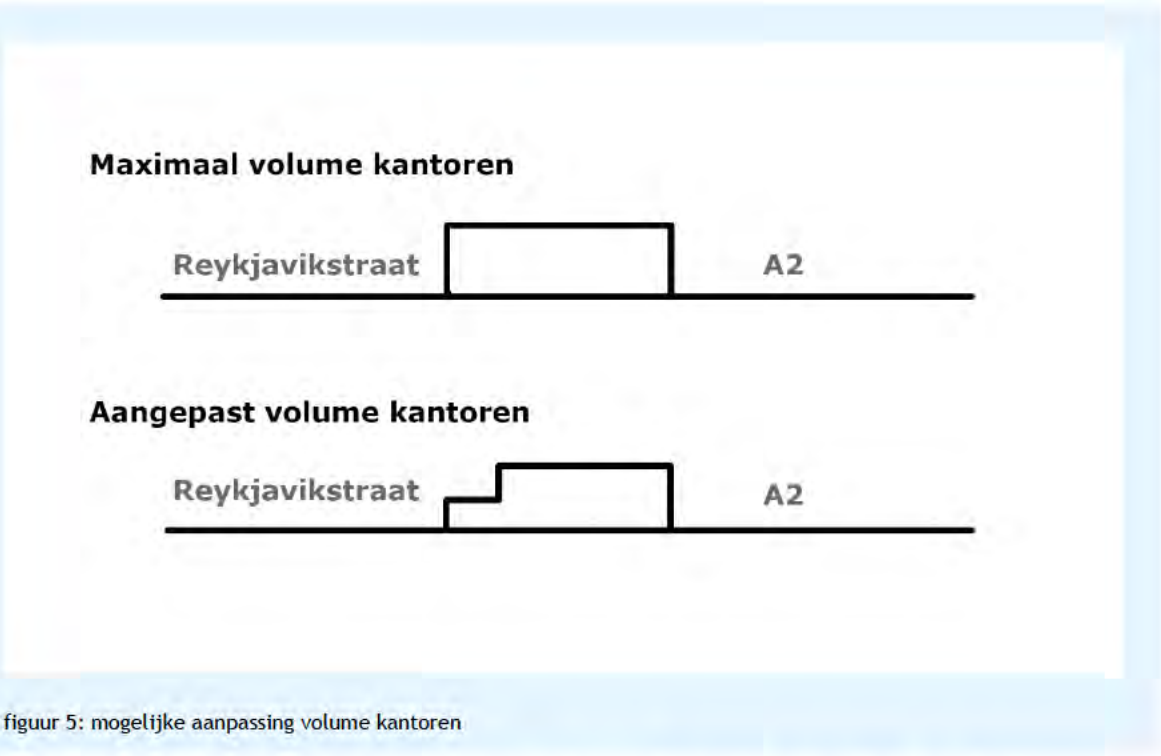
figuur 4: windhinder, in klassen A t/m E. De zwarte cirkels: windklasse E (slecht windklimaat) nabij kantoren Reykjavikstraat

4. Maatregelen

Merk op dat er al maatregelen zijn genomen. Er zijn namelijk extra bomen geplaatst in het bestemmingsplan. Deze zorgen voor een verlaging van de windsnelheid en een verbetering van het windklimaat. Deze bomen zijn weergegeven met groen in figuur 1 en figuur 3.

Schermen om het windklimaat te verbeteren, hebben alleen invloed als deze haaks op de weg komen te staan. Dit belemmert de doorstroming en is ongewenst.

Wat nog wel een factor van invloed is, is het ontwerp van de kantoren. Een mogelijk effectieve maatregel om het windklimaat in de Reykjavikstraat verder te verbeteren, ziet u schetsmatig in figuur 5. Met berekeningen is vast te stellen hoe effectief deze maatregel is.



figuur 5: mogelijke aanpassing volume kantoren

Een belangrijk aspect hierbij is geluidhinder van de A2. De kantoren hebben een afschermende werking naar de bebouwing in het bestemmingsplan. Deze afschermende werking mag bij de kantoren niet verminderen.

[redacted]

DGMR Bouw B.V.

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Ten behoeve van bestemmingsplan



3 augustus 2021
Kenmerk VL-RL-IL-21-TMRB02
Versie 0.1
Concept

Colofon

Uitgave

info@utrecht.nl

In opdracht van

Duurzame Stad
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Internet

www.utrecht.nl

Rapportage

Akoestisch onderzoek Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Informatie

[redacted]

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Locatie en aanleiding 5

1.2 Doel van het onderzoek 6

1.3 Leeswijzer 6

2 Wettelijk kader 7

2.1 Zones 7

2.2 Normering bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen 7

2.3 Gemeentelijk geluidbeleid 9

3 Uitgangspunten 10

3.1 Rekenmethode 10

3.2 Modelgegevens 12

3.2.1 Objecten 12

3.2.2 Verkeersgegevens 12

3.2.3 Wegdekverharding 12

3.2.4 Correctie ex artikel 110g Wet geluidhinder 13

4 Resultaten 14

4.1 Wegverkeerslawaai 14

4.1.1 Rijksweg A2 14

4.1.2 Terwijdesingel 16

4.1.3 Vleutensebaan 17

4.1.4 Stadsbaan 18

4.2 Railverkeerslawaai 18

4.3 Industrielawaai 20

4.4 30 km/u wegen 20

4.5 Pandbelastingen 21

4.5.1 Rijksweg A2 22

4.5.2 Terwijdesingel 24

4.5.3 Vleutensebaan 24

4.5.4 Stadsbaan 25
4.5.5 30 km/u wegen 26
4.5.6 Railverkeerslawaai 26
4.5.7 Industrielawaai 27
4.6 Luwe gevels 28
4.7 Cumulatie Wet geluidhinder 28
4.8 Geluidseffect verkeersaantrekkende werking op bestaande woningen 29
4.9 Verankering in bestemmingsplan 30
4.9.1 Hogere waarden 30
4.9.2 Borging 31

5 Conclusie 32

1 Inleiding

1.1 Locatie en aanleiding

Leidsche Rijn Centrum Noord is het deelgebied ten noorden van NS-station Utrecht Leidsche Rijn. Het wordt aan de zuidkant en de oostkant begrensd door belangrijke infrastructuur: de rijksweg A2 en het spoortracé Utrecht-Woerden/Rotterdam/Den Haag. Opvallend aan dit gebied is de intensieve schaal van bebouwing en de geplande hoogbouw in het gebied. Het plangebied is weergegeven in de navolgende figuur. In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek verricht naar de toekomstige geluidsbelasting in dit gebied.



Figuur 1: Plangebied Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

1.2 Doel van het onderzoek

De akoestisch relevante geluidsbronnen voor dit gebied worden gevormd door de Rijksweg A2, de Terwijdesingel, de Vleutensebaan, de Stadsbaan, de spoorlijn Utrecht-Woerden en het gezoneerde industrieterrein Lage Weide. Tevens wordt een relevante geluidbelasting ondervonden van de omliggende 30 km/u wegen.

Dit onderzoek gaat in op het wettelijk kader en geeft de resultaten van de berekende geluidsbelastingen in de vorm van geluidscontouren. Doel van dit onderzoek is te komen tot een set van gebruiksregels voor het bestemmingsplan en de vast te leggen maatregelen. Daarmee kan het gebied in worden gevuld binnen de wettelijke randvoorwaarden en de kaders van het gemeentelijk geluidbeleid.

Tevens wordt een mogelijke stedenbouwkundige invulling van het terrein onderzocht en wordt op een visuele manier inzichtelijk gemaakt welke bouwblokken vanuit het aspect geluid daarbij specifiek worden belemmerd dan wel nadere aandacht vergen.

Dit onderzoek wordt gebruikt als grondlegger voor de te voeren hogere waarde procedure.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage wordt allereerst in hoofdstuk 2 ingegaan op het wettelijke kader, waarna in hoofdstuk 3 de gehanteerde uitgangspunten en de gebruikte invoergegevens worden besproken. In hoofdstuk 4 komen de berekeningsresultaten aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 afgesloten met de conclusies.

2 Wettelijk kader

2.1 Zones

De regels van de Wet geluidhinder (Wgh) gelden alleen binnen de zone van een geluidsbron. Binnen deze zone vindt dus het akoestisch onderzoek plaats. Voor het aspect wegverkeerslawaai is in artikel 74 van de Wet geluidhinder aangegeven dat elke weg met een snelheid van meer dan 30 km/uur een geluidszone heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken waaruit de weg in de te onderzoeken situatie bestaat. In onderstaande tabel zijn de relevante zones voor wegverkeer opgenomen.

Tabel 1: zonebreedte aan weerszijden van een weg

Aantal Rijstroken	Breedte van de geluidszone in meters	
	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
1 of 2	250	200
3 of 4	400	350
5 of meer	600	350

De definities van buitenstedelijk en binnenstedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Als binnenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied binnen de bebouwde kom binnen de zone van een weg, uitgezonderd het gebied binnen de bebouwde kom dat gelegen is binnen de zone van een autoweg(snel)weg. De overige zones zijn buitenstedelijk.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke wegverkeer-zones van de Rijksweg A2, de Terwijdesingel, de Vleutensebaan, de Stadsbaan. De overige straten in de omgeving zoals de Reykjavikstraat, Stockholmstraat, Oslostraat en Jazzsingel zijn als 30 km/uur gebied ingericht. Deze wegen vallen formeel niet onder de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden akoestisch relevante wegen echter wel onderzocht. Bij de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt aangesloten bij de kader- en normstelling uit de Wet geluidhinder. Dit alles met als doel om een vergelijkbare kwaliteit te bewerkstelligen als ware de Wet geluidhinder wel van toepassing.

De zones van spoorwegen zijn afhankelijk van de waarden van de naastgelegen geluidproductieplafonds (GPP's). Ten noorden van de spoorlijn Utrecht-Woerden ter hoogte van het project variëren de waarden van de GPP's tussen de 51 dB en 59 dB. De zonebreedte is derhalve 200 meter. Het plangebied ligt hier binnen.

Het plangebied ligt eveneens deels binnen de zone van het industrieterrein Lage Weide.

2.2 Normering bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen

Het bestemmen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woon-, onderwijs- en gezondheidszorggebouwen) is zonder meer mogelijk wanneer de geluidsbelasting onder de

voorkeursgrenswaarde blijft. Deze waarde bedraagt voor zowel binnen- als buitenstedelijke wegen 48 dB. De voorkeurswaarde voor spoorweglawaai bedraagt voor woningen 55 dB en voor onderwijsgebouwen 53 dB. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is 50 dB(A).

Van de voorkeursgrenswaarde kan gemotiveerd worden afgeweken tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Hiervoor moet een zogeheten hogere waarde besluit worden genomen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 58 dB voor de bouw van nieuwe woningen, scholen en ziekenhuizen langs binnenstedelijke wegen in nieuwe uitleggebieden. Dit is zo vastgelegd in de Geluidnota Utrecht. Voor buitenstedelijke wegen (de A2) geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor railverkeerslawaai is de maximale grenswaarde 68 dB; voor industrielawaai 55 dB(A).

De bestemming is in principe niet mogelijk wanneer de geluidsbelasting op de gevel meer bedraagt dan de maximale ontheffingswaarde. Er bestaat dan nog wel de mogelijkheid om te bouwen met bijvoorbeeld vliesgevels of zogeheten dove gevels waarin geen te openen delen aanwezig zijn. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de voor dit plan relevante grenswaarden.

Tabel 2: geluidsgrenswaarden bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen

Type bestemming	Bron	Voorkeursgrenswaarde	Max. ontheffingswaarde
Woningen	Binnenstedelijke weg uitleggebied	48 dB	58 dB
Woningen	Buitenstedelijke weg	48 dB	53 dB
Woningen	Spoorweg	55 dB	68 dB
Woningen	Industrie	50 dB(A)	55 dB(A)

Voor de bouw van andere geluidsgevoelige bestemmingen dan woningen en scholen (zoals o.a. woonwagenterreinen en bepaalde gezondheidszorggebouwen) kunnen afwijkende grenswaarden gelden. Voor de aanleg van nieuwe binnenstedelijke wegen nabij bestaande woningen geldt in dit gebied een maximale ontheffingswaarde van 58 dB.

De hierboven genoemde grenswaarden in dB worden uitgedrukt in Lden. Dit is een jaargemiddelde van de geluidsniveaus in een etmaal waarbij rekening wordt gehouden met de verschillen in hinderlijkheid in de drie te onderscheiden etmaalperioden (dag-avond-nacht). Het berekende geluidsniveau van de avondperiode wordt daarbij verhoogd met 5 dB; de nachtperiode met 10 dB. Voor industrielawaai wordt de grenswaarde uitgedrukt in dB(A) etmaalwaarde; dit is de hoogste van de drie genoemde waarden. De geluidsbelasting wordt bepaald voor een representatief maatgevend toekomstig jaar; in de regel is dat de periode 10 jaar na realisatie.

De grenswaarden uit de Wet geluidhinder gelden voor de geluidsbelasting op een gevel. Dit is volgens de definitie de constructie waarmee binnen en buiten gescheiden wordt; inclusief het dak. Een blinde gevel, een dove gevel, een geluidsscherm dat bouwkundig is verbonden met het gebouw en de geluidswalzijde van geluidswalwoningen worden in de Wet geluidhinder specifiek benoemd als zijnde geen gevel. Op een gevel waarin geen te openen delen zitten, hoeft dus vanuit de Wet geluidhinder niet te worden getoetst[1].

[1] Verblijfsruimten aan een dove gevel moeten cf. het Bouwbesluit wel een andere gevel hebben waar middels een te openen raam kan worden gespuid.

Wanneer er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidsbron, moet ook worden bekeken wat de gecumuleerde geluidsbelasting is. Hiervoor wordt de ***Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting*** gebruikt. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillen in hinder per type geluidsbron. Het onderzoeken van cumulatie is conform het rekenvoorschrift alleen van belang als de voorkeurswaarde vanwege meerdere geluidsbronnen wordt overschreden. Er gelden geen grenswaarden voor de gecumuleerde geluidsbelasting; wel moet er een afweging worden gemaakt. Een gecumuleerde geluidsbelasting van 68 dB kan bijvoorbeeld nog als acceptabel worden beschouwd omdat deze waarde overeen komt met de maximale ontheffingswaarde bij binnenstedelijk wegverkeer (=63 dB incl. aftrek 5 dB art 110g Wgh).

2.3 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, juist op locaties met een hogere geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bewerkstelligd door voorwaarden te verbinden aan het verlenen van hogere waarden. De voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie. Dit wordt planologisch verankerd via de hogere waarde beschikking en de planregels in het bestemmingsplan.

De volgende voorwaarden bij het verlenen van een hogere waarde voor zelfstandige woningen groter dan 30 m^2 in Utrecht zijn opgenomen in de Geluidnota Utrecht:

<u>Geluidsluwe gevel</u>
De woning heeft tenminste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau is daar niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.

<u>Woningindeling</u>
De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Dit geldt voor tenminste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied.

<u>Buitenruimte</u>
Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel.

Voor niet-zelfstandige woonruimte (bejaardencentra, studenteneenheden) of zelfstandige woonruimtes met een oppervlakte ≤30m^2 worden op individueel woningniveau geen eisen gesteld. Op gebouwniveau dient tenminste 50% van de wooneenheden te zijn gesitueerd aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

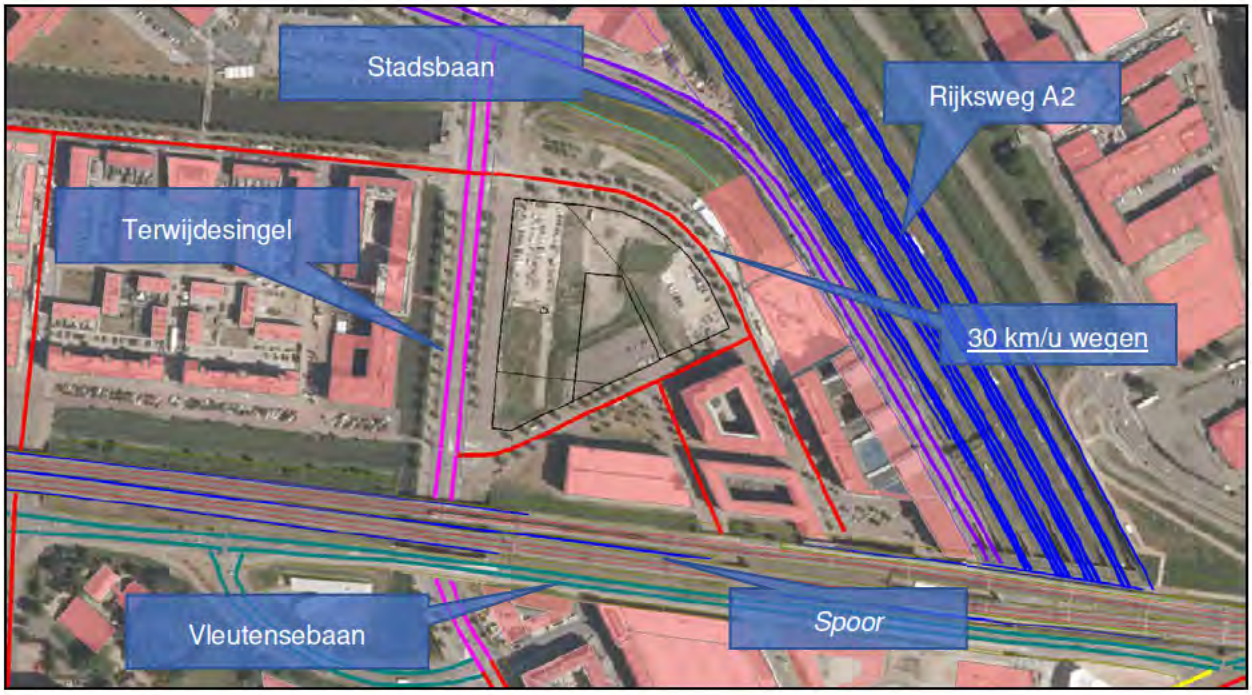
3 Uitgangspunten

3.1 Rekenmethode

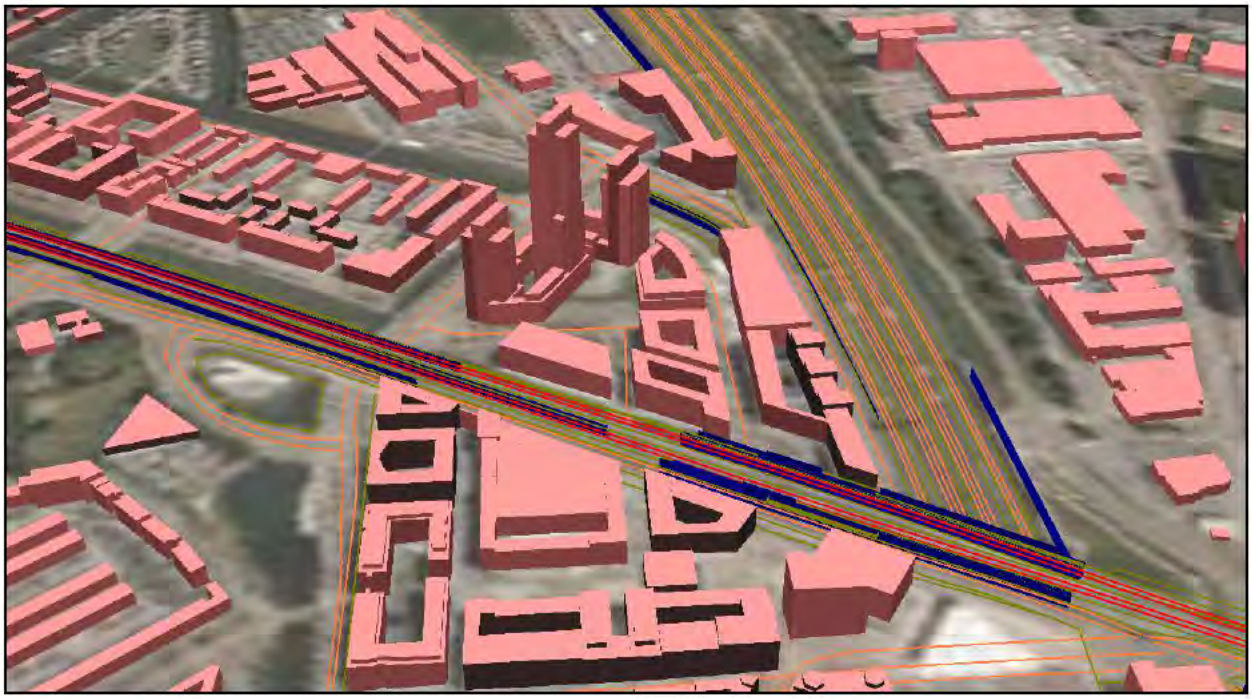
De geluidsbelastingen van het weg- en railverkeerslawaai zijn bepaald met Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG2012). Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het programma WinHavik V9.1.1 (build 0) in combinatie met rekenhart srmspl17.

Het geluid van het gezoneerde industrieterrein Lage Weide is bepaald aan de hand van de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai met behulp van het programma Geomilieu V2021.0.

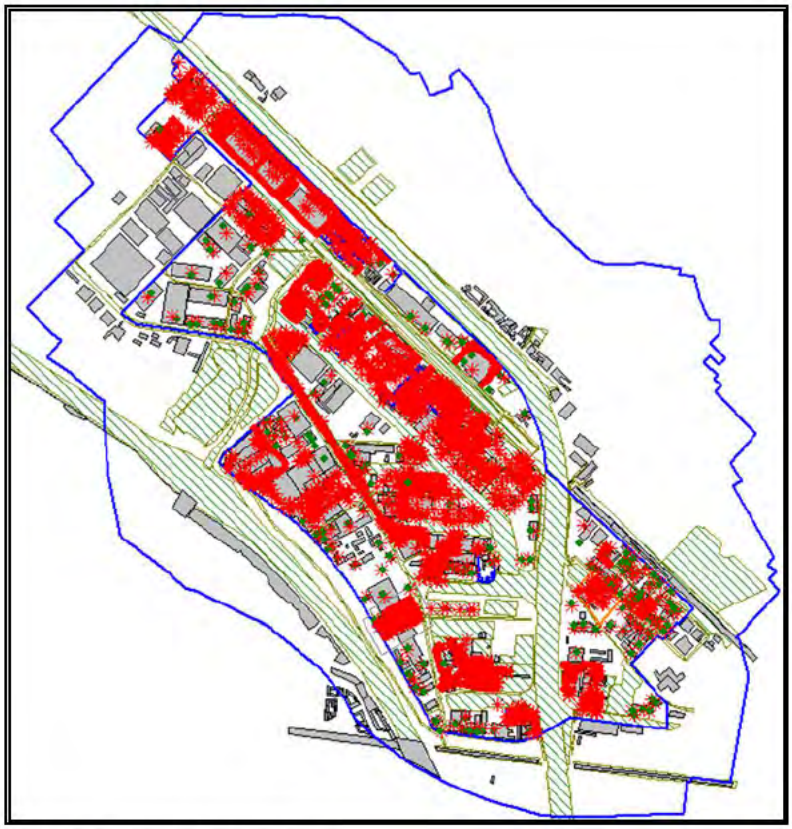
In de rekenmodellen zijn alle relevante gebouwen, (absorberende) bodemvlakken, rijlijnen, hoogtelijnen, geluidsbronnen en schermen gemodelleerd. Het betreft de toekomstige situatie waarin ook een deel van de infrastructuur en bebouwing in Leidsche Rijn Centrum en Hoge Weide is toegevoegd. Hieronder zijn overzichten van de rekenmodellen weergegeven met daarin de voor dit onderzoek relevante verkeersgeluidsbronnen zowel in 2D als 3D.



Figuur 2: Overzicht rekenmodel weg- en railverkeerslawaai 2D



Figuur 3 Overzicht rekenmodel weg- en railverkeerslawaai 3D



Figuur 4: Rekenmodel industrielawaai

Voor het plangebied wordt van elke juridische geluidsbron het maximale geluidsniveau bepaald. De berekeningen zijn uitgevoerd tot 140 meter (= maximale bouwhoogte) boven het plaatselijk op maaiveld.

3.2 Modelgegevens

3.2.1 Objecten

Voor de bouw van het rekenmodel is gebruik gemaakt van verschillende ondergrondbestanden en data met betrekking tot (maaiveld)hoogte en ligging.

3.2.2 Verkeersgegevens

De berekeningen zijn uitgevoerd voor een toekomstig maatgevend jaar. In de regel is dit 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. De gebruikte verkeersintensiteiten van de gemeentelijke wegen zijn afkomstig uit het verkeersmodel VRU 3.4u dat is gevuld met actuele informatie over verkeersintensiteiten, groei/afname van het aantal woningen/inwoners en toe-/afname van werkgelegenheid, m² bruto vloeroppervlak kantoren, winkels en andere activiteiten. Voor dit onderzoek is een projectvariant[2] van het verkeersmodel opgesteld voor het prognosejaar 2030. De intensiteiten zijn vervolgens met 0.5% opgehoogd naar het toekomstig maatgevend jaar 2031. De ophoging heeft niet plaatsgevonden voor de bussen. In bijlage 1 zijn alle relevante verkeersintensiteiten terug te vinden. Hierin zijn de modelcijfers voor 2030 weergegeven zonder de ophoging.

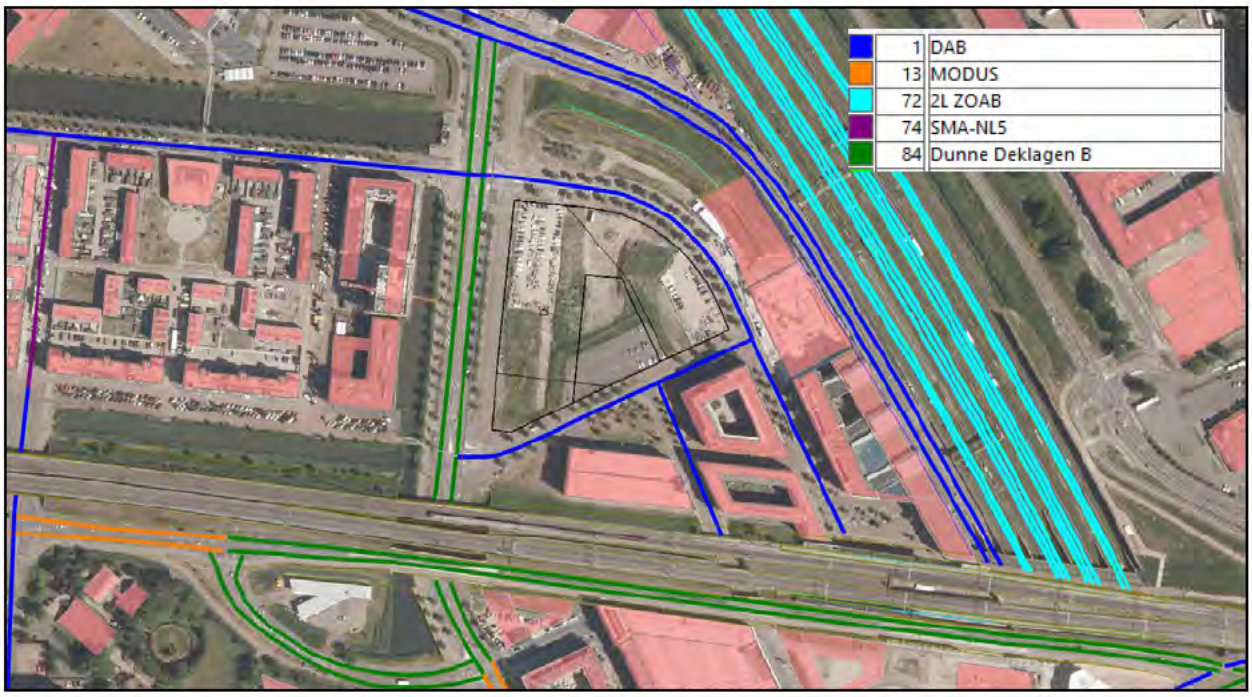
De verkeersgegevens van de Rijksinfra (A2 en spoor) zijn afkomstig uit de landelijke geluidregisters[3]. Voor industrielawaai wordt gebruik gemaakt van het zonbeheermodel voor Lage Weide.

De maximumsnelheid op de onderzochte binnenstedelijke wegen in het kader van de Wet geluidhinder bedraagt 50 km/uur (Terwijdesingel, Vleutensebaan en Stadsbaan). De overige straten in de omgeving zoals de Reykjavikstraat, Stockholmstraat, Oslostraat en Jazzsingel zijn als 30 km/uur gebied ingericht. Op de A2 geldt een maximumsnelheid van 100 km/uur.

3.2.3 Wegdekverharding

In bestemmingsplan Leidsche Rijn ‘99 is al de keuze gemaakt voor de toepassing van geluidreducerende wegdekken op alle wegen in of nabij een woongebied met een snelheid van 50 km/uur of meer. In het rekenmodel is daarom voor al deze 50 km/uur wegen, afgezien van enkele delen bij kruisvlakken, uitgegaan van een dunne geluidreducerende deklaag B. Op de A2 is dubbellaags ZOAB aangebracht. Voor het overige is gerekend met dicht asfalt beton (referentiewegdek).

[2] Milieu-export: vru34_HB2030dfjuni_milieu
[3] Download van het geluidregister weg van 26-05-2021 en van geluidregister spoor van 29-09-2020



Figuur 5: Gehanteerde wegdekverharding

3.2.4 Correctie ex artikel 110g Wet geluidhinder

Bij de bepaling van de geluidsbelasting wordt conform artikel 110g van de Wet geluidhinder rekening gehouden met het in de toekomst stiller worden van het autoverkeer. De berekende niveaus worden, alvorens toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder plaats vindt, daarom verminderd met 2 dB (in specifieke gevallen 3 of 4 dB - zie artikel 3.4 Reken- en meetvoorschrift geluid 2012) indien de snelheid 70 km/uur of meer bedraagt en indien de snelheid minder dan 70 km/uur bedraagt met 5 dB (juridische waarde). Bij toetsing aan het gestelde in het Bouwbesluit dient deze correctie achterwege te blijven. Op de in deze rapportage vermelde geluidsbelastingen is de correctie ingevolge artikel 110g Wgh reeds toegepast behalve bij de bepaling van de gecumuleerde geluidsbelasting.

Omdat in het kader van de ruimtelijke afweging is aangesloten bij de kader- en normstelling uit de Wet geluidhinder is de aftrek ingevolge artikel 110g ook toegepast bij de 30 km/uur wegen.

4 Resultaten

De berekeningsresultaten geven aan op welke locatie er op voorhand van mag worden uitgegaan dat de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde dan wel boven de maximale ontheffingswaarde ligt. In het eerste geval is de realisering van een geluidsgevoelige bestemming zonder meer mogelijk en hoeft daarvoor geen hogere waarde besluit te worden genomen. In het tweede geval is de bouw van een geluidsgevoelige bestemming alleen mogelijk door toepassing van een dove gevel, of wanneer nog te bouwen aanvullende afschermingen of verdergaande bronmaatregelen zorgen voor een voldoende lage geluidsbelasting.

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde zal worden bezien of er sprake is van een luwe gevel. Dit alles zal bij nadere uitwerking (bij de individuele omgevingsvergunning) moeten worden onderzocht. De borging vindt plaats door middel van voorwaarden in de bestemmingsplanregels.

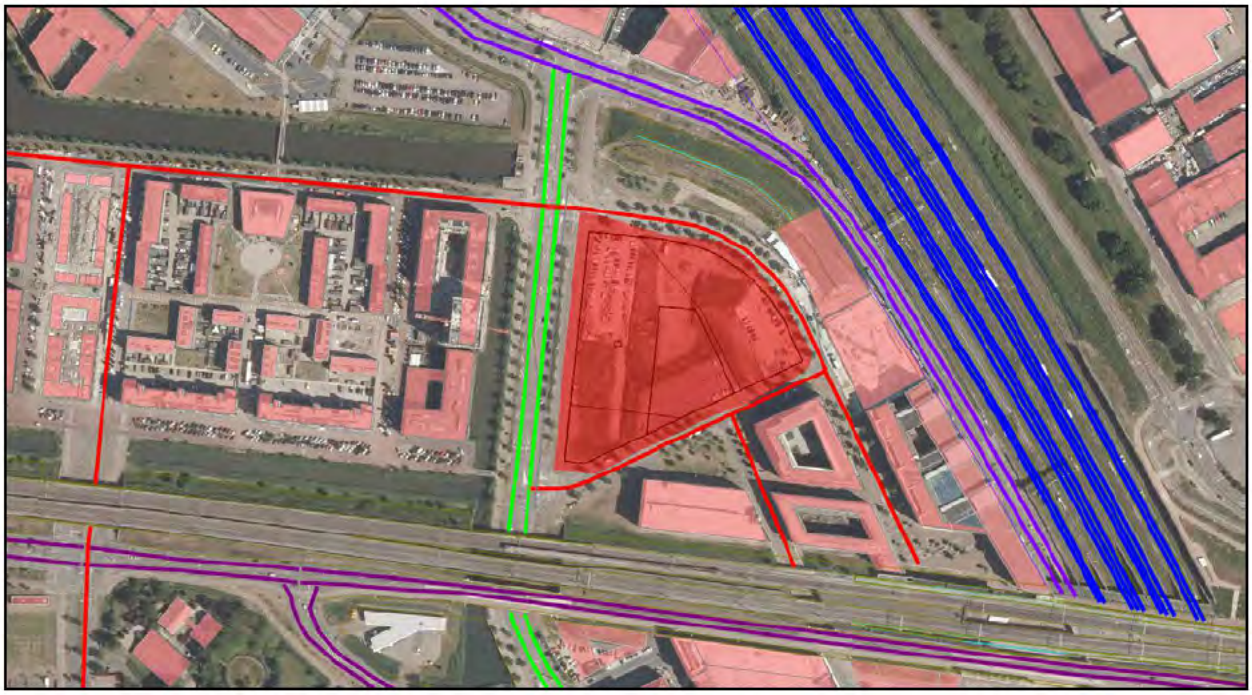
Hieronder zijn de resultaten per juridische bron opgenomen. De contouren geven het volgende aan:
- groen: er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde
- geel: boven de voorkeurswaarde maar nog onder de maximale ontheffingswaarde
- rood: boven de maximale ontheffingswaarde

De geluidscontouren voor weg- en railverkeer zijn bepaald van 10 meter tot 140 meter in stappen van 20 meter (vanaf 20 meter). Vanwege de hoogteverschillen is er een groot verschil in geluidbelasting mogelijk in verticale zin. Naast de maximale geluidbelasting worden daarom ter verduidelijking soms de geluidcontouren op meerdere hoogten gepresenteerd.
De geluidscontour vanwege Lage Weide is alleen bepaald voor het deel van het plan dat binnen de zone valt; de maatgevende rekenhoogte is 69 meter.

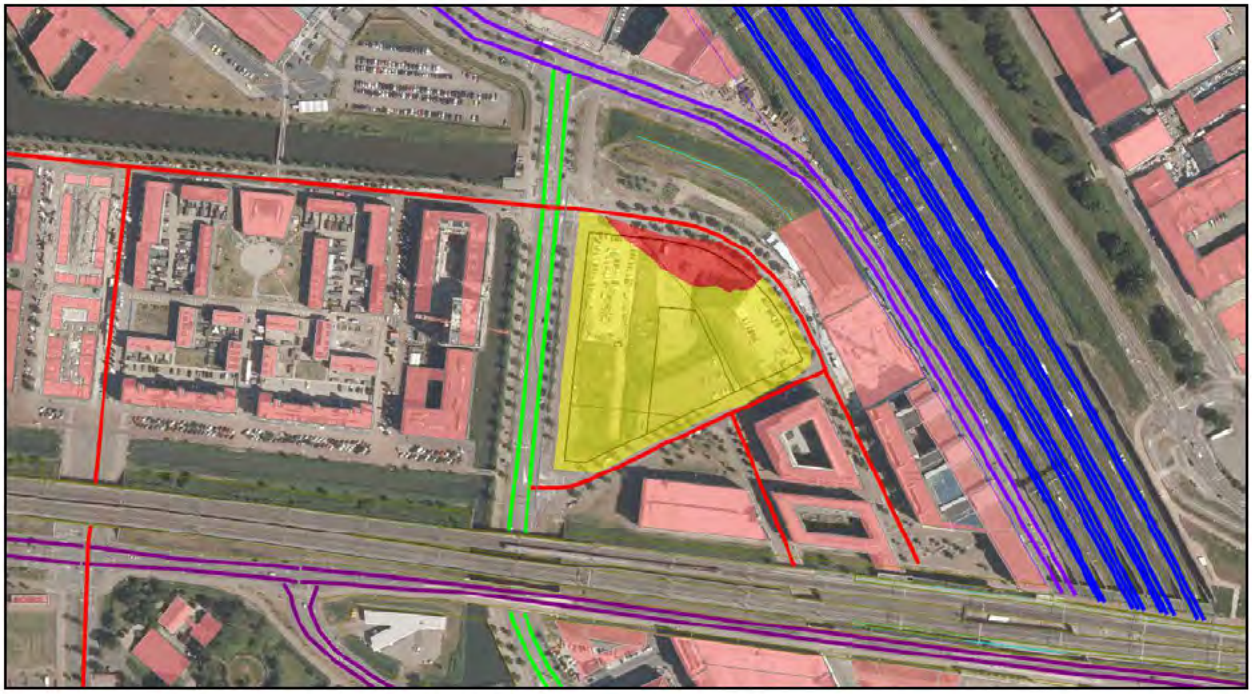
4.1 Wegverkeerslawaai

4.1.1 Rijksweg A2

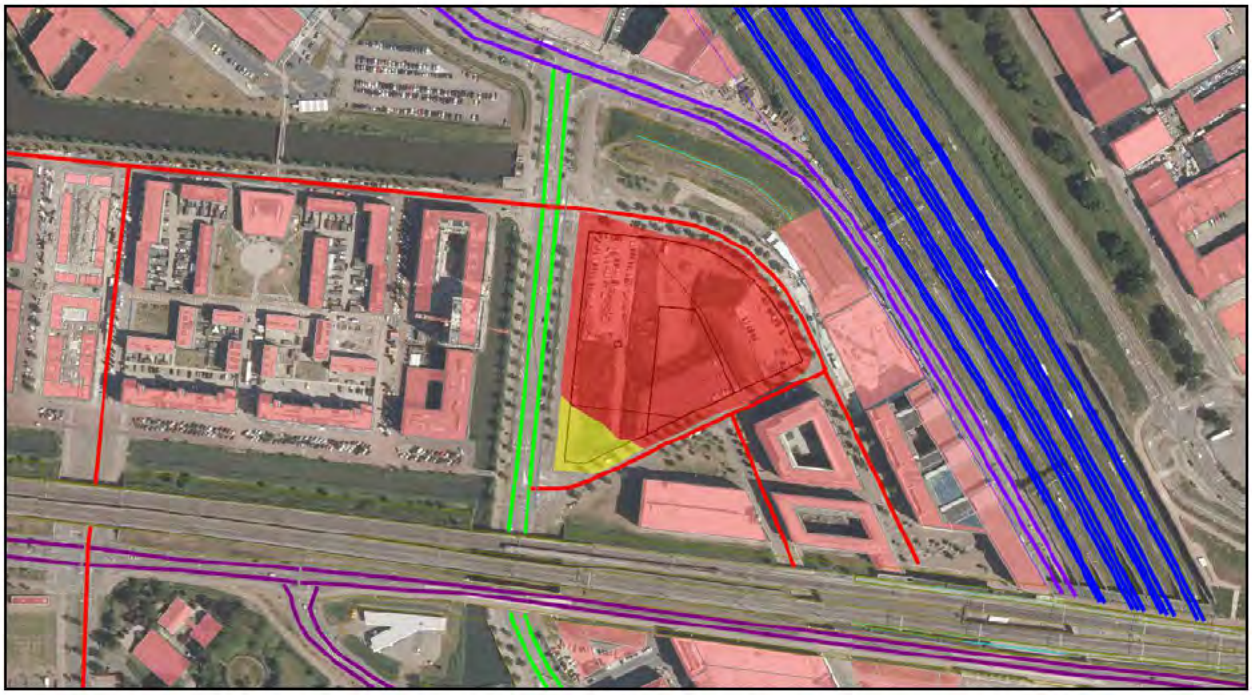
Voor de A2 geldt dat de maximale ontheffingswaarde in het gehele plangebied (op hoogte) wordt overschreden. De maximale geluidbelasting binnen de contouren van de verbeelding bedraagt 65 dB. Wanneer het plangebied wordt bebouwd zal er echter een dusdanige afscherming worden gerealiseerd dat er ook automatisch luwe gebieden kunnen ontstaan. In de onderste zone van het plangebied is er nog sprake van afscherming van het geluid van de A2 en wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB nog niet overal overschreden. Hieronder volgen enkele figuren van de contouren van de geluidbelasting op verschillende hoogten.



Figuur 6: Hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de A2 (rood is meer dan 53 dB)



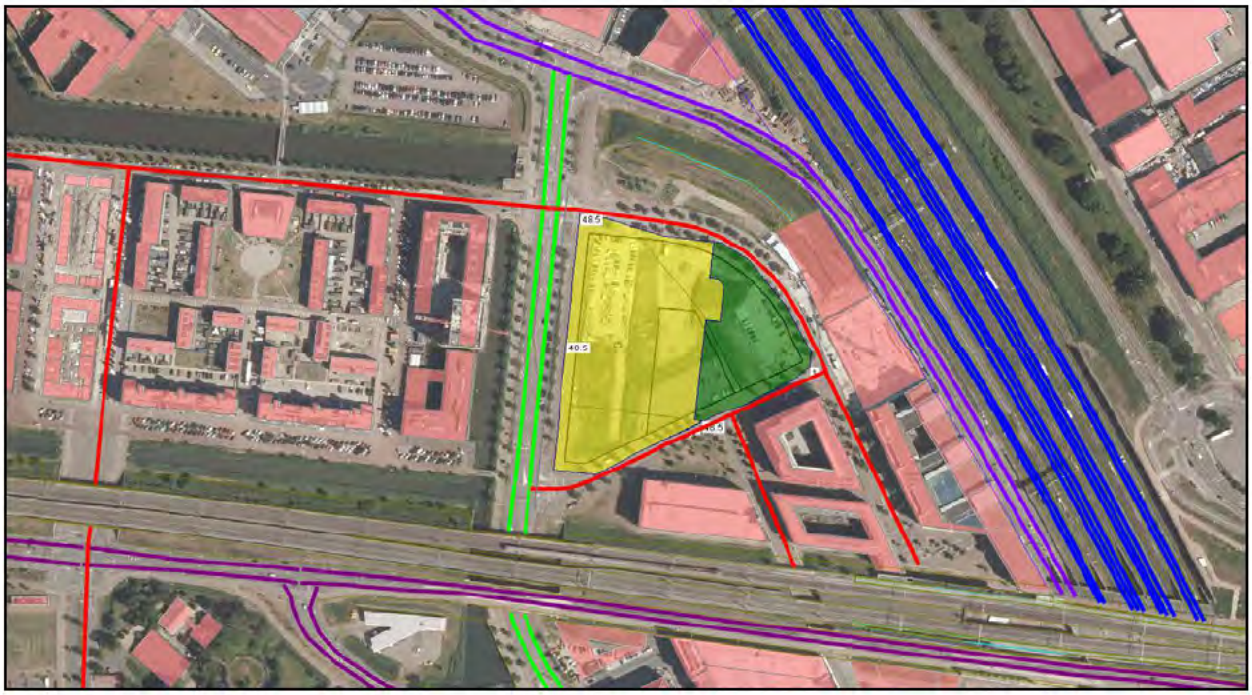
Figuur 7: Geluidsbelasting vanwege de A2 op 10 meter (geel is meer dan 48 dB, rood meer dan 53 dB)



Figuur 8: Geluidsbelasting vanwege de A2 op 60 meter (geel is meer dan 48 dB, rood meer dan 53 dB)

4.1.2 Terwijdesingel

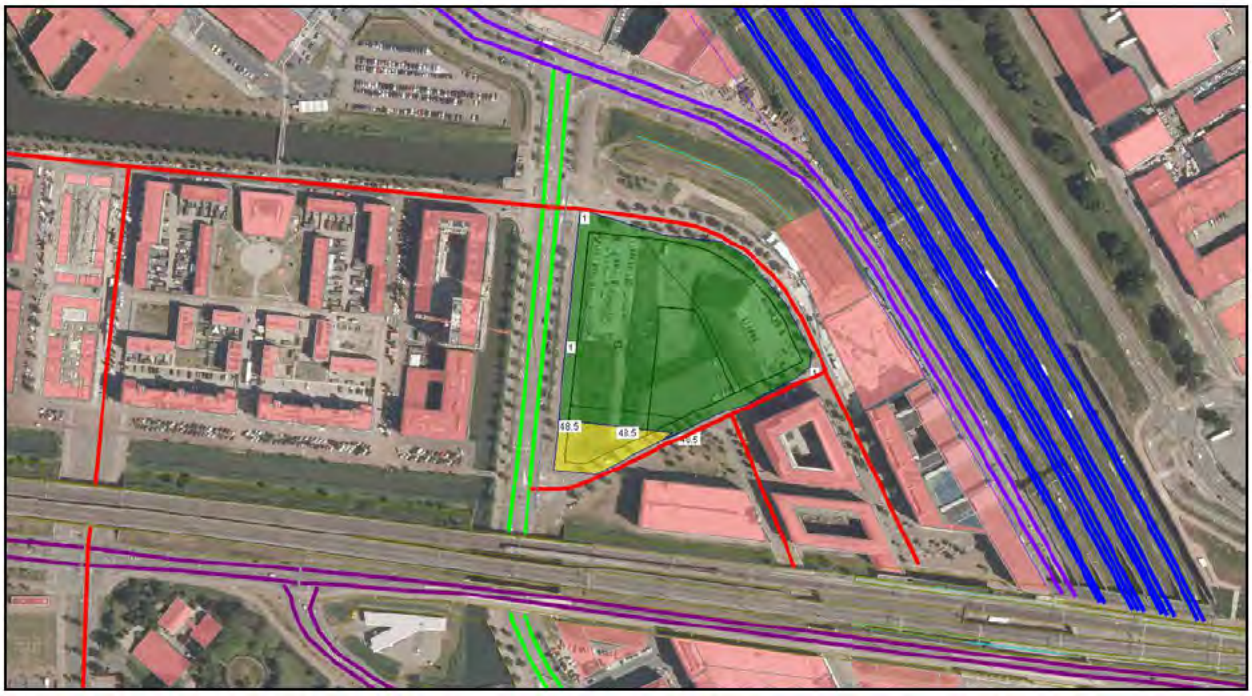
In onderstaande figuur zijn de geluidcontouren van de hoogste berekende geluidbelasting van de Terwijdesingel gepresenteerd.



Figuur 9: Hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de Terwijdesingel

De maximale geluidbelasting binnen de contouren van de verbeelding bedraagt 57 dB. Er wordt daarmee voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB die volgens het geluidbeleid geldt langs binnenstedelijke wegen in de uitleggebieden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal voor deze bron een hogere waarde verleend moeten worden.

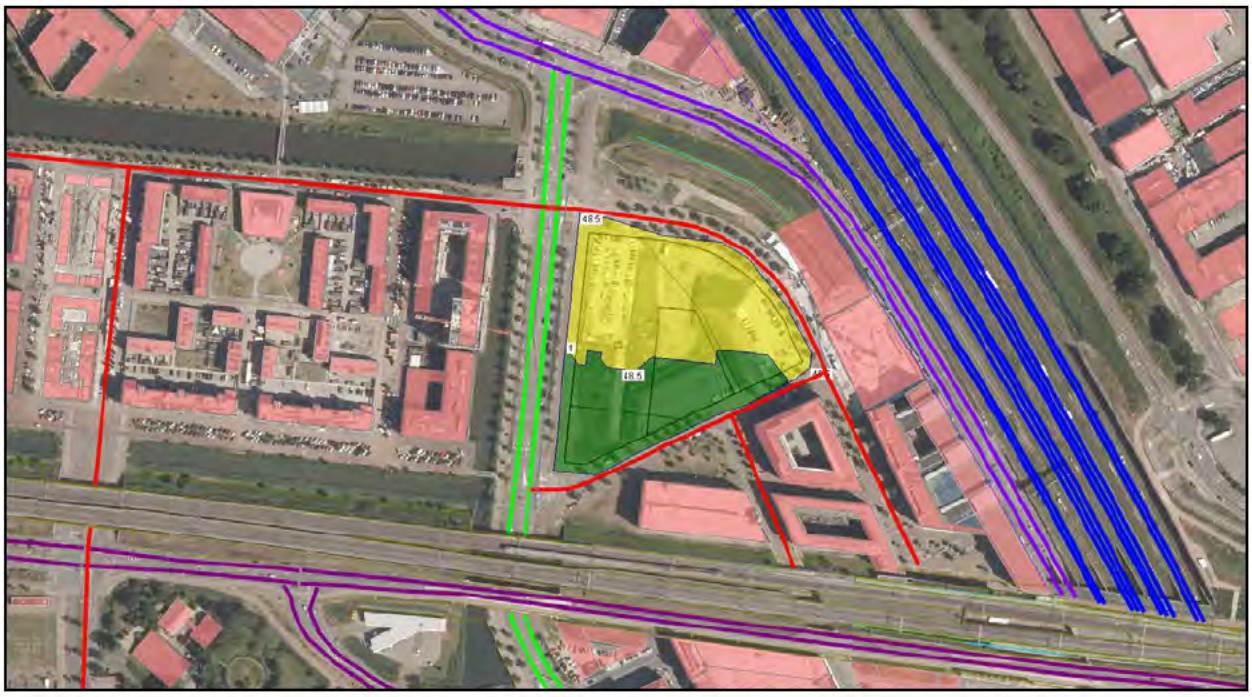
4.1.3 Vleutensebaan



Figuur 10: Hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de Vleutensebaan

De maximale geluidbelasting binnen de contouren van de verbeelding bedraagt 50 dB. Deze geluidbelasting treedt op vanaf enkele tientallen meters hoogte omdat op de onderste lagen het spoortalud en de aanwezige geluidschermen voor afscherming zorgen. Er wordt ook voor deze bron voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Wel is er ook voor de bron ontheffing noodzakelijk.

4.1.4 Stadsbaan

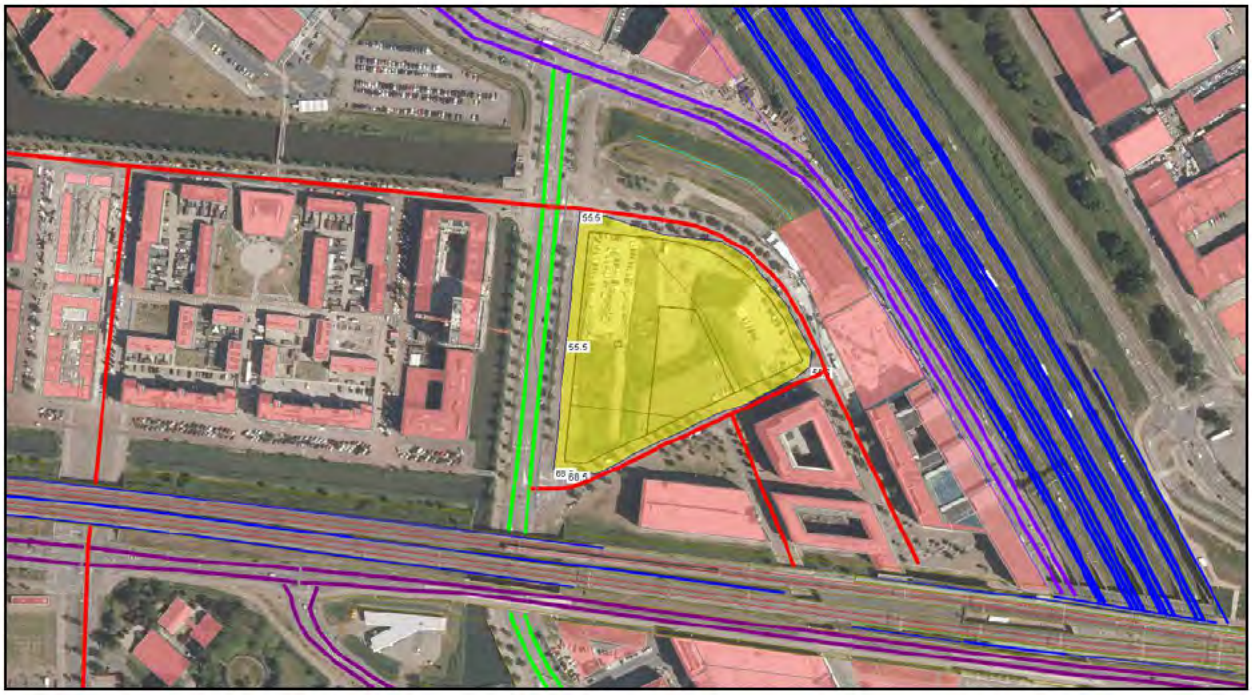


Figuur 11: Hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de Stadsbaan

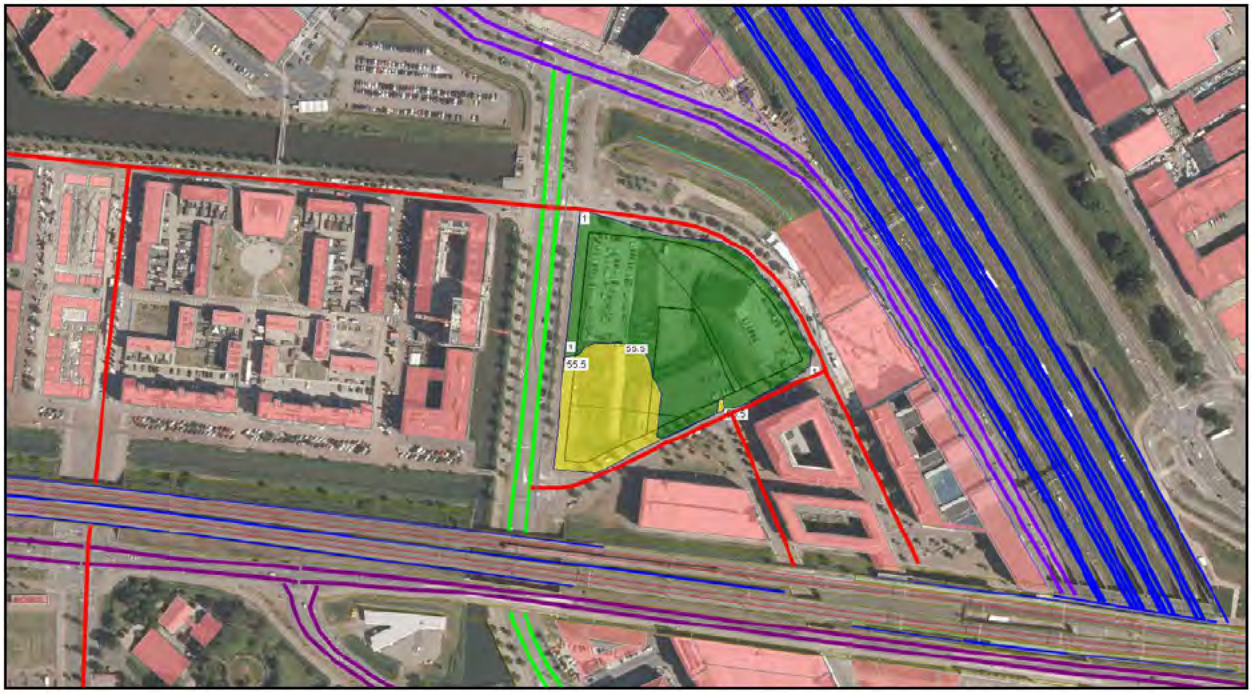
De maximale geluidbelasting vanwege de Stadsbaan bedraagt 53 dB. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is een hogere waarde noodzakelijk.

4.2 Railverkeerslawaai

In onderstaande figuren zijn de geluidscontouren weergegeven van het railverkeer conform het geluidregister. Het betreft de maximale geluidbelasting op alle hoogtes (tot 140 meter) en de geluidbelasting op 10 meter waarbij de afscherming van de geluidschermen en overige bebouwing zichtbaar is.



Figuur 12: Hoogst berekende geluidsbelasting vanwege het railverkeer



Figuur 13: Hoogst berekende geluidsbelasting vanwege het railverkeer op 10 meter

Vanwege het spoor geldt dat de voorkeursgrenswaarde in het gehele plangebied (op hoogte) wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 68 dB. Er wordt hiermee (net) voldaan aan maximale ontheffingswaarde. Vanwege het railverkeer zijn er hogere waarden nodig.

4.3 Industrielawaai

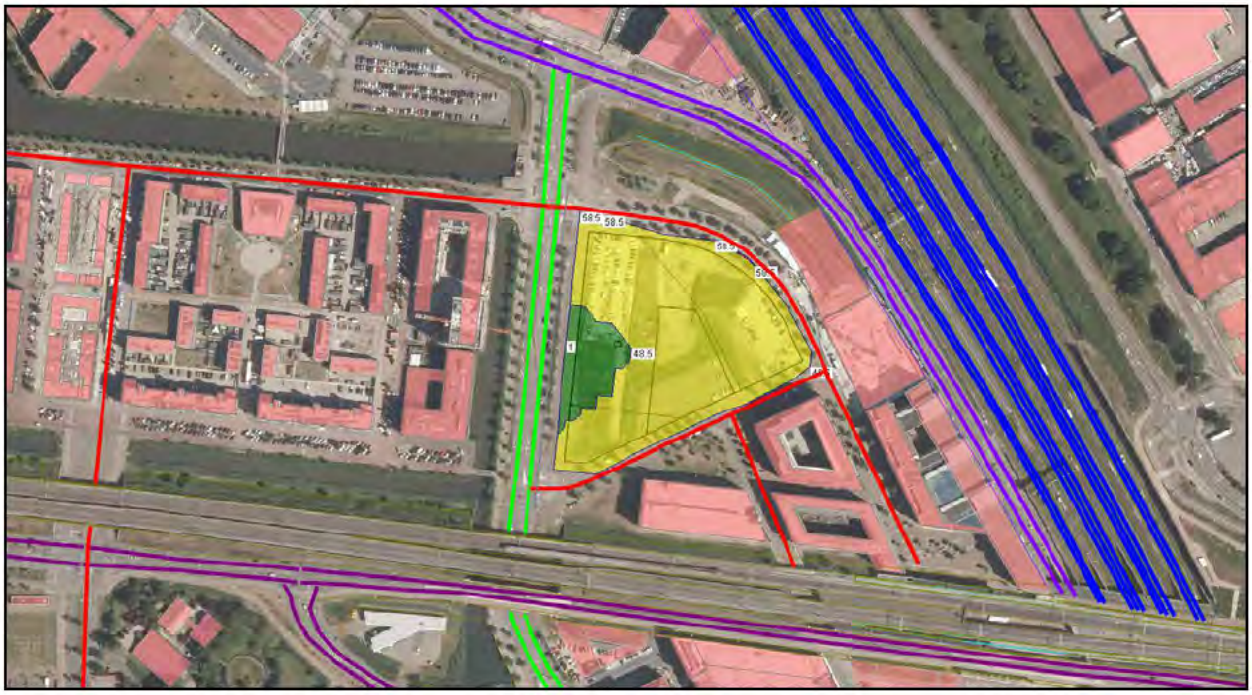
Onderstaande figuur laat zien dat het geluid dat afkomstig is van industrieterrein Lage Weide de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in het plangebied overschrijdt. Met een hoogst berekende waarde van 53 dB(A) wordt de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet overschreden. Aangezien de maximale geluidruimte van de bedrijven op Lage Weide nog niet helemaal is ingevuld – er is aan deze zijde nog 1 dB ruimte over – zal de te verlenen hogere waarde hiermee worden opgehoogd tot 54 dB(A).



Figuur 14: Geluidsbelasting industrielawaai

4.4 30 km/u wegen

De overige wegen in de omgeving zoals de Reykjavikstraat, Stockholmstraat, Oslostraat en Jazzsingel zijn als 30 km/uur gebied ingericht. Deze wegen vallen formeel niet onder de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze akoestisch relevante wegen echter wel onderzocht.



Figuur 15: Hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de 30 km/u wegen (rode wegen)

De maximale geluidbelasting vanwege de 30 km/u-wegen bedraagt 56 dB. Dit is de geluidbelasting inclusief 5 dB aftrek ex art. 110g Wgh. De geluidbelasting voldoet hiermee aan maximale ontheffingswaarde van 58 dB als ware de Wet geluidhinder van toepassing. Omdat 30 km/u-wegen formeel niet onder de Wet geluidhinder vallen, is het voor deze bron niet nodig een hogere waarde vast te stellen.

4.5 Pandbelastingen

De hierboven geschetste contouren geven globaal aan in welke gebieden een hoog geluidsniveau kan voorkomen. Wanneer het plangebied is volgebouwd zullen interne afschermingen voor een heel ander akoestisch plaatje zorgen. Om dit te onderzoeken zijn er ook berekeningen uitgevoerd op basis van een stedenbouwkundige invulling conform onderstaande figuur.



Figuur 16: Concept Stedenbouwkundig plan (bron: Tenderinzending MARK 2019)

Belangrijkste doel hierbij is om te bepalen of het mogelijk is om voor iedere woning een geluidluwe gevel te creëren. Eind 2019 heeft het college een nieuwe Nota Volksgezondheid ('Gezondheid voor Iedereen' Volksgezondheidbeleid 2019-2022) vastgesteld. Een van de speerpunten van deze nota is 'Gezonde leefomgeving'. In een gezonde leefomgeving is de druk op de gezondheid zo laag mogelijk. Ook geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. We werken daarom toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. We zorgen dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningen, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen.

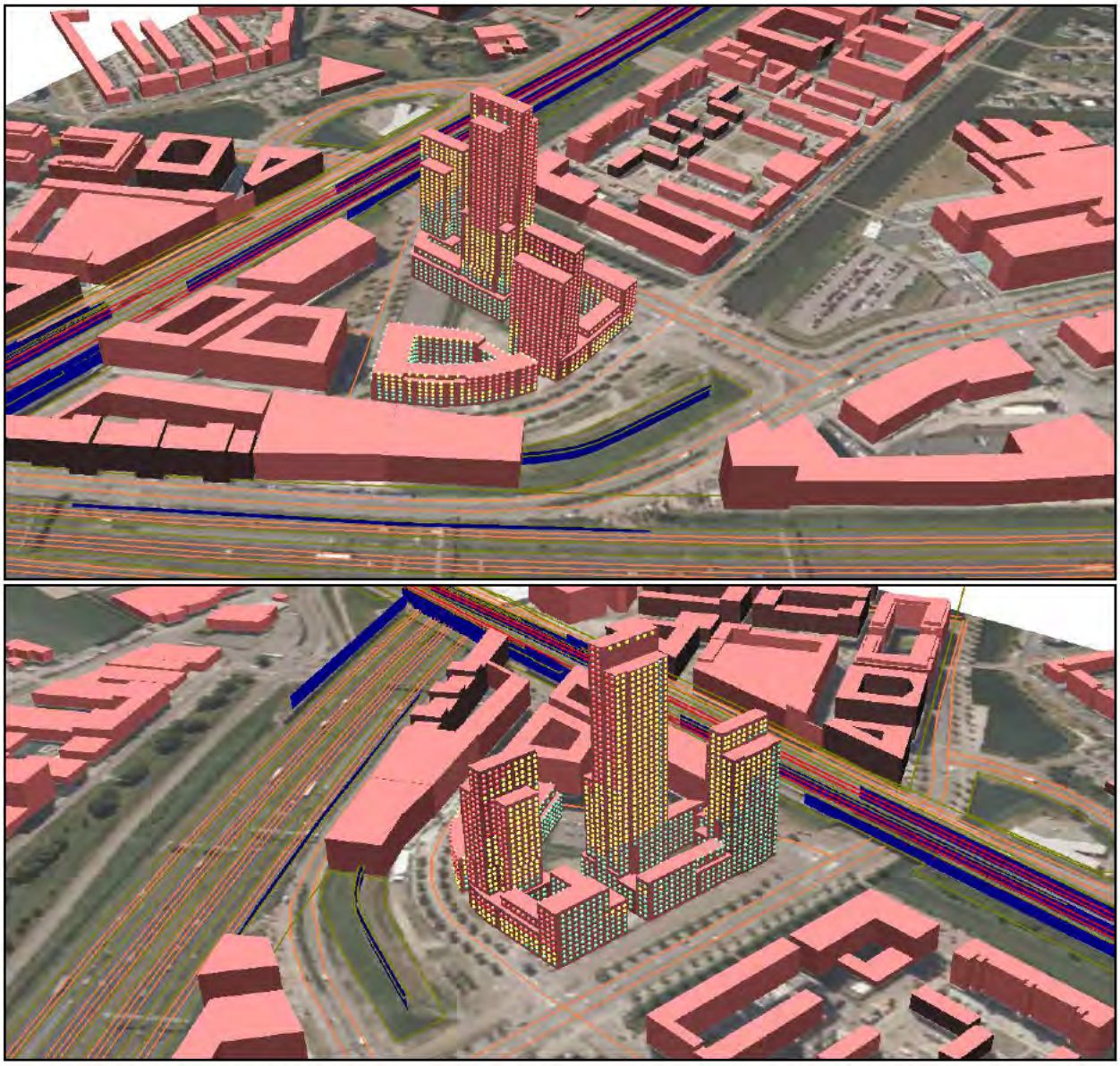
In de Geluidnota Utrecht worden de aanvullende voorwaarden genoemd voor het toestaan van een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde (o.a. luwe gevel, rustige buitenruimte en akoestisch gunstige indeling). Iedere woning dient dus de beschikking te hebben over een geluidluwe gevel. Dit is een gevel met een geluidbelasting die voldoet aan de voorkeurswaarde voor iedere afzonderlijke bron.

4.5.1 Rijksweg A2

In onderstaande figuren is grafisch te zien dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB op grote schaal wordt overschreden (rode gebied). De maximale geluidbelasting op de gevel bedraagt 63 dB. De bestemming is in principe niet mogelijk wanneer de geluidsbelasting op de gevel meer bedraagt dan de maximale ontheffingswaarde. Er bestaat dan nog wel de mogelijkheid om te bouwen met bijvoorbeeld vliesgevels, zogeheten dove gevels waarin geen te openen delen aanwezig zijn of nader te onderzoeken gelijkwaardige afschermende voorzieningen. Op de Rijksweg ligt reeds geluidreducerend dubbellaags

ZOAB dus bronmaatregelen zijn niet mogelijk. Vanwege de hoogte van het plan zijn overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidschermen niet doelmatig.

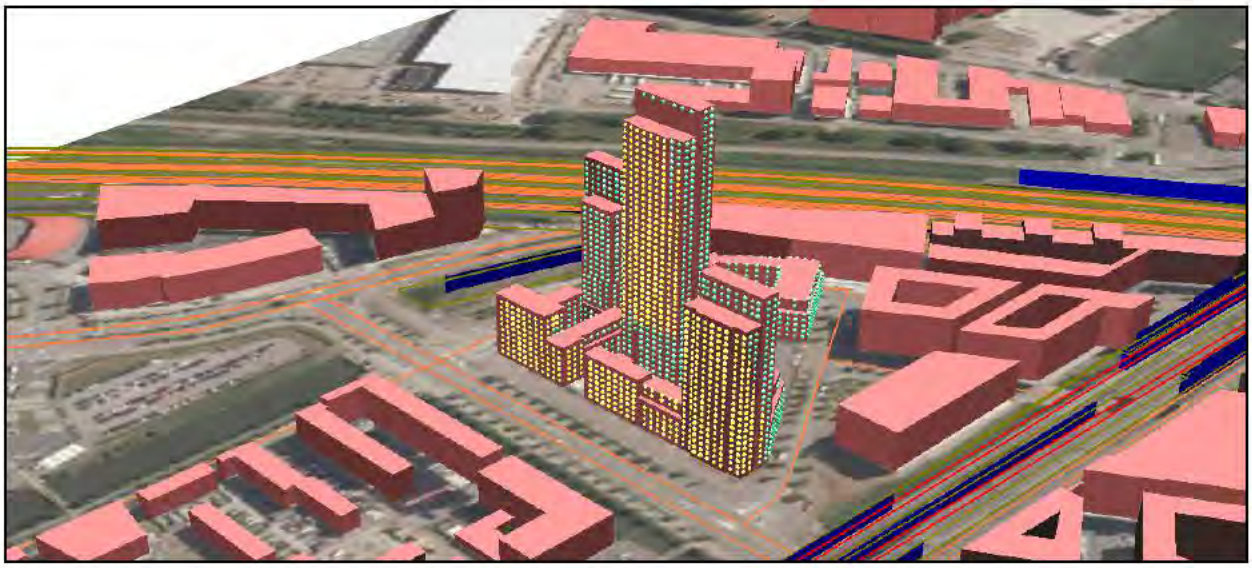
Zoals eerder aangegeven dient iedere woning de beschikking te hebben over een geluidluwe gevel. Vanwege de hoge geluidbelasting van de Rijksweg behoeft het realiseren hiervan de nodige aandacht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Te denken valt aan (hoge) balkonschermen en afsluitbare loggia's of iets vergelijkbaars.



Figuur 17: 3D impressie geluidbelasting A2

4.5.2 Terwijdesingel

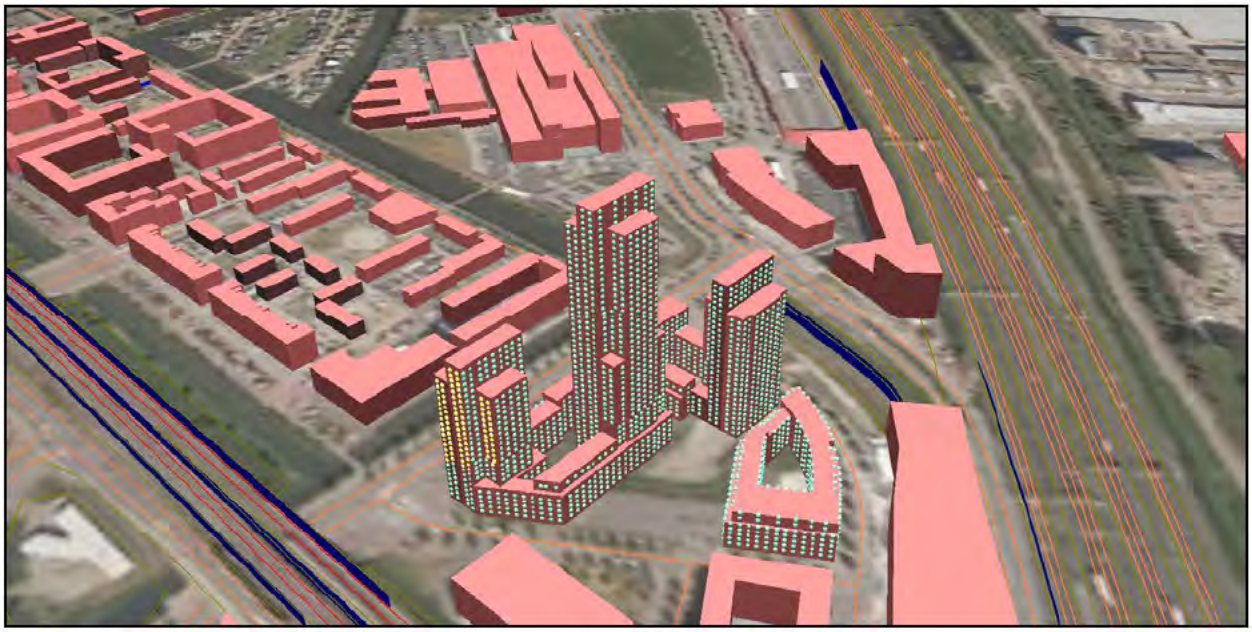
De Terwijdesingel zorgt aan de westkant van het plangebied voor geluidsniveaus die boven voorkeursgrenswaarde liggen. De maximale geluidbelasting op de gevel bedraagt 57 dB. In onderstaande figuren is te zien waar sprake is van een overschrijding (gele gebied). Bij mogelijke eenzijdig georiënteerde appartementen richting de Terwijdesingel zal ook hier extra aandacht besteed moeten worden aan de realisatie van de geluidluwe gevel. Op de Terwijdesingel bestaat het wegdek al uit het best geluidreducerende asfalt dunne deklagen B, dus ook hier zijn verdergaande bronmaatregelen niet mogelijk. In een binnenstedelijke situatie zijn overdrachtsmaatregelen niet gewenst vanuit landschappelijk en verkeerskundig oogpunt. Tevens zijn vanwege de hoogte van het plan geluidschermen niet doelmatig.



Figuur 18: 3D impressie geluidbelasting Terwijdesingel

4.5.3 Vleutensebaan

De geluidbelasting vanwege de Vleutensebaan overschrijdt alleen in de zuidelijke toren de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting op de gevel bedraagt 50 dB. Bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn ook hier vanwege eerder genoemde redenen niet doelmatig.



Figuur 19: 3D impressie geluidbelasting Vleutensebaan

4.5.4 Stadsbaan

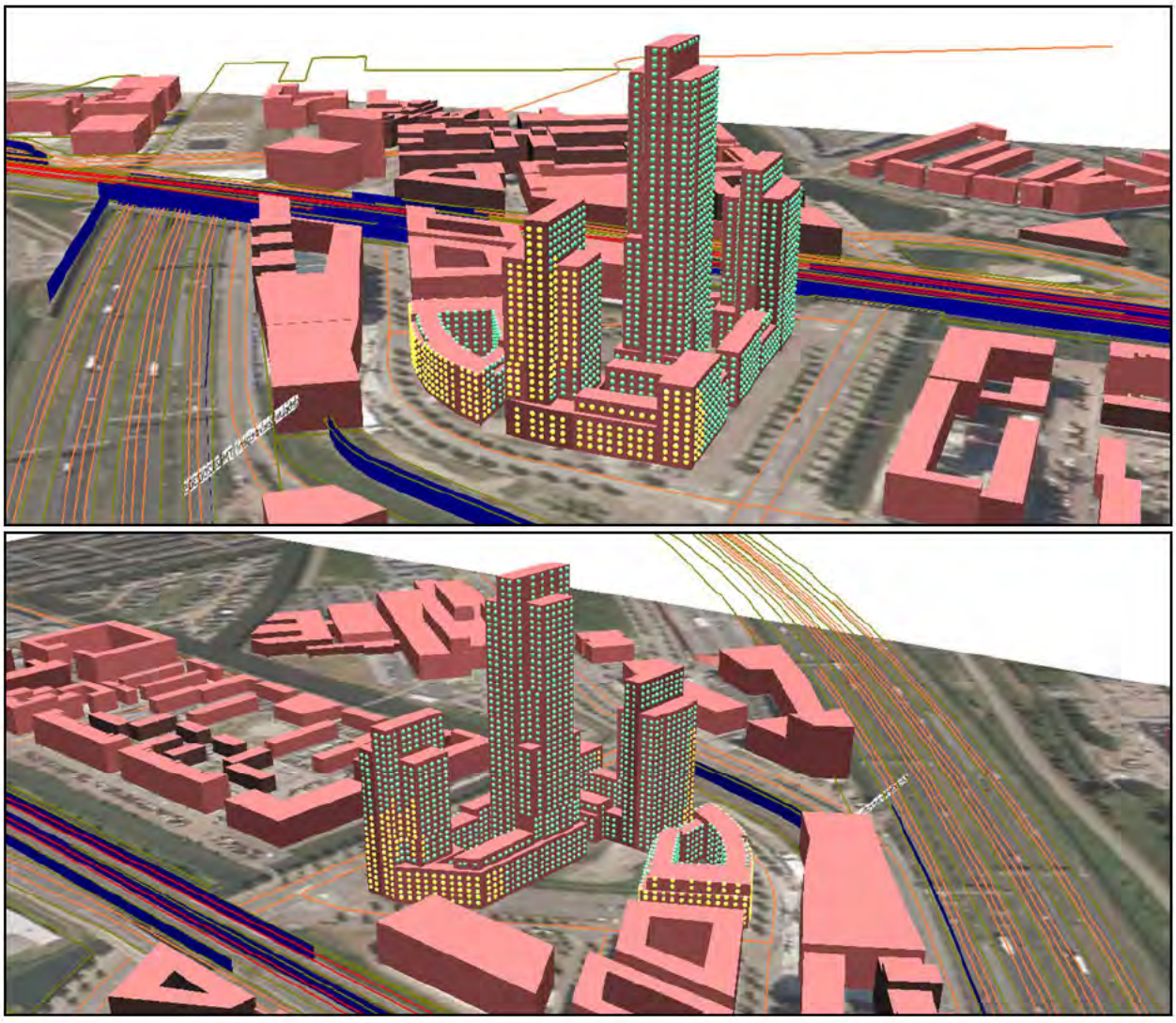
De geluidbelasting vanwege de Stadsbaan bedraagt maximaal 53 dB. In onderstaande figuur is te zien waar sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.



Figuur 20: 3D impressie geluidbelasting Stadsbaan

4.5.5 30 km/u wegen

De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen bedraagt maximaal 56 dB op de stedenbouwkundige invulling. In onderstaande figuren is te zien waar sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Geadviseerd wordt om rekening te houden met deze geluidbelasting bij de bepaling van de geluidwering van de gevels.

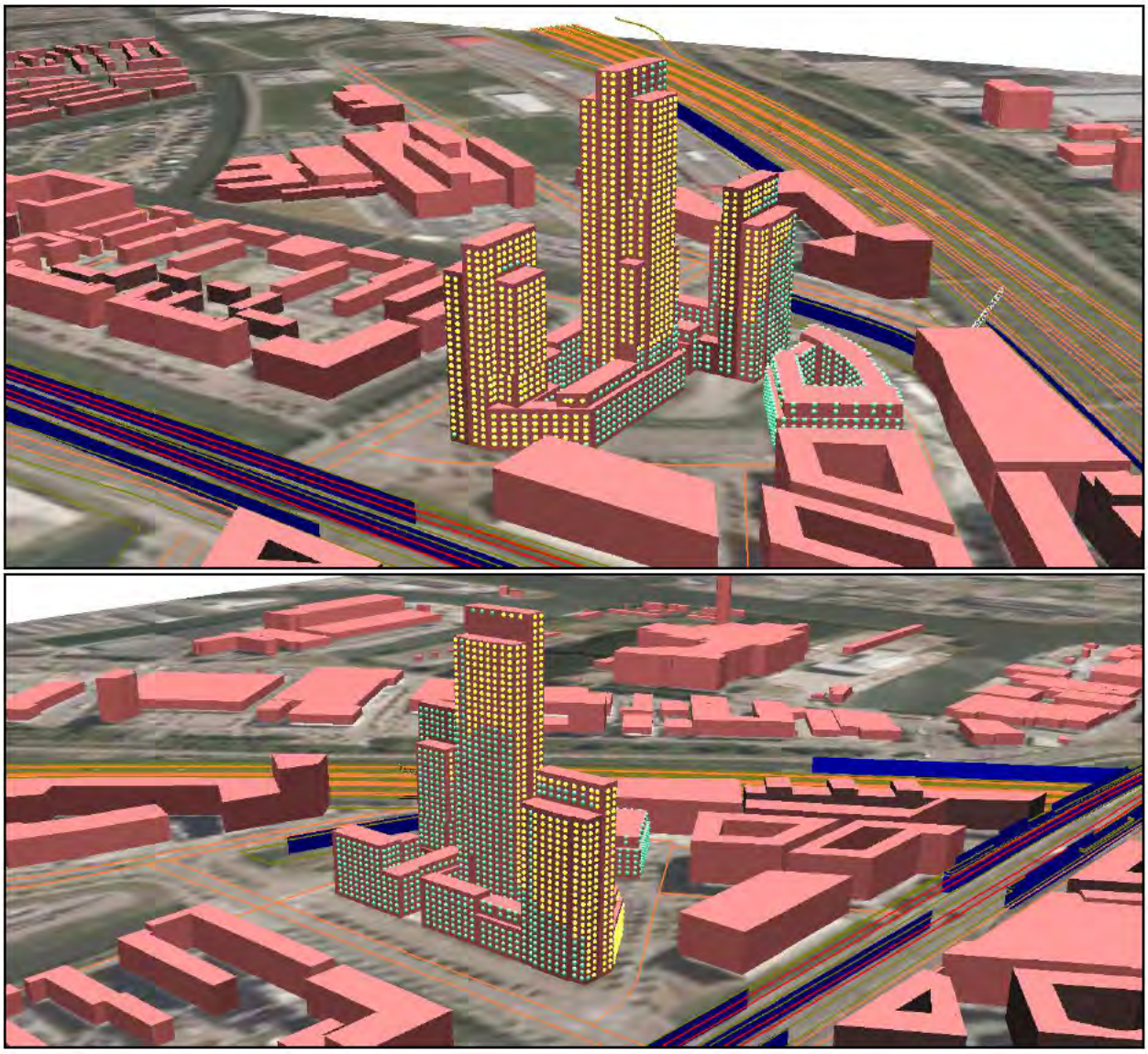


Figuur 21: 3D impressie geluidbelasting 30 km/u wegen

4.5.6 Railverkeerslawaai

De geluidsbelasting vanwege het railverkeer kan oplopen tot 68 dB en voldoet daarmee (net) aan de maximale ontheffingswaarde. Door het hoge geluidsniveau zal de bepaling van de benodigde geluidsisolatie mogelijk extra aandacht vergen om te kunnen voldoen aan de wettelijke eis voor een binnenniveau van 33 dB. Daarbij zal ook hier extra aandacht besteed moeten worden aan de realisatie

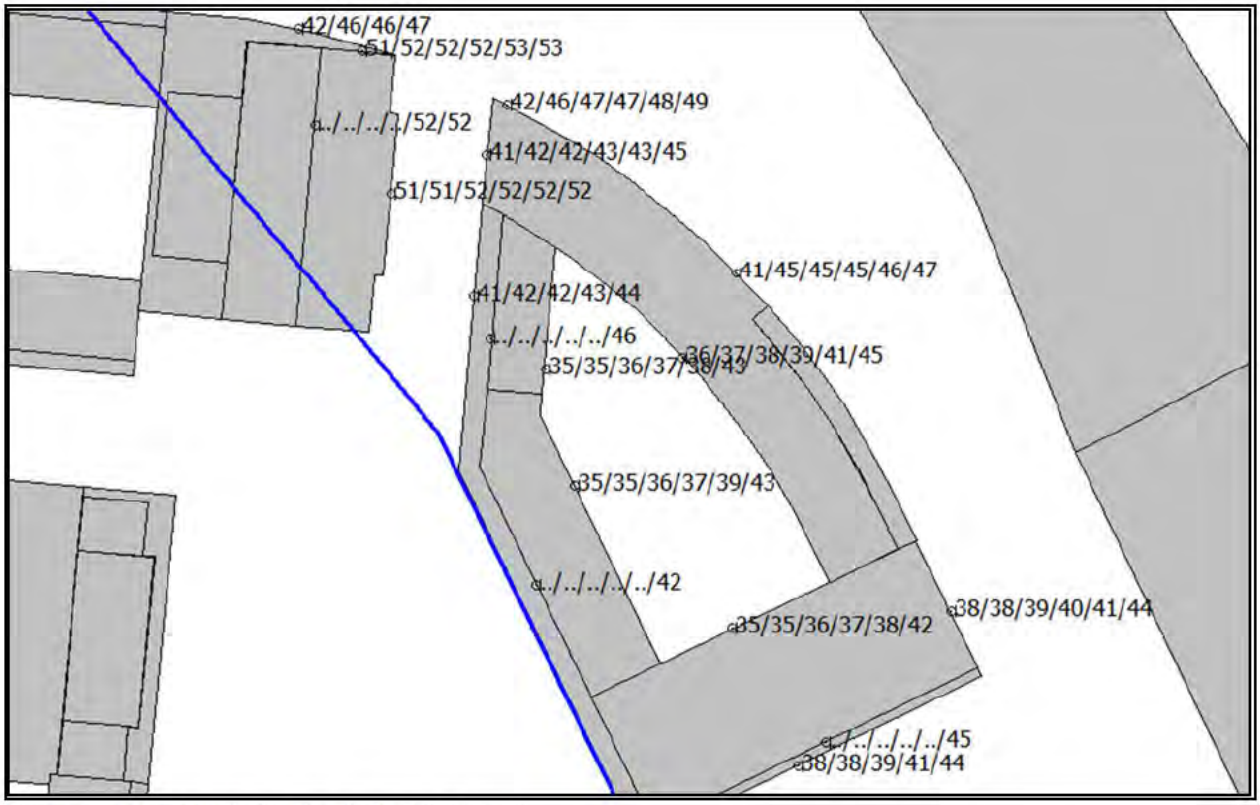
van de geluidluwe gevel. Raildempers zouden de geluidbelasting met maximaal zo'n 3 dB kunnen verlagen.



Figuur 22: 3D impressie geluidbelasting railverkeer

4.5.7 Industrielawaai

In onderstaande figuur zijn de geluidsbelastingen op verschillende hoogtes op de gevels van de panden weergegeven.



Figuur 23: G geluidbelasting industrielawaai

4.6 Luwe gevels

In het plangebied hebben de drie torens aan alle zijden vanaf een bepaalde hoogte op alle verdiepingen een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van één of meerdere bronnen (en vanwege de Rijksweg A2 zelfs boven de maximale waarde). Aangezien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, zal elke woning ter compensatie de beschikking moeten hebben over een luwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch gunstige woningindeling.

Vanwege de hoge geluidbelasting van de Rijksweg (maar ook de andere bronnen) behoeft het realiseren van de luwe gevel (en buitenruimte indien aanwezig) de nodige aandacht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Mogelijke maatregelen lijken (hoge) balkonschermen en afsluitbare loggia's of iets vergelijkbaars te kunnen zijn. Deze zaken dienen in een vroeg stadium bij het ontwerp te worden betrokken.

4.7 Cumulatie Wet geluidhinder

Zoals in hoofdstuk 2 is vermeld, dient er een afweging van het gecumuleerde geluidsniveau plaats te vinden als de voorkeurswaarde vanwege meerdere geluidsbronnen wordt overschreden. Dit geldt alleen voor geluidsbronnen die onder Wet geluidhinder vallen; 30 km/u wegen horen hier dus niet bij.

Aangezien de voorkeurswaarde vanwege het spoor, de A2, de Terwijdesingel, de Vleutensebaan, de Stadsbaan en industrieterrein Lage Weide wordt overschreden, is er aanleiding voor een verdere beschouwing van het gecumuleerde geluidsniveau.

In vier richtingen is de gecumuleerde geluidbelasting bepaald door voor alle bronnen de maximale geluidbelasting per bron (railverkeer, wegverkeer en industrie) per richting bij elkaar op te tellen volgens de methode zoals beschreven in Bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift 2012.

Tabel 3: Gecumuleerde geluidbelasting

Richting	Spoor dB	Weg (zonder aftrek) dB	Industrie dB(A)	LCUM
N	56	66	54	66
O	67	66	53	68
W	67	65	53	67
Z	68	65	nvt	67

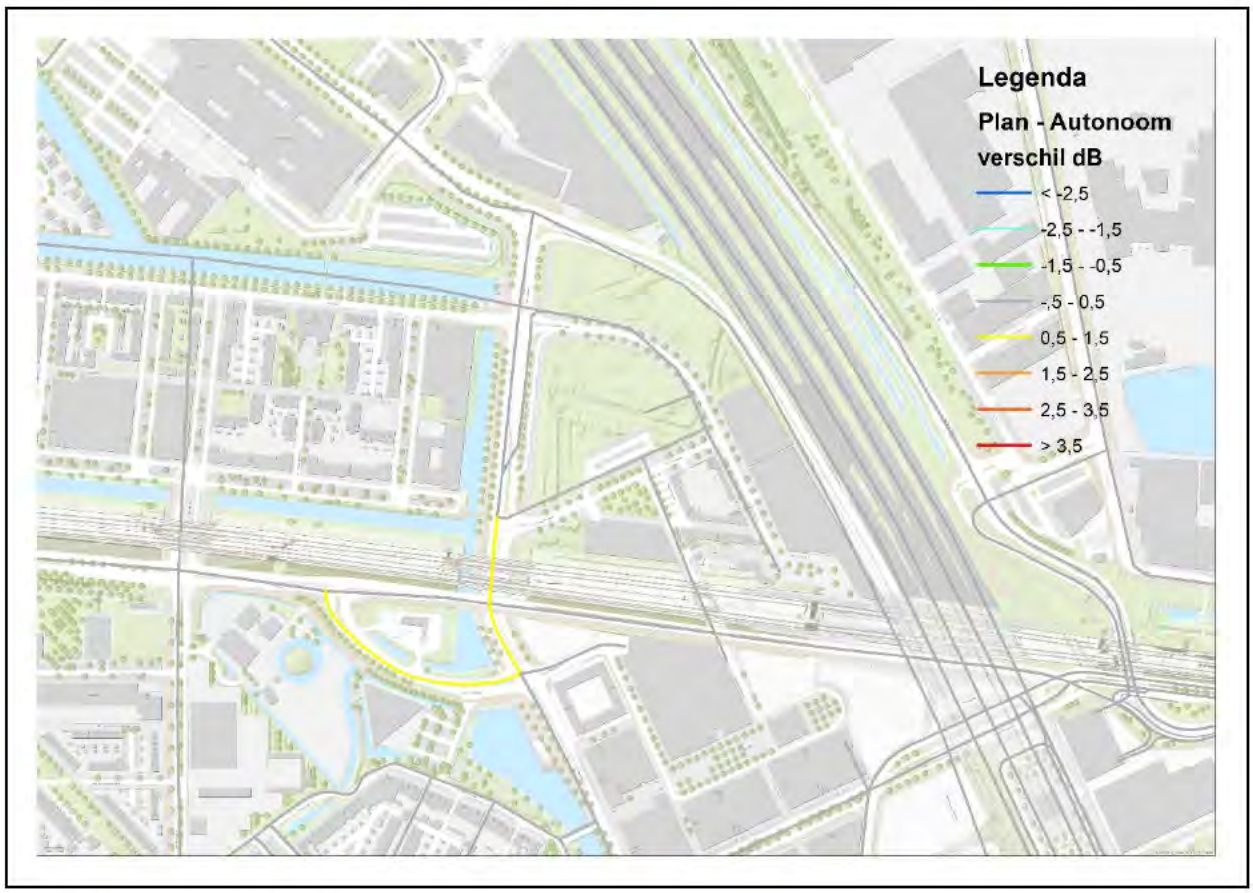
De hoogst berekende gecumuleerde geluidsbelasting is 68 dB. Deze waarde is gelijk aan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer van 68 dB (excl. aftrek art 110g Wgh) en kan vanuit gezondheidsperspectief als acceptabel worden beschouwd.

4.8 Geluidseffect verkeersaantrekkende werking op bestaande woningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de akoestische consequenties van het nieuwbouwplan voor de omliggende bestaande woningen inzichtelijk gemaakt. Om het verschil in geluidbelasting vast te kunnen stellen na realisatie van de nieuwbouw is er een emissievergelijking gemaakt tussen een tweetal situaties, te weten:

- De toekomstige situatie met nieuwbouwplan 2030 (PLAN)
- De toekomstige situatie als het plan niet door zou gaan 2030 (Autonoom)

Gekozen is voor een beoordeling die aansluit bij de normstelling voor ‘reconstructies van wegen’ conform de Wet geluidhinder. Hierin geldt als uitgangspunt dat een toename van de geluidbelasting van minder dan 2 dB (onafgerond minder dan 1,5 dB) toelaatbaar is.



Figuur 24: Emissievergelijking Plan – Autonoom

Uit de bovenstaande figuur valt op te maken dat er op de omliggende wegen vanwege de realisatie van het project een toename van maximaal 0.5 tot 1.5 dB wordt verwacht. Deze toename ligt onder de drempel van 1.5 dB en wordt daarmee in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht.

4.9 Verankering in bestemmingsplan

4.9.1 Hogere waarden

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de te verlenen hogere waarden voor de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in dit plan. In de hogere waarden beschikking zullen aanvullende randvoorwaarden worden opgenomen zoals beschreven in hoofdstuk 2.

Tabel 4: Overzicht te verlenen hogere waarden

Bron	Ontheffingswaarde
Rijksweg A2	53 dB
Terwijdesingel	57 dB
Vleutensebaan	50 dB
Stadsbaan	53 dB
Spoorweg Utrecht-Woerden	68 dB
Gezoneerde Industrieterrein Lage Weide	54 dB(A)

4.9.2 Borging

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting binnen het plangebied op sommige locaties boven de maximale ontheffingswaarde uitkomt. Dit is ten gevolge van het wegverkeer van de Rijksweg A2. Voor die delen bestaan de volgende opties:

- Uitsluiten van geluidsgevoelige bestemmingen;
- Treffen van aanvullende mitigerende (overdrachts-)maatregelen bij de bron;
- Treffen van afschermende maatregelen bij de woningen (bijvoorbeeld vliesgevels, (afsluitbare) loggia's, balkonschermen;
- Toepassen van dove gevels.

Er wordt bewust voor gekozen om geluidgevoelige bestemmingen niet uit te sluiten wegens overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. In het bestemmingsplan wordt mede vanwege de flexibiliteit en de toekomstbestendigheid voor gekozen om middels een borging via de planregels de kwaliteit te regelen. De aanvullende eisen uit het besluit hogere waarde zullen doorwerken in de planregels van het bestemmingsplan. Deze hebben enerzijds betrekking op de voorwaarden waaronder woningen gerealiseerd mogen worden en anderzijds tot welke geluidsbelasting. Op deze manier is geborgd dat de maximale toegestane waarde ingevolge het hogere waarde besluit bij verlening van een omgevingsvergunning niet wordt overschreden. Door deze keuze blijft het in het plangebied ook mogelijk om vrijkomende milieuruimte door het eventueel treffen van additionele geluidsbeperkende maatregelen te kunnen benutten voor ruimtelijke ontwikkeling. Indien zou worden gekozen voor een defensieve benadering (d.w.z. uitsluiten van bestemmingen) zou dit niet kunnen.

Met bovenstaande planologisch juridische voorzieningen kan worden gesteld dat er bij de uitwerking van het bestemmingsplan gegarandeerd sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5 Conclusie

Het plangebied van het hoogbouwkavel in Leidsche Rijn Centrum Noord wordt omringd door meerdere geluidsbronnen die vanuit de Wet geluidhinder relevant zijn.

Uit de berekeningen blijkt dat de Rijksweg A2, de Terwijdesingel, de Vleutensebaan, de Stadsbaan, het spoor en geluid van industrieterrein Lage Weide zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn niet mogelijk of niet doelmatig. Voor deze geluidsbronnen zal een ontheffingsprocedure moeten worden doorlopen (‘hogere waarde’).

De maximale geluidbelasting van de Rijksweg A2 bedraagt 63 dB en overschrijdt daarmee ruim de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. De bestemming is in principe niet mogelijk wanneer de geluidsbelasting op de gevel meer bedraagt dan de maximale ontheffingswaarde. Daarbij dient iedere woning de beschikking te hebben over een geluidluwe gevel.

De wegen met een maximum snelheid van 30 km/u zijn getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente houdt hierbij dezelfde criteria aan als de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 56 dB. Dit is ruim onder de geldende maximale ontheffingswaarde van 58 dB; daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Omdat 30 km/u-wegen formeel niet onder de Wet geluidhinder vallen, is het voor deze bron niet nodig een hogere waarde vast te stellen.

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting op de drie torens aan alle zijden en op bijna alle verdiepingen boven de voorkeurswaarde ligt van één of meerdere bronnen. Op blokniveau hebben de woningen dus geen luwe gevel. Vanwege de hoge geluidbelasting van de Rijksweg (maar ook de andere bronnen) behoeft het realiseren de luwe gevel (en buitenruimte indien aanwezig) de nodige aandacht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Mogelijke maatregelen lijken (hoge) balkonschermen en afsluitbare loggia’s of iets vergelijkbaars te kunnen zijn. Deze zaken dienen in een vroeg stadium bij het ontwerp te worden betrokken.

De maximaal gecumuleerde geluidsbelasting (68 dB) blijft nog binnen de maximaal te ontheffen waarde die geldt voor binnenstedelijk wegverkeer.

Het geluidseffect vanwege de verkeersaantrekkende werking op de bestaande woningen in de omgeving is inzichtelijk gemaakt middels een emissievergelijking tussen de toekomstige situatie met plan en zonder plan (autonoom). De toename door het plan ligt onder de drempel van 1.5 dB en wordt daarmee in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht.

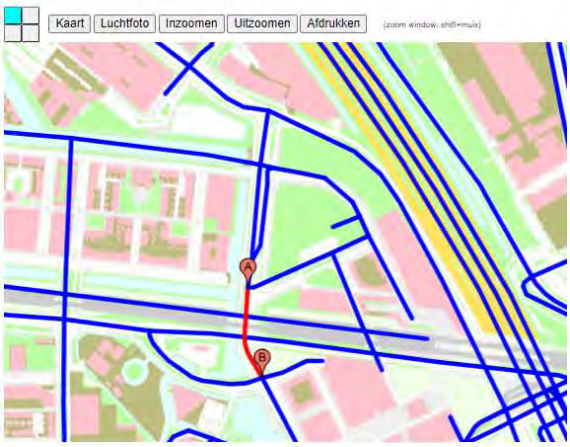
Voor dit plan moet, parallel aan de ruimtelijke procedure, een hogere waarde procedure worden doorlopen. Voor dit plan zullen de volgende ontheffingen (‘hogere waarden’) moeten worden verleend:

Bron	Ontheffingswaarde
Rijksweg A2	53 dB
Terwijdesingel	57 dB
Vleutensebaan	50 dB
Stadsbaan	53 dB
Spoorweg Utrecht-Woerden	68 dB
Gezoneerde Industrieterrein Lage Weide	54 dB(A)

Bijlage 1: Verkeersgegevens

Toelichting: In de hieronder weergegeven figuren zijn de intensiteiten uit de projectvariant 2030 zichtbaar. Voor het akoestisch onderzoek zijn deze verhoogd met 0.5% naar het jaar 2031

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN



N407 - Verlengde Vleutenseweg
2x2 met middenberm
linknr: 326936, A-node: 1407173, B-node: 1427873

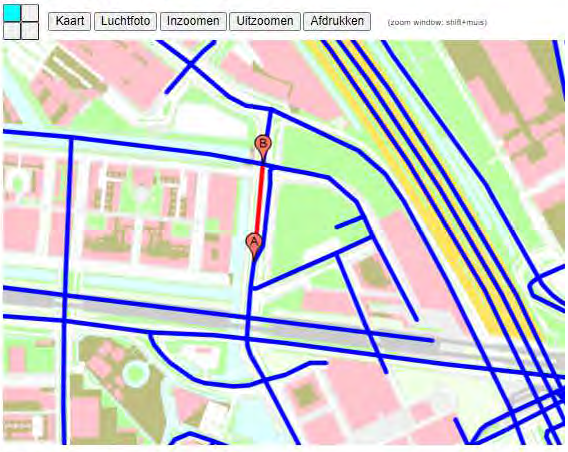
	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	14.622	6.528	4.996	1.015	517	8.094	6.808	850	436
licht	14.165	6.344	4.842	1.001	501	7.821	6.573	832	416
middelzwaar	277	110	91	9	10	167	142	12	13
zwaar	180	74	63	5	6	106	93	6	7

bussen	318	157	127	16	14	161	131	17	13
middelzwaar+bussen	595	267	218	25	24	328	273	29	26
bussen/uur			10.6	4.0	1.8		10.9	4.3	1.6

Toon busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	96,9	98,6	96,9	96,5	97,9	95,4	94,5	97,1	94,4	94,7	96,0	92,7
middelzwaar %	1,8	0,9	1,9	2,1	1,4	3,0	4,3	2,4	4,5	3,9	3,3	5,8
zwaar %	1,3	0,5	1,2	1,4	0,7	1,6	1,2	0,5	1,1	1,3	0,7	1,6
uur %	6,4	3,9	1,0	7,0	2,6	0,7	6,4	3,9	1,0	7,0	2,6	0,7

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN



Grauwaartsingel
2x2 met middenberm
linknr: 310188, A-node: 1407231, B-node: 1407232

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	11.304	6.286	5.308	645	333	5.018	3.887	749	382
licht	10.906	6.050	5.106	629	315	4.856	3.752	736	368
middelzwaar	242	147	124	11	12	95	78	8	9
zwaar	156	89	78	5	6	67	57	5	5

bussen	318	161	131	17	13	157	127	16	14
middelzwaar+bussen	560	308	255	28	25	252	205	24	23
bussen/uur			10.9	4.3	1.6		10.6	4.0	1.8
busequivalenten	523	264	216	26	22	259	211	25	23

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	96,2	97,5	94,6	96,5	98,3	96,3	93,9	95,0	91,0	93,5	96,2	92,9
middelzwaar %	2,3	1,7	3,6	2,0	1,1	2,4	4,7	4,2	7,2	5,1	3,1	5,8
zwaar %	1,5	0,8	1,8	1,5	0,7	1,3	1,4	0,8	1,7	1,4	0,7	1,3
uur %	7,0	2,6	0,7	6,5	3,7	1,0	7,0	2,6	0,7	6,5	3,7	1,0

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN

Kaart | Luchtfoto | Inzoomen | Uitzoomen | Afdrukken (zoom window: shift+muis)



Grauwaartsingel
2x2 met middenberm
linknr: 310187, A-node: 177234, B-node: 1407232

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	24.231	11.306	8.973	1.547	786	12.925	10.765	1.429	731
licht	23.597	11.056	8.765	1.527	764	12.541	10.438	1.402	701
middelzwaar	342	129	106	11	12	213	180	16	17
zwaar	292	121	102	9	10	171	147	11	13

bussen	214	105	83	12	10	109	87	13	9
middelzwaar+bussen	556	234	189	23	22	322	267	29	26
bussen/uur			6.9	3.0	1.3		7.3	3.3	1.1
busequivalenten	336	165	131	18	16	171	137	19	15

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	97,7	98,7	97,2	97,0	98,1	95,9	96,8	97,9	96,0	96,2	97,2	94,7
middelzwaar %	1,2	0,7	1,5	1,7	1,1	2,3	2,1	1,5	2,8	2,5	2,0	3,5
zwaar %	1,1	0,6	1,3	1,4	0,8	1,8	1,1	0,6	1,3	1,4	0,8	1,8
uur %	6,6	3,4	0,9	6,9	2,8	0,7	6,6	3,4	0,9	6,9	2,8	0,7

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN

Kaart | Luchtfoto | Inzoomen | Uitzoomen | Afdrukken (zoom window: shift+muis)



Verlengde Vleutenseweg
2x1 zonder langsparkeren
linknr: 326935, A-node: 1407026, B-node: 1427871

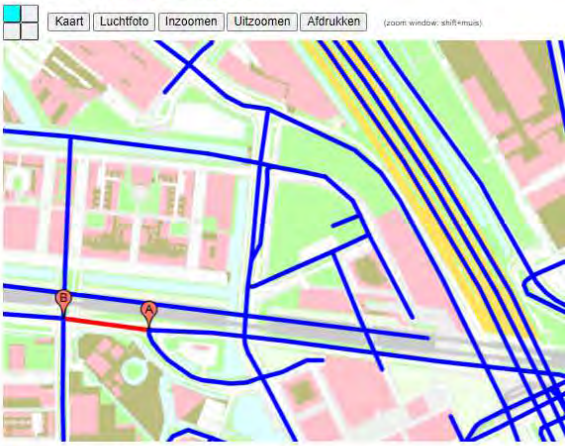
	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	15.875	7.531	5.256	1.512	763	8.344	6.123	1.478	743
licht	15.585	7.356	5.105	1.501	750	8.229	6.019	1.473	737
middelzwaar	194	121	102	9	10	73	64	4	5
zwaar	96	54	49	2	3	42	40	1	1

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	194	121	102	9	10	73	64	4	5
bussen/uur			0.0	0.0	0.0		0.0	0.0	0.0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	97,1	99,3	98,3	98,3	99,7	99,2	97,1	99,3	98,3	98,3	99,7	99,2
middelzwaar %	1,9	0,6	1,3	1,0	0,3	0,7	1,9	0,6	1,3	1,0	0,3	0,7
zwaar %	0,9	0,1	0,4	0,7	0,1	0,1	0,9	0,1	0,4	0,7	0,1	0,1
uur %	5,8	5,0	1,3	6,1	4,4	1,1	5,8	5,0	1,3	6,1	4,4	1,1

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN



VLEUTENSEBAAN
2x2 met middenberm
linknr: 309733, A-node: 1407026, B-node: 1407056

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	19.043	9.610	7.018	1.725	867	9.433	7.089	1.559	785
licht	18.769	9.482	6.905	1.718	859	9.287	6.962	1.550	775
middelzwaar	186	89	76	6	7	97	82	7	8
zwaar	88	39	37	1	1	49	45	2	2

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	186	89	76	6	7	97	82	7	8
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	98,4	99,6	99,1	98,2	99,4	98,7	98,4	99,6	99,1	98,2	99,4	98,7
middelzwaar %	1,1	0,3	0,8	1,2	0,4	1,0	1,1	0,3	0,8	1,2	0,4	1,0
zwaar %	0,5	0,1	0,1	0,6	0,1	0,3	0,5	0,1	0,1	0,6	0,1	0,3
uur %	6,1	4,5	1,1	6,3	4,1	1,0	6,1	4,5	1,1	6,3	4,1	1,0

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN



VLEUTENSEBAAN
2x2 met middenberm
linknr: 309910, A-node: 1407056, B-node: 1407136

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	18.733	9.382	6.913	1.644	825	9.351	7.069	1.518	764
licht	18.510	9.274	6.819	1.637	818	9.236	6.969	1.511	756
middelzwaar	151	78	66	6	6	73	62	5	6
zwaar	72	30	28	1	1	42	38	2	2

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	151	78	66	6	6	73	62	5	6
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	98,6	99,6	99,2	98,6	99,5	99,0	98,6	99,6	99,2	98,6	99,5	99,0
middelzwaar %	1,0	0,4	0,7	0,9	0,3	0,8	1,0	0,4	0,7	0,9	0,3	0,8
zwaar %	0,4	0,1	0,1	0,5	0,1	0,3	0,4	0,1	0,1	0,5	0,1	0,3
uur %	6,1	4,4	1,1	6,3	4,1	1,0	6,1	4,4	1,1	6,3	4,1	1,0

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN

Kaart | Luchtfoto | Inzoomen | Uitzoomen | Afdrukken (zoom window: shift+muis)



Soestwetering
2x2 met middenberm
linknr: 310233, A-node: 177234, B-node: 1407242

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	14.493	7.367	6.048	877	442	7.126	5.820	867	439
licht	14.308	7.295	5.987	872	436	7.013	5.726	857	428
middelzwaar	113	53	44	4	5	60	50	5	5
zwaar	72	19	17	1	1	53	42	5	6

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	113	53	44	4	5	60	50	5	5
bussen/uur			0.0	0.0	0.0		0.0	0.0	0.0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	99,0	99,4	98,6	98,4	98,8	97,5	99,0	99,4	98,6	98,4	98,8	97,5
middelzwaar %	0,7	0,5	1,1	0,9	0,6	1,1	0,7	0,5	1,1	0,9	0,6	1,1
zwaar %	0,3	0,1	0,2	0,7	0,6	1,4	0,3	0,1	0,2	0,7	0,6	1,4
uur %	6,8	3,0	0,7	6,8	3,0	0,8	6,8	3,0	0,7	6,8	3,0	0,8

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN

Kaart | Luchtfoto | Inzoomen | Uitzoomen | Afdrukken (zoom window: shift+muis)



Soestwetering
2x2 met middenberm
linknr: 316024, A-node: 177234, B-node: 1415630

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	22.606	11.992	10.129	1.231	632	10.614	8.565	1.359	690
licht	22.003	11.604	9.798	1.204	602	10.399	8.384	1.343	672
middelzwaar	325	208	176	15	17	117	96	10	11
zwaar	278	180	155	12	13	98	85	6	7

bussen	214	109	87	13	9	105	83	12	10
middelzwaar+bussen	539	317	263	28	26	222	179	22	21
bussen/uur			7.3	3.3	1.1		6.9	3.0	1.3
busequivalenten	336	171	137	19	15	165	131	18	16

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	96,7	97,8	95,3	97,9	98,8	97,4	95,9	96,8	93,9	96,9	98,0	96,0
middelzwaar %	1,7	1,2	2,7	1,1	0,7	1,6	2,6	2,3	4,1	2,1	1,6	3,0
zwaar %	1,5	1,0	2,1	1,0	0,4	1,0	1,5	1,0	2,0	1,0	0,4	1,0
uur %	7,0	2,6	0,7	6,7	3,2	0,8	7,0	2,6	0,7	6,7	3,2	0,8

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN

Kaart | Luchtfoto | Inzoomen | Uitzoomen | Afdrukken (zoom window: shift+muis)



2x1 30 km/u wegen
linknr: 328361, A-node: 1428425, B-node: 1428427

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	6.759	3.208	2.786	279	143	3.551	2.832	476	243
licht	6.604	3.161	2.748	275	138	3.443	2.741	468	234
middelzwaar	71	21	17	2	2	50	42	4	4
zwaar	84	26	21	2	3	58	49	4	5

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	71	21	17	2	2	50	42	4	4
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	98,6	98,6	96,5	96,8	98,3	96,3	98,6	98,6	96,5	96,8	98,3	96,3
middelzwaar %	0,6	0,7	1,4	1,5	0,8	1,6	0,6	0,7	1,4	1,5	0,8	1,6
zwaar %	0,8	0,7	2,1	1,7	0,8	2,1	0,8	0,7	2,1	1,7	0,8	2,1
uur %	7,2	2,2	0,6	6,6	3,4	0,9	7,2	2,2	0,6	6,6	3,4	0,9

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN

Kaart | Luchtfoto | Inzoomen | Uitzoomen | Afdrukken (zoom window: shift+muis)



2x1 30 km/u wegen
linknr: 328357, A-node: 1428428, B-node: 1428429

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	4.458	2.357	1.956	265	136	2.101	1.759	228	114
licht	4.381	2.301	1.908	262	131	2.080	1.740	227	113
middelzwaar	48	33	28	2	3	15	13	1	1
zwaar	29	23	20	1	2	6	6	0	0

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	48	33	28	2	3	15	13	1	1
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	97,5	98,9	96,3	98,9	99,6	99,1	97,5	98,9	96,3	98,9	99,6	99,1
middelzwaar %	1,4	0,8	2,2	0,7	0,4	0,9	1,4	0,8	2,2	0,7	0,4	0,9
zwaar %	1,0	0,4	1,5	0,3	0,0	0,0	1,0	0,4	1,5	0,3	0,0	0,0
uur %	6,9	2,8	0,7	7,0	2,7	0,7	6,9	2,8	0,7	7,0	2,7	0,7

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN

Kaart | Luchtfoto | Inzoomen | Uitzoomen | Afdrukken (zoom window: shift+muis)



2x1 30 km/u wegen
linknr: 328372, A-node: 1428428, B-node: 1428434

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	4.447	2.097	1.758	226	113	2.350	1.951	264	135
licht	4.371	2.076	1.739	225	112	2.295	1.904	261	130
middelzwaar	48	15	13	1	1	33	28	2	3
zwaar	28	6	6	0	0	22	19	1	2

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	48	15	13	1	1	33	28	2	3
bussen/uur			0.0	0.0	0.0		0.0	0.0	0.0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	98,9	99,6	99,1	97,6	98,9	96,3	98,9	99,6	99,1	97,6	98,9	96,3
middelzwaar %	0,7	0,4	0,9	1,4	0,8	2,2	0,7	0,4	0,9	1,4	0,8	2,2
zwaar %	0,3	0,0	0,0	1,0	0,4	1,5	0,3	0,0	0,0	1,0	0,4	1,5
uur %	7,0	2,7	0,7	6,9	2,8	0,7	7,0	2,7	0,7	6,9	2,8	0,7

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN

Kaart | Luchtfoto | Inzoomen | Uitzoomen | Afdrukken (zoom window: shift+muis)



2x1 30 km/u wegen
linknr: 328373, A-node: 1428433, B-node: 1428434

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	4.386	2.285	1.906	252	127	2.101	1.762	226	113
licht	4.327	2.247	1.872	250	125	2.080	1.743	225	112
middelzwaar	35	20	18	1	1	15	13	1	1
zwaar	24	18	16	1	1	6	6	0	0

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	35	20	18	1	1	15	13	1	1
bussen/uur			0.0	0.0	0.0		0.0	0.0	0.0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	98,2	99,2	98,4	98,9	99,6	99,1	98,2	99,2	98,4	98,9	99,6	99,1
middelzwaar %	0,9	0,4	0,8	0,7	0,4	0,9	0,9	0,4	0,8	0,7	0,4	0,9
zwaar %	0,8	0,4	0,8	0,3	0,0	0,0	0,8	0,4	0,8	0,3	0,0	0,0
uur %	7,0	2,8	0,7	7,0	2,7	0,7	7,0	2,8	0,7	7,0	2,7	0,7

vru34_HB2030dfjuni_milieu_PLAN

Kaart | Luchtfoto | Inzoomen | Uitzoomen | Afdrukken (zoom window: shift+muis)



2x1 30 km/u wegen
linknr: 328366, A-node: 1407173, B-node: 1428433

	A + B	van A naar B				van B naar A			
	etmaal	etmaal	dag	avond	nacht	etmaal	dag	avond	nacht
MVT (l+m+z)	6.003	3.093	2.717	250	126	2.910	2.443	311	156
licht	5.944	3.055	2.683	248	124	2.889	2.424	310	155
middelzwaar	35	20	18	1	1	15	13	1	1
zwaar	24	18	16	1	1	6	6	0	0

bussen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
middelzwaar+bussen	35	20	18	1	1	15	13	1	1
bussen/uur			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
busequivalenten	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Verberg busequivalenten

	Exclusief bussen						Inclusief bussen					
	van A naar B			van B naar A			van A naar B			van B naar A		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
licht %	98,7	99,2	98,4	99,2	99,7	99,4	98,7	99,2	98,4	99,2	99,7	99,4
middelzwaar %	0,7	0,4	0,8	0,5	0,3	0,6	0,7	0,4	0,8	0,5	0,3	0,6
zwaar %	0,6	0,4	0,8	0,2	0,0	0,0	0,6	0,4	0,8	0,2	0,0	0,0
uur %	7,3	2,0	0,5	7,0	2,7	0,7	7,3	2,0	0,5	7,0	2,7	0,7

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek stemgeluid terrassen

Akoestisch onderzoek stemgeluid terrassen MARK



23 februari 2023
Kenmerk 2023-IL-RB-LV
Versie 3.2

Colofon

Uitgave

info@utrecht.nl

In opdracht van

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Internet

www.utrecht.nl

Rapportage

[redacted]

Informatie

[redacted]

Inhoud

1	**Inleiding**	**4**
2	**Wet- en regelgeving**	**5**
2.1	Activiteitenbesluit	5
2.2	Beleid	6
3	**Uitgangspunten onderzoek**	**8**
3.1	Bronsterkte stemgeluid	8
3.2	Bezettingsgraad	8
3.3	Modellering	10
4	**Variantenonderzoek**	**13**
4.1	Maximale invulling	13
4.2	Varianten	21
5	**Resumerend**	**32**

1 Inleiding

Het stemgeluid afkomstig van bezoekers van terrassen kan hinder in de woonomgeving veroorzaken. In de wettelijke regels (Activiteitenbesluit, onder de Omgevingswet straks Besluit Kwaliteit Leefomgeving) is het stemgeluid echter expliciet uitgesloten van toetsing. Met andere woorden: er kan bij overlast en klachten niet op worden gehandhaafd. Juist om deze reden geeft de Raad van State aan dat dit aspect in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden onderzocht, afgewogen en gemotiveerd.

Dit rapport onderzoekt het stemgeluid afkomstig van terrassen behorende bij de horeca in het plan MARK in Leidsche Rijn Centrum Noord.



2 Wet- en regelgeving

2.1 Activiteitenbesluit

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

> Bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in de artikelen 2.17, 2.17a, 2.19, 2.19a dan wel 2.20, blijft buiten beschouwing:
>
> a. het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein;

In de Nota van Toelichting van het Activiteitenbesluit wordt deze regel onderbouwd.

> Bij het bepalen van het geluidsniveaus wordt buiten beschouwing gelaten het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein. Het betrekken van stemgeluid van bezoekers in de beoordeling van de geluidsnormen is problematisch. Geluid afkomstig van terrassen wordt niet of nauwelijks afgeschermd en kan direct omliggende gevels belasten. **Rigide toepassing van de geluidsnormen zou het in veel gevallen onmogelijk maken een terras in gebruik te hebben.** De uitsluiting van stemgeluid afkomstig van een buitenterrein geldt feitelijk uitsluitend voor situaties waarbij het buitenterrein aan de straat of een andere openbare ruimte is gelegen. In deze gevallen mag worden aangenomen dat het van bijvoorbeeld het terras afkomstige geluid opgaat in het omgevingsgeluid. Echter indien een buitenterrein omsloten is door bebouwing zal het omgevingsgeluid doorgaans veel lager zijn. Stemgeluid van het terras zal dan eerder leiden tot overlast. De beoordeling van dergelijke situaties dient overeenkomstig artikel 2.17 te geschieden. Met onoverdekt terrein wordt bedoeld een voor publiek toegankelijk onbebouwd deel van de inrichting, dus een buitenterrein zoals een tuin of een terras. Met een overdekking wordt een vaste overdekking bedoeld en niet een zonnescherm of luifel. Verwarmde of overdekte terrassen noden tot een gebruik in alle jaargetijden en moeten overeenkomstig artikel 2.17 worden beoordeeld.

Voor sport- en recreatie inrichtingen geldt een vergelijkbare regel met betrekking tot stemgeluid. De toelichting verwijst daarbij naar **het voeren van een juist ruimtelijke ordeningsbeleid**. Dit is ook van toepassing als het gaat om het stemgeluid afkomstig van terrassen en wordt bevestigd door jurisprudentie van de Raad van State. In de Geluidnota Utrecht is daarom opgenomen dat stemgeluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden onderzocht en afgewogen.

2.2 Beleid

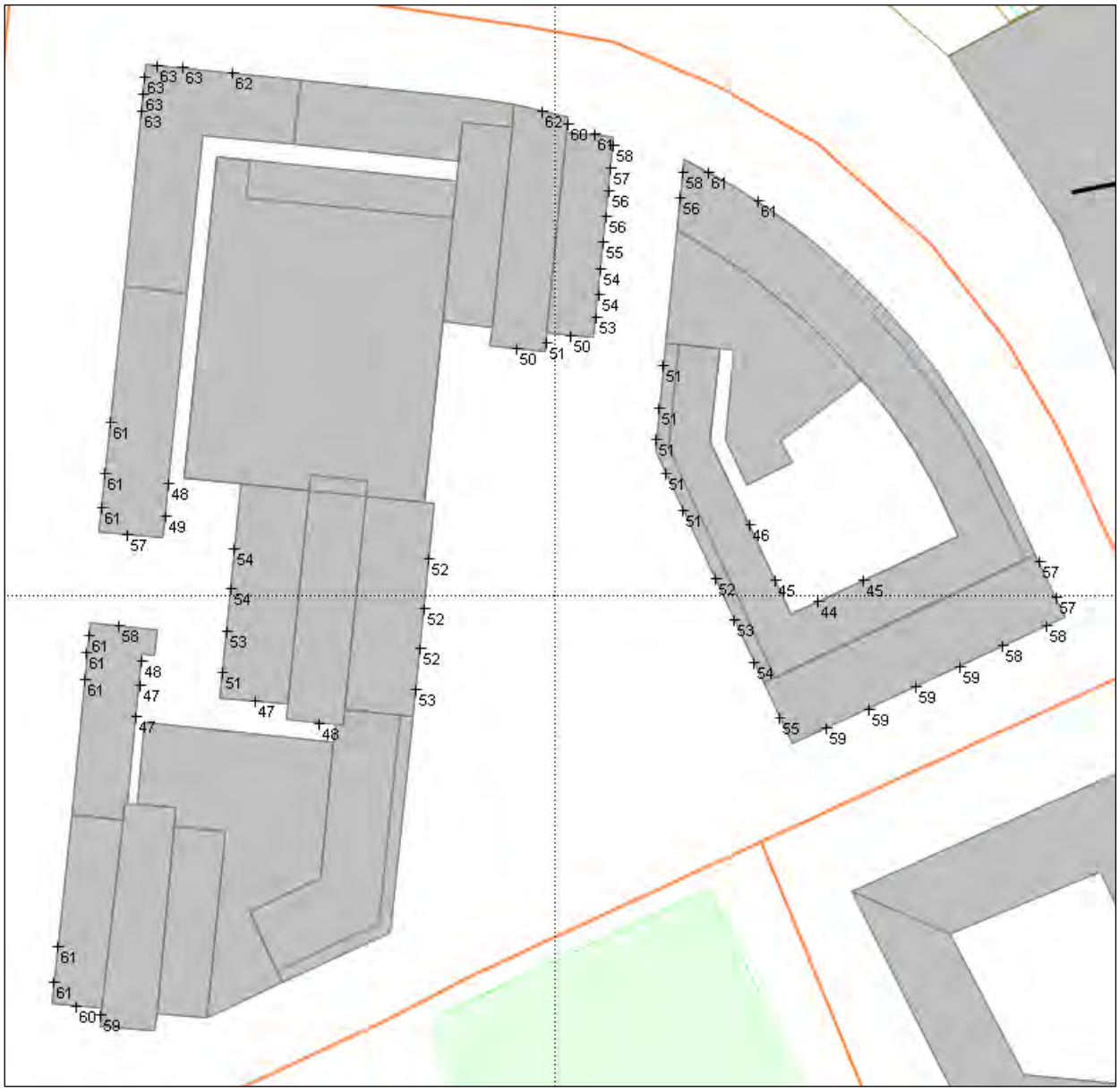
Het lokale geluidbeleid is weergegeven in de Geluidnota Utrecht. Daarin zijn kwantitatieve normen (richtwaarden) voor geluid opgenomen. Voor specifiek stemgeluid zijn echter geen afwijkende normen opgenomen. Bij welke kaders kan er voor de afweging volgens het gemeentelijk beleid wel worden aangesloten?

Als eerste wordt gekeken naar de richtwaarde; afhankelijk van rustige woonwijk of gemengd gebied/woonwijk in stad is dat respectievelijk 45 dB(A) of 50 dB(A) etmaalwaarde[1]. Voor het centrumgebied Overvecht is een waarde van 50 dB(A) passend omdat het is gelegen aan de drukke Brailledreef en de andere zijde een druk winkelgebied (gemengd gebied) betreft. Deze waarde is gelijk aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Daarvan wordt nu juist gesteld dat rigide toepassing ervan het onmogelijk maakt om een terras in gebruik te hebben. Er zal dus op voorhand een hoger niveau als aanvaardbaar moeten worden gesteld als de aanleg van terrassen mogelijk wordt gemaakt. Omdat het gemeentelijk geluidbeleid hier geen regels voor geeft, zal per geval een afweging moeten worden gemaakt. Wel kan de aard van de omgeving (druk of rustig) daarbij op vergelijkbare wijze een rol spelen.

Bij de bepaling welk niveau nog als acceptabel kan worden beschouwd, dient als aanvullende voorwaarde ook naar het binnenniveau in de woningen te worden gekeken. De grenswaarde van het Activiteitenbesluit is 35 dB(A). Uitgaande van een basisgeluidsisolatie cf. het Bouwbesluit van 20 dB is een geluidsbelasting van 55 dB(A) aan stemgeluid dan goed te motiveren. Voor hogere geluidsniveaus is een zwaardere motivatie en een bestuurlijke afweging benodigd.

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

In onderstaand figuur is de gecumuleerde geluidbelasting van weg- en railverkeer exclusief aftrekt artikel 110g Wgh weergegeven.



De hoogste gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 63 dB. Om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen (33 dB binnen), is hier een geluidwering nodig van 30 dB. Op deze wijze kan een geluidsbelasting van 65 dB(A) voor stemgeluid als uiterste maximum worden aangehouden waarmee nog kan worden voldaan aan de grenswaarde in de woning van 35 dB(A) vanuit het Activiteitenbesluit. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het stemgeluid maximaal 2 dB hoger kan zijn dan dat van het weg- en railverkeer.

Uiteraard zal eerst worden bezien of – al dan niet met maatregelen - een lagere waarde haalbaar is.

3 Uitgangspunten onderzoek

3.1 Bronsterkte stemgeluid

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

Tabel 1 Kentallen bronsterktes stemgeluid volgens VDI 3770

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

Voor dit onderzoek wordt uitgegaan van een bronsterkte van 70 dB(A) voor terrassen behorende bij een café. Dit wordt ondersteund door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State nummer 201300016/1/A4 van 15 januari 2014, waarin een bronsterkte van 70 dB(A) voor menselijk stemgeluid op een terras van een grand café als realistisch is aangemerkt. Voor zogeheten eetgerelateerde horeca (lunchrooms en restaurants) kan een 5 dB lagere waarde worden aangehouden. In dit onderzoek wordt dit toegepast voor terrassen behorende bij 'leisure' en 'detailhandel'.

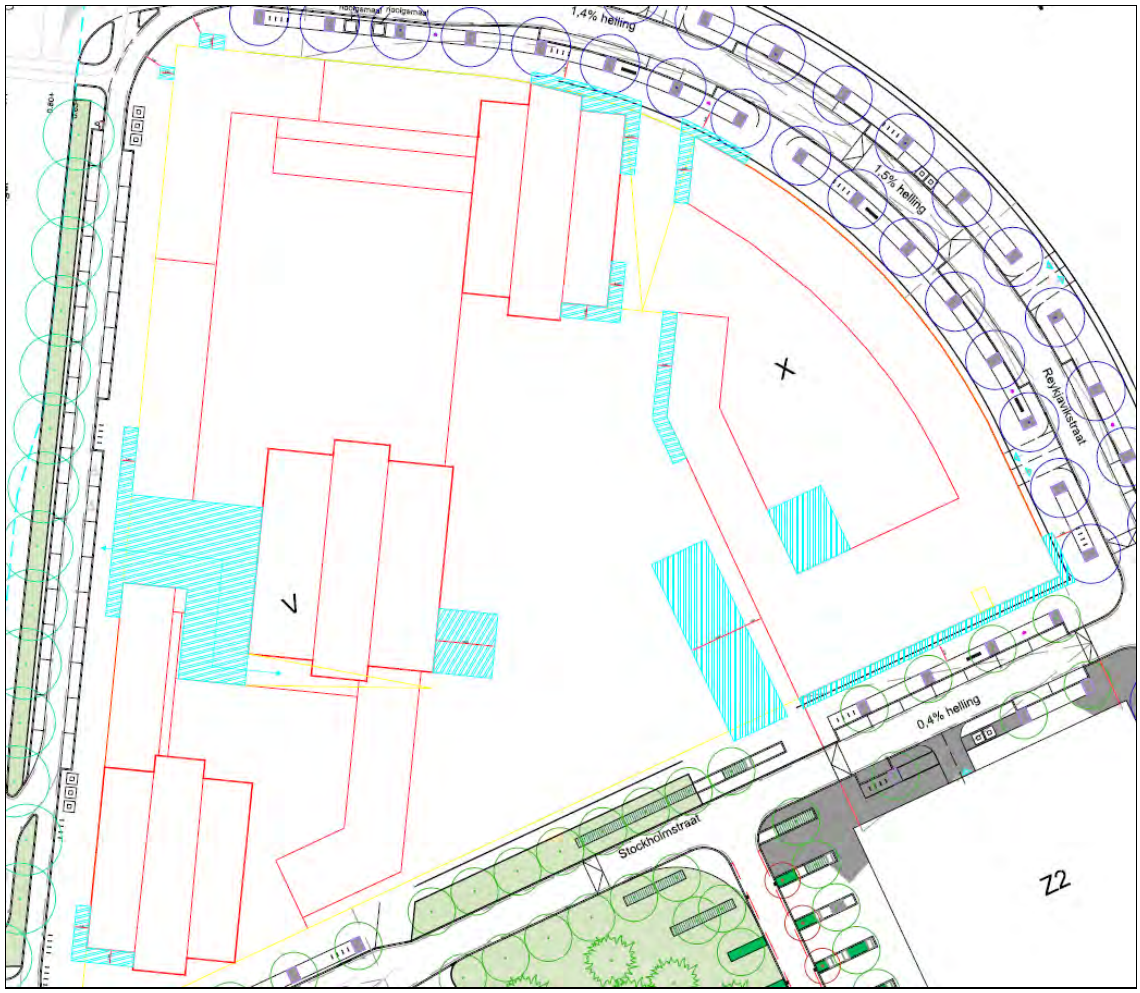
3.2 Bezettingsgraad

Overdag (tot 19.00 uur) wordt uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad van 50%. In de avond (19.00 tot 23.00 uur) wordt uitgegaan van gemiddeld 100% en in de nacht (23.00 tot 01.00 uur) van 75%. Dit betreft dus de representatieve situatie op een hele drukke dag. Er wordt uitgegaan van een spreektijd van 50% per persoon, wat overeenkomt met een 100% spreektijd per twee personen. Gerekend wordt met één persoon per 1.4 m^2 aan terras.

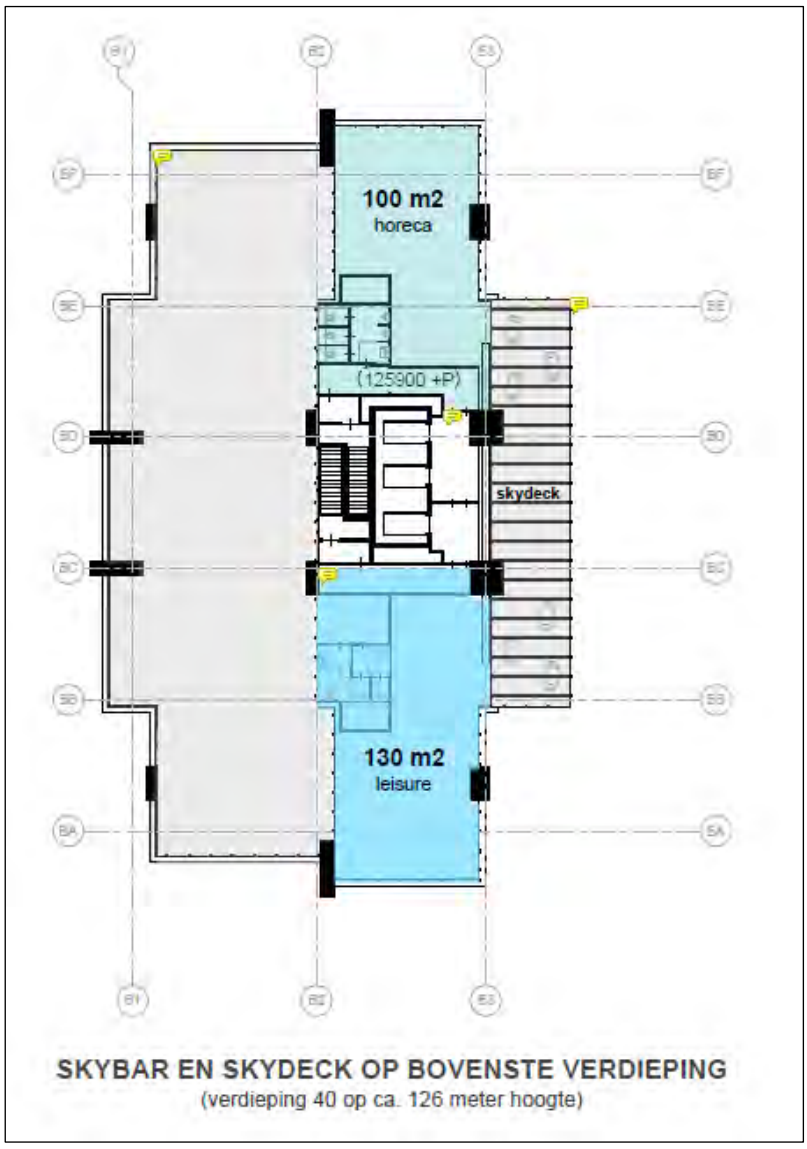
Omdat de terrassen in de nachtperiode tot ten hoogste 01.00 uur in bedrijf zijn met een lagere bezettingsgraad dan de avondperiode, is de avondperiode maatgevend voor de beoordeling[2].

Conform het ontwerp worden terrassen mogelijk gemaakt langs de plinten op maaiveldniveau en op de 40e verdieping. De tekeningen zijn in navolgde twee figuren opgenomen.

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



Terrassen maaiveld (cyaan gemarkeerd)

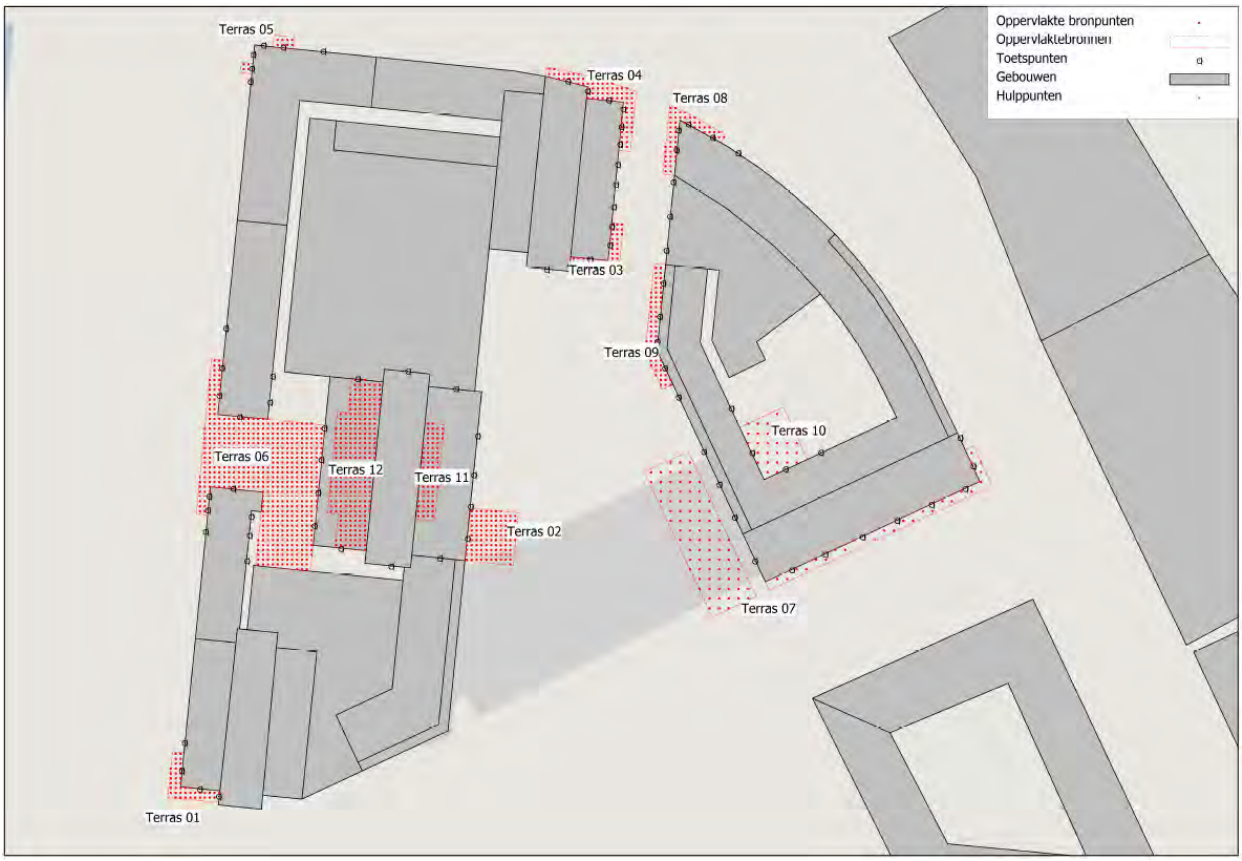


Terrassen 40e verdieping

3.3 Modellering

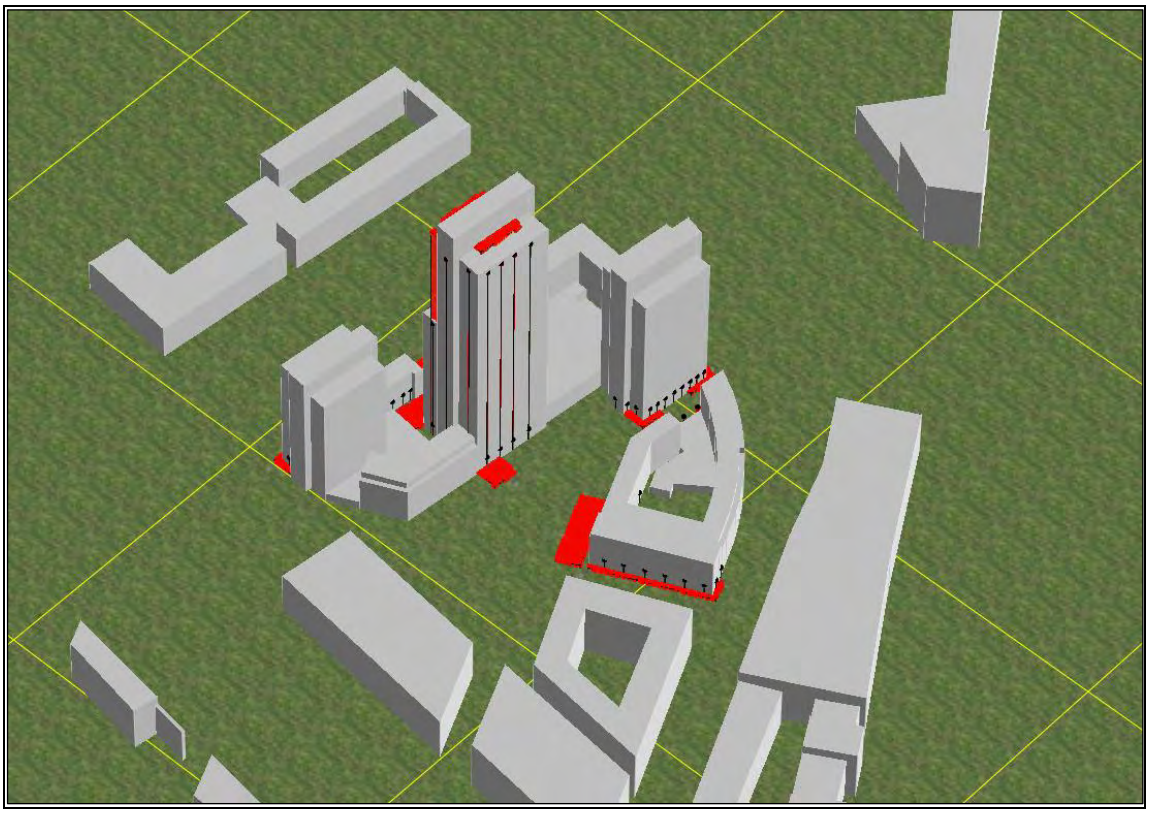
Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een akoestisch rekenmodel met behulp van het programma Geomilieu V2022.41. In het rekenmodel zijn alle relevante gebouwen, (absorberende) bodemvlakken, rijlijnen, hoogtelijnen en schermen gemodelleerd. In het model zijn op de nabijgelegen geluidsgevoelige panden binnen de bestemmingsplangrenzen rekenpunten gelegd. Hierbij wordt uitgegaan van een plint van 4,5 meter hoog en woningen direct daarboven. De rekenhoogte is 2,0 meter ten opzichte van de verdiepingsvloer.

Hieronder is een overzicht van dit rekenmodel weergegeven. De rode vlakken zijn de terrassen.

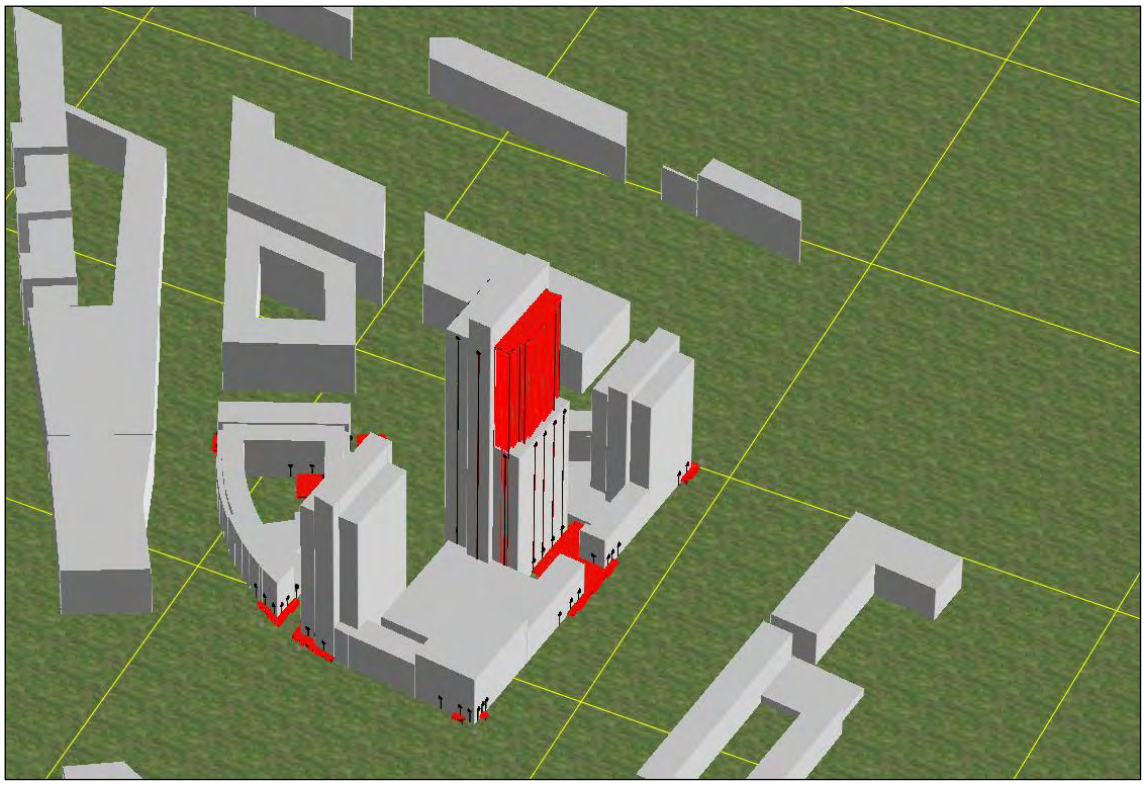


Overzicht rekenmodel stemgeluid terrassen – maximale invulling

De volgende figuren geven een 3D-impressie weer.



3D-impressie rekenmodel Zuidoost



3D-impressie rekenmodel Noordwest

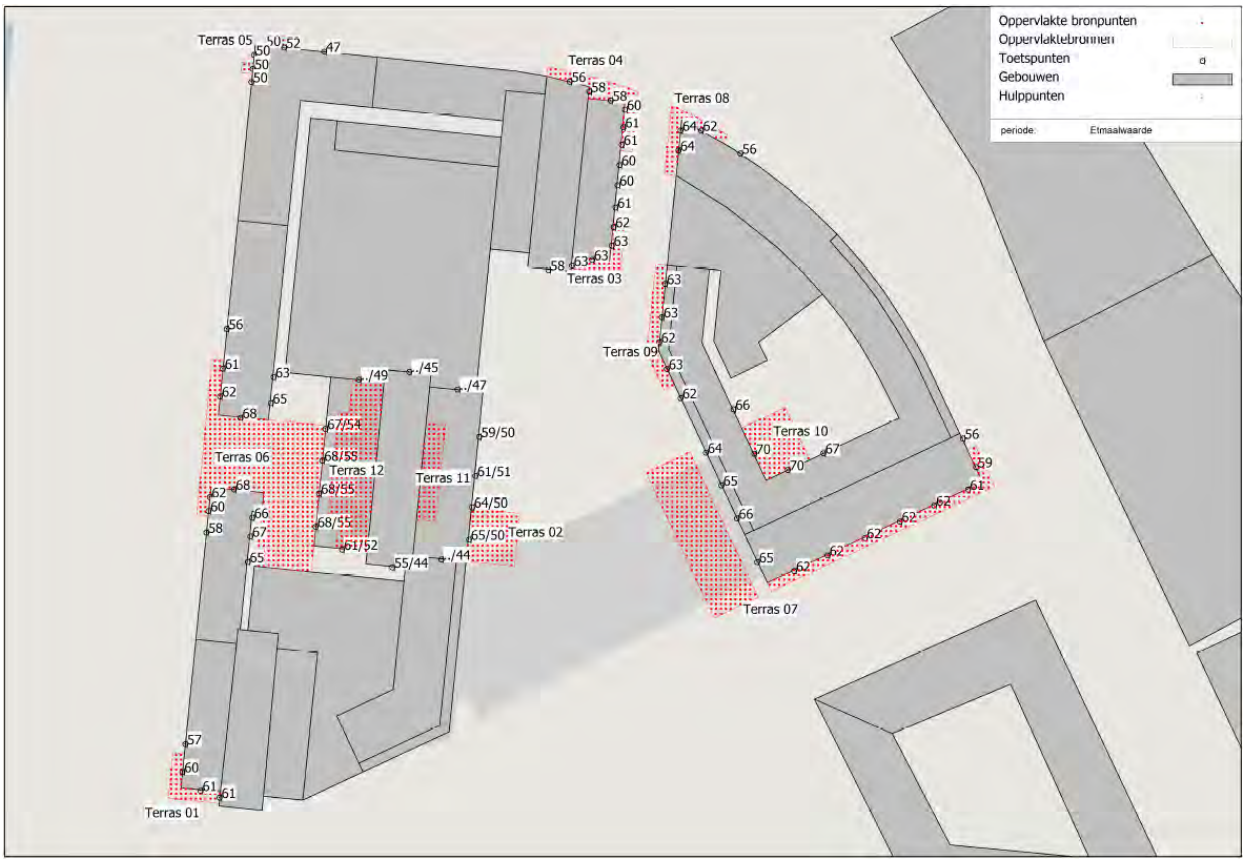
4 Variantenonderzoek

Om een beeld te krijgen van de impact van het terrasgeluid zijn verschillende varianten gemodelleerd en onderzocht. Uitgaande van jurisprudentie van de Raad van State dient een onderzoek uit te gaan van de maximale mogelijkheid die een bestemmingsplan biedt. Daarnaast is onderzocht welke maatregelen nodig zijn om toelaatbare terrassen te realiseren.

4.1 Maximale invulling

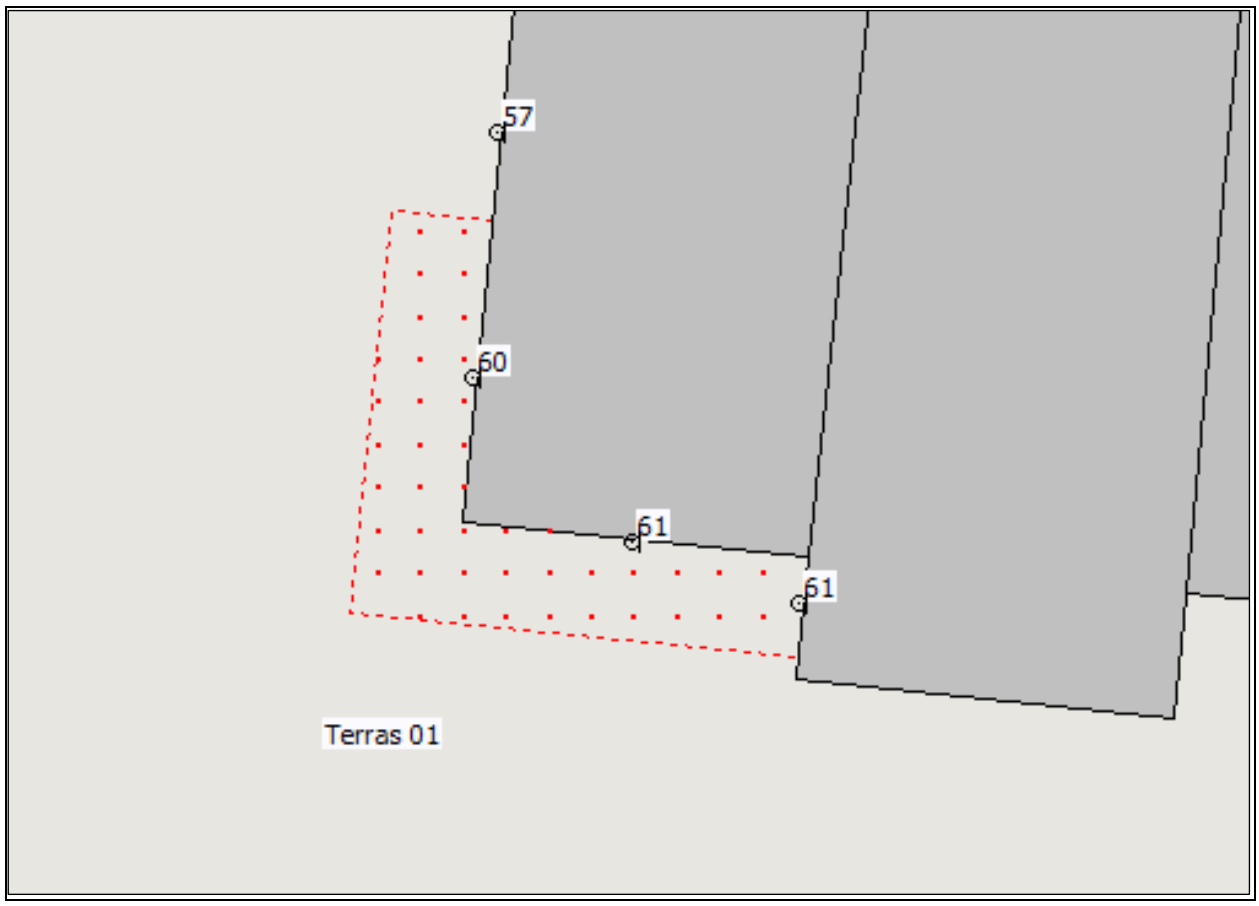
Een eerste variant gaat uit van een volledige bezetting van de op de kaart weergegeven terrassen. Dit betreft een totaal van circa 1942 m^2 aan terrasoppervlak (variërend van 5-584 m^2) met daarop 1387 bezoekers.

Onderstaande figuur laat zien dat deze maximale invulling leidt tot geluidsbelastingen van 68 dB(A). Bij de toetspunten waar een '/' staat betekend het deel voor de '/' de geluidbelasting op de begane grond en het deel na de '/' de geluidbelasting op de hoogste geluidgevoelige verdieping.



Rekenresultaat maximale invulling

Terras 01

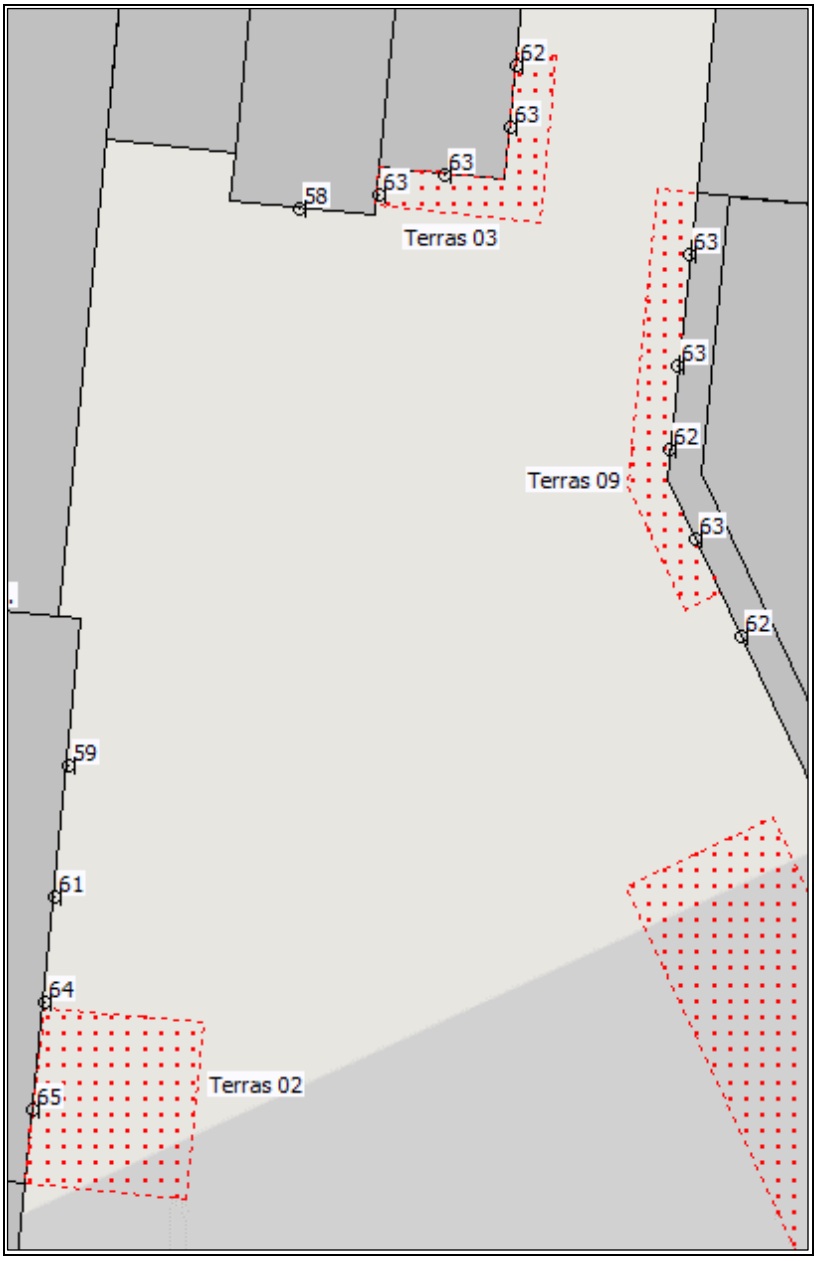


Bij terras 01 is uitgegaan van een gemiddeld terras (horeca categorie B) met een bronvermogen van 70 dB(A) per sprekend persoon.

Het weg- en railverkeer veroorzaakt een geluidbelasting van ca 59 dB ter plaatse van terras 01. Om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen (33 dB binnen), is hier een geluidwering nodig van 26 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid van terrassen is ten hoogste 61 dB(A). Met een geluidwering van 26 dB kan worden voldaan aan de grenswaarde in de woning van 35 dB(A) vanuit het Activiteitenbesluit. Het terras is daarom toelaatbaar.

Terras 02, 03 en 09



Bij terras 02, 03 en 09 is uitgegaan van een gemiddeld terras (horeca categorie B) met een bronvermogen van 70 dB(A) per sprekend persoon.

De geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid van terrassen is ten hoogste 65 dB(A). De terrassen behoeven maatregelen om aan de richtwaarde van 55 dB(A) te kunnen voldoen. Zie volgende paragraaf.

Terras 04 en 08

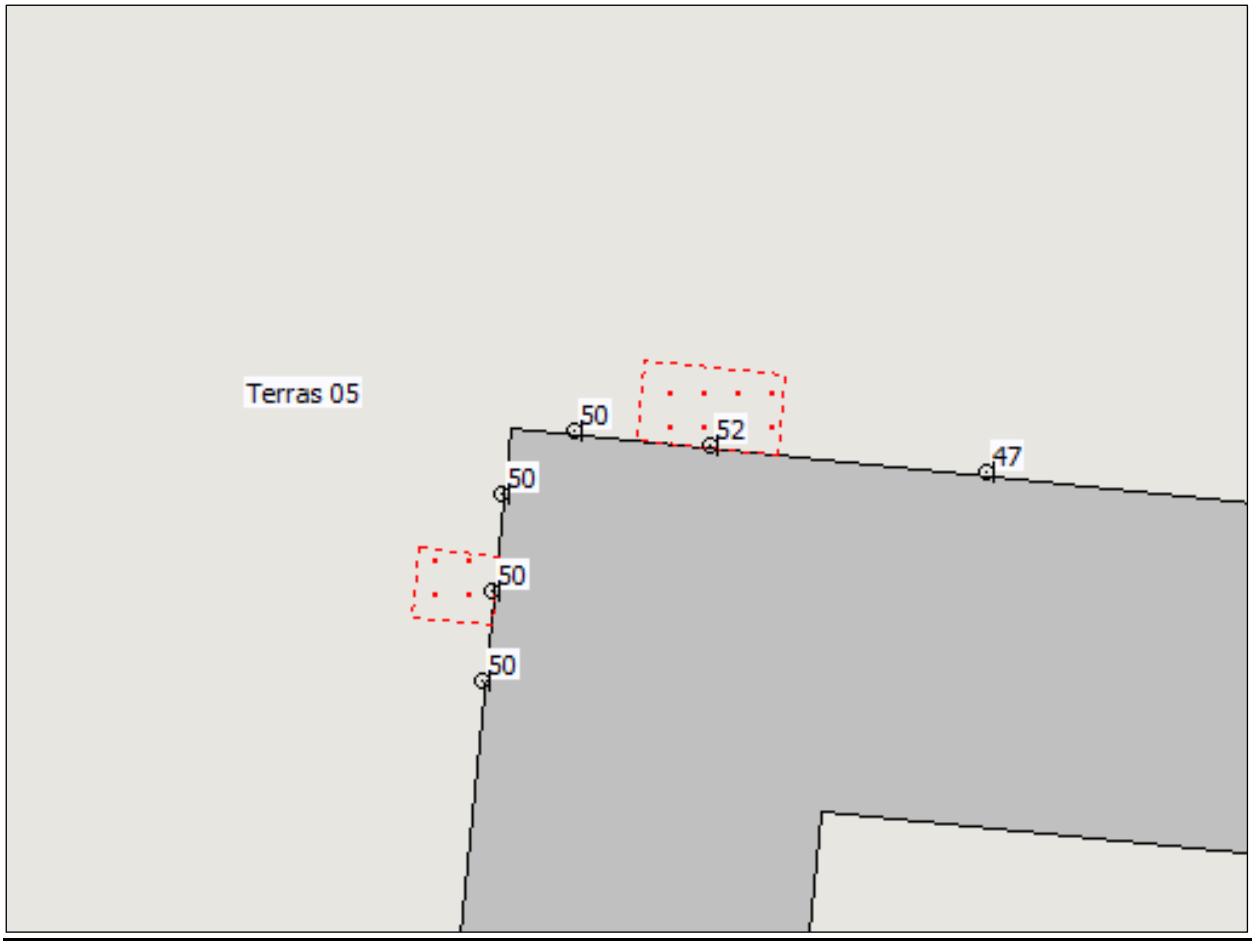


Bij terras 04 is uitgegaan van een rustig terras (horeca categorie C of D) met een bronvermogen van 65 dB(A) per sprekend persoon.

Bij terras 08 is uitgegaan van een gemiddeld terras (horeca categorie B) met een bronvermogen van 70 dB(A) per sprekend persoon.

De geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid van terrassen is ten hoogste 64 dB(A). Dit is ruim boven hetgeen als maximaal aanvaardbaar zou kunnen worden beschouwd. De terrassen behoeven maatregelen om aan de richtwaarde van 55 dB(A) te kunnen voldoen. Zie volgende paragraaf.

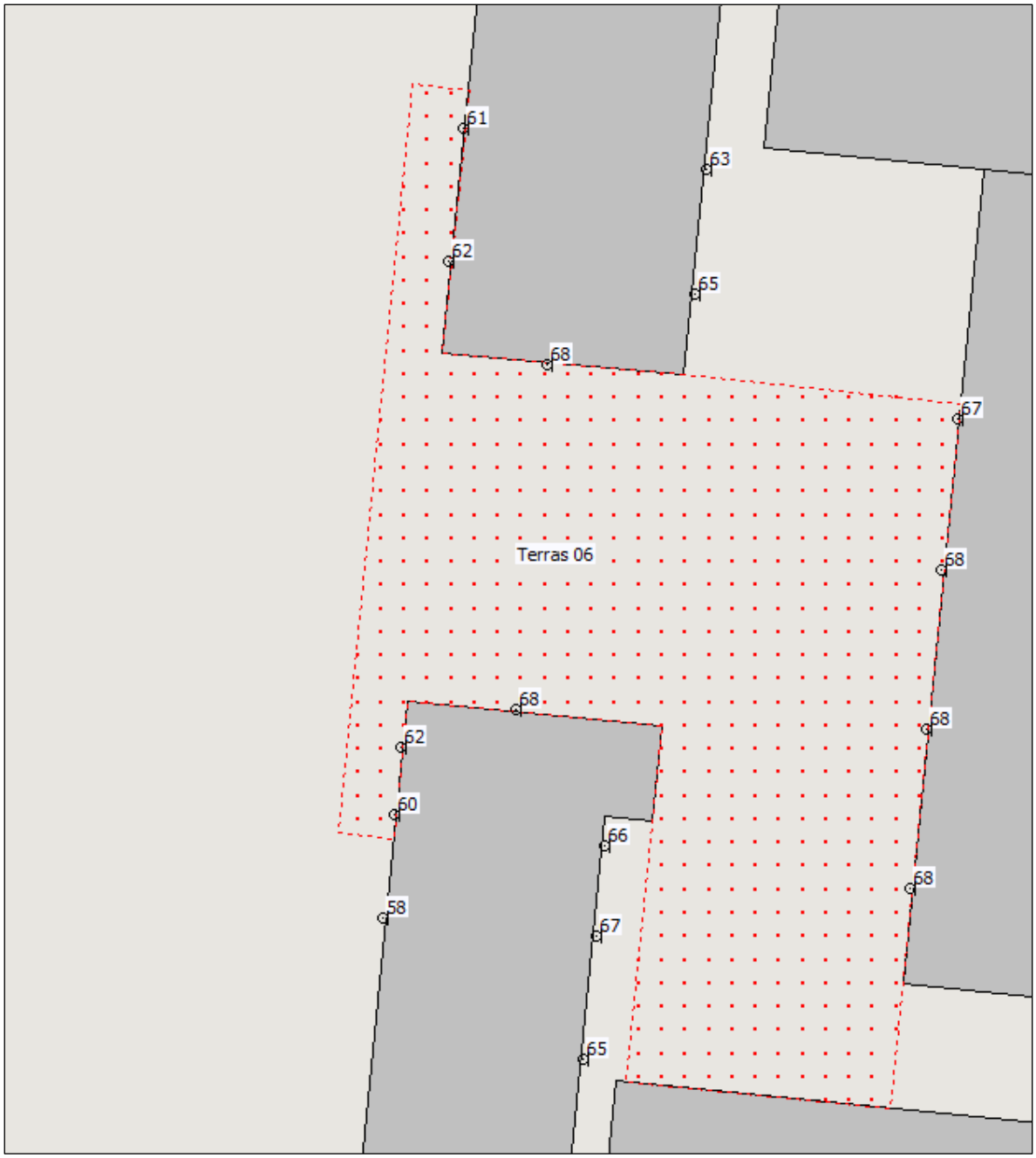
Terras 05



Bij terras 05 is uitgegaan van een rustig terras (horeca categorie C of D) met een bronvermogen van 65 dB(A) per sprekend persoon.

De geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid van terras 05 is ten hoogste 52 dB(A). Dit is ruim onder de richtwaarde van 55 dB(A) en daarom toelaatbaar.

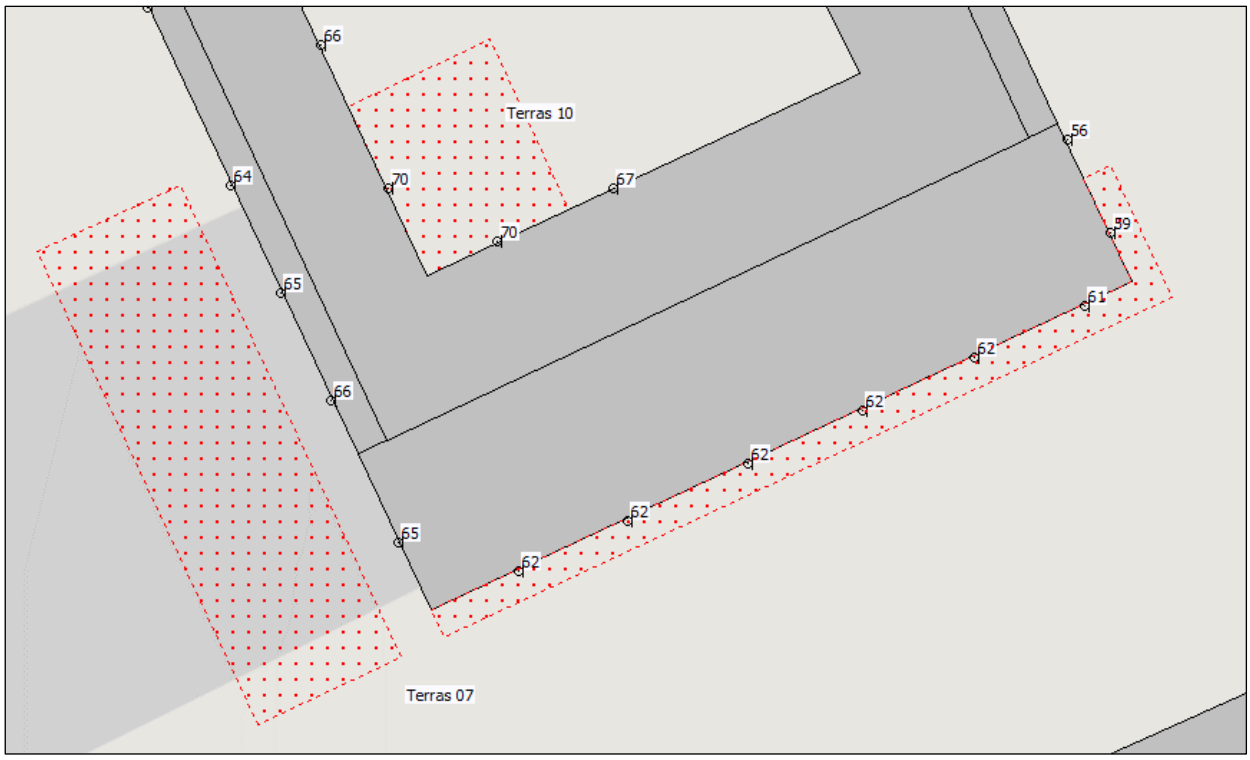
Terras 06



Bij terras 06 is uitgegaan van een gemiddeld terras (horeca categorie B) met een bronvermogen van 70 dB(A) per sprekend persoon.

De geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid van het terras is ten hoogste 68 dB(A). Dit is ruim boven hetgeen als maximaal aanvaardbaar zou kunnen worden beschouwd. Enkel ter plaatse van de westelijke gevelterrassen is het geluid van wegverkeer dusdanig hoog dat dit kan leiden tot hogere richtwaarden. De terrassen behoeven maatregelen om aan de richtwaarde te kunnen voldoen. Zie volgende paragraaf.

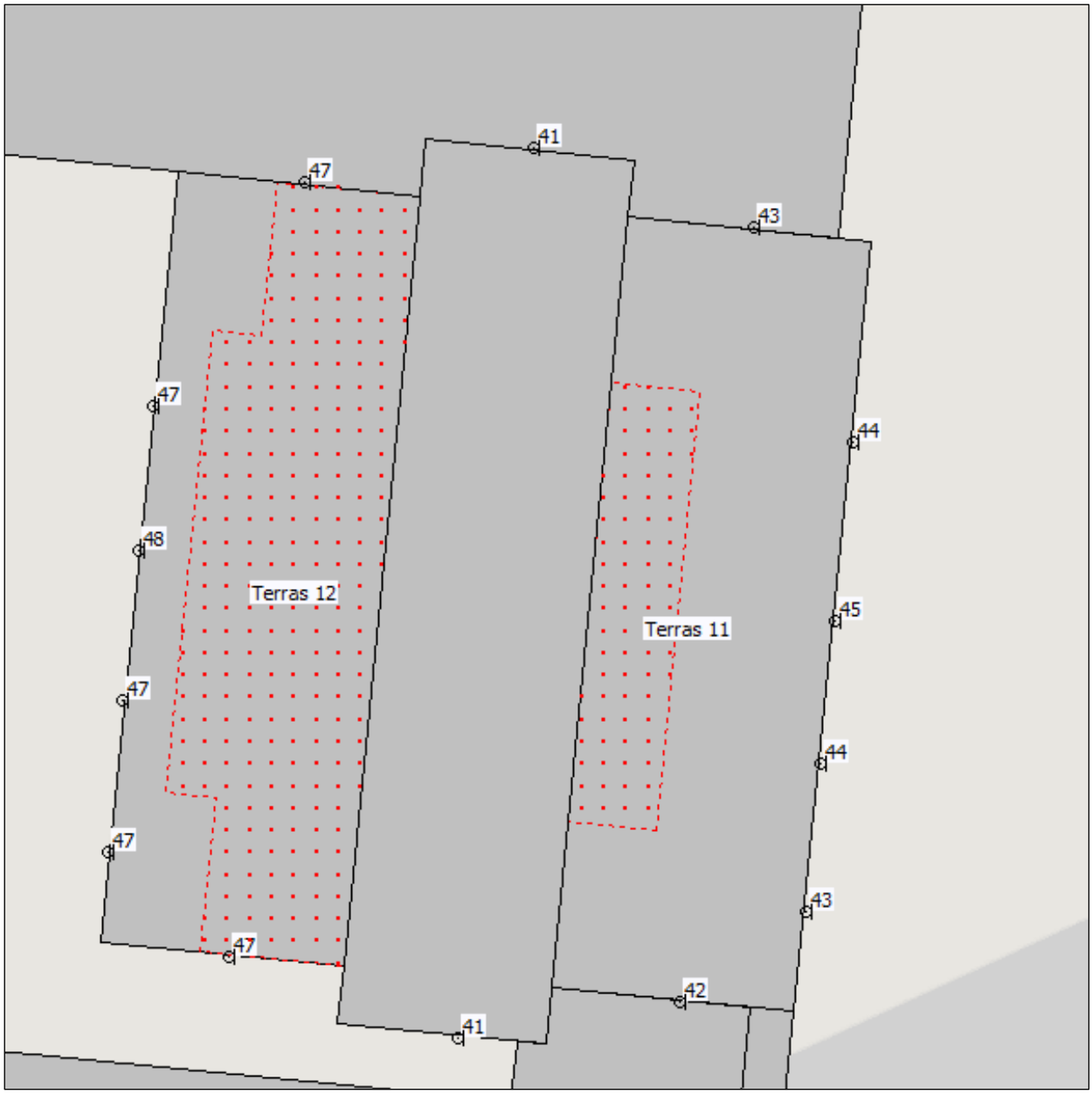
Terras 07 en 10



Bij terras 07 en 10 is uitgegaan van een gemiddeld terras (horeca categorie B) met een bronvermogen van 70 dB(A) per sprekend persoon.

De geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid van terrassen 07 en 10 is ten hoogste 66 dB(A). Dit is ruim boven hetgeen als maximaal aanvaardbaar zou kunnen worden beschouwd. Bovendien geldt voor het binnenterrein (terras 10) dat hier een zeer rustig akoestisch klimaat heerst. In zowel het gezondheidsbeleid als het vergunningenbeleid is opgenomen dat in Utrecht geen terrassen in binnenterreinen zijn toegestaan om de waardevolle rust daar niet te verstoren. Enkel ter plaatse van het zuidelijke gevelterrassen is het geluid van wegverkeer dusdanig hoog dat dit kan leiden tot hogere richtwaarden. De terrassen behoeven maatregelen om aan de richtwaarde te kunnen voldoen. Zie volgende paragraaf.

Terras 11 en 12



Bij terrassen 11 en 12 is uitgegaan van een gemiddeld terras (horeca categorie B) met een bronvermogen van 70 dB(A) per sprekend persoon.

De terrassen 11 en 12 op de 40e verdieping hebben geen direct daarboven gelegen Woningen. De geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid van de terrassen is ten hoogste 48 dB(A). Dit is ruim onder de richtwaarde van 55 dB(A) en daarom toelaatbaar.

4.2 Maatregelvarianten

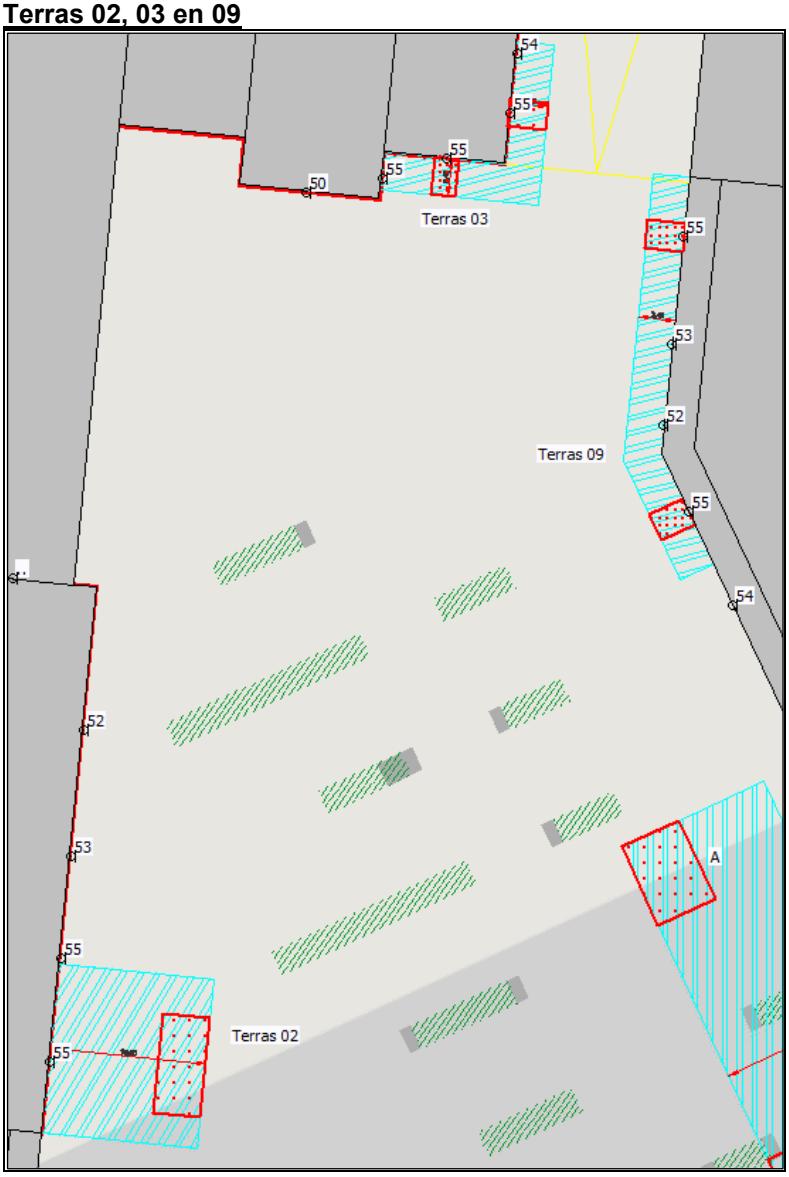
In navolgende paragrafen worden varianten gepresenteerd die leiden tot een waarde van 55 dB(A) op de gevel of tot een binnenwaarde van ten hoogste 35 dB(A). Opgemerkt moet worden dat er is uitgegaan van een openingstijd tot in ieder geval 23:00 uur. Bij eerdere sluitingstijden, is een groter oppervlak mogelijk. Dat verschilt van locatie tot locatie. Bij de aanvraag voor een terrasvergunning zal dit moeten worden beoordeeld.

4.2.1 Maatregelvariant 1

Bij maatregelvariant 1 worden dezelfde uitgangspunten aangehouden als bij de situatie met een maximale invulling. Wel worden de oppervlakten van de terrassen aangepast om te kunnen voldoen aan een waarde van 55 dB(A) op de gevel of een binnenwaarde van ten hoogste 35 dB(A).

Terras 01
Dit terras voldoet reeds in situatie met maximale invulling. Er zijn voor dit terras géén maatregelen nodig, wanneer deze gebruikt wordt zoals omschreven in de paragraaf maximale invulling.

Terras 02, 03 en 09



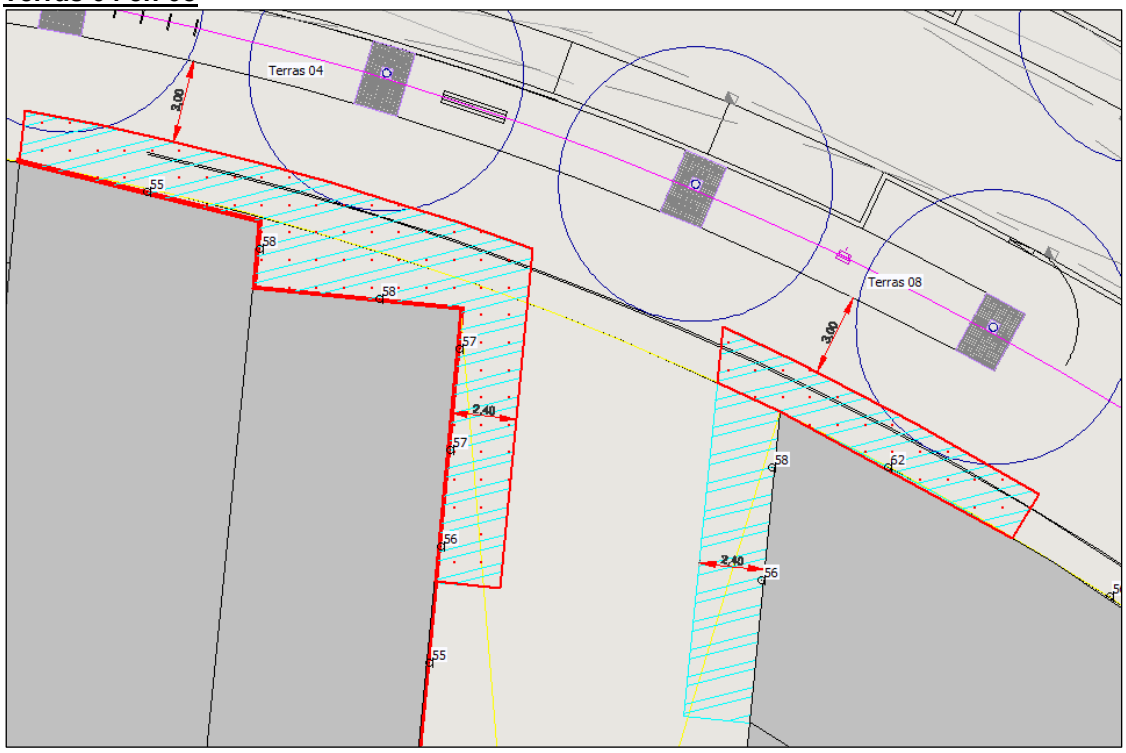
Terras 02 is ingeperkt naar 19 m^2 en heeft een afstand van 7 meter van de gevel.

Terras 03 is opgedeeld en ingeperkt naar twee delen van 4 m^2.

Terras 09 is opgedeeld en ingeperkt naar twee delen van 4 m^2.

Voor deze locatie is nog van belang dat wanneer er wordt gekozen voor een rustig terras (horeca categorie C of D) er meer oppervlakte kan worden gebruikt.

Terras 04 en 08



Terras 08 is qua oppervlakte ingeperkt. Het oppervlakte van het terras is 24 m^2.

Het weg- en railverkeer veroorzaakt een geluidbelasting van 61 dB ter plaatse van de noordoostgevel van terras 08. Om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen (33 dB binnen), is hier een geluidwering nodig van 28 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid van terrassen is ten hoogste 62 dB(A). Met een geluidwering van 28 dB kan worden voldaan aan de grenswaarde in de woning van 35 dB(A) vanuit het Activiteitenbesluit.

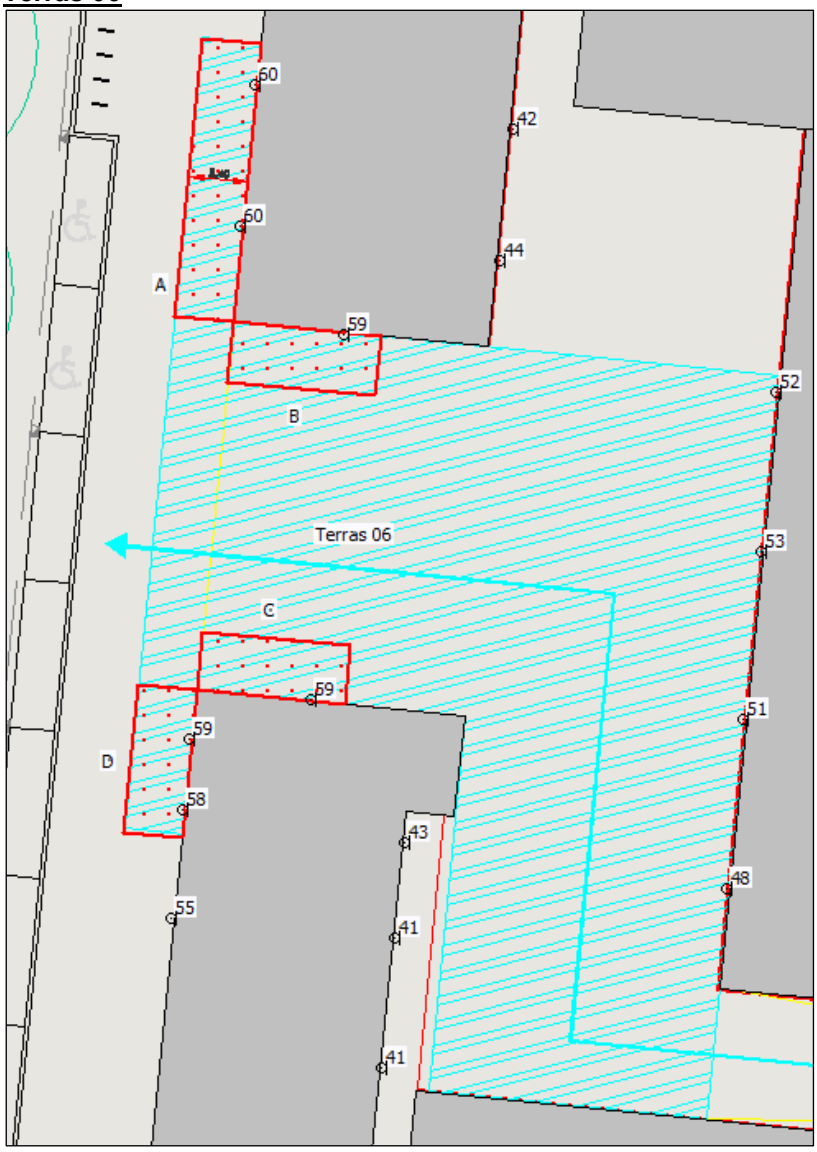
Door aanpassingen aan terras 08 zijn er géén maatregelen nodig bij terras 04.

Voor deze locatie is nog van belang dat wanneer er wordt gekozen voor een rustig terras (horeca categorie C of D) er meer oppervlakte kan worden gebruikt.

Terras 05

Dit terras voldoet reeds in situatie met maximale invulling. Er zijn voor dit terras géén maatregelen nodig, wanneer deze gebruikt wordt zoals omschreven in de paragraaf maximale invulling.

Terras 06



Terras 06 is opgedeeld en qua oppervlakte ingeperkt. In bovenstaande afbeelding staan letters bij de terrasdelen aangegegeven. Het oppervlakte van terrasdeel A is 27 m^2. Terrasdelen B, C en D hebben een oppervlakte van 14 m^2.

Het weg- en railverkeer veroorzaakt een geluidbelasting van:

- 57 dB ter plaatse van terrasdeel B
- 58 dB ter plaatse van terrasdeel C
- 61 dB ter plaatse van terrasdeel A en D

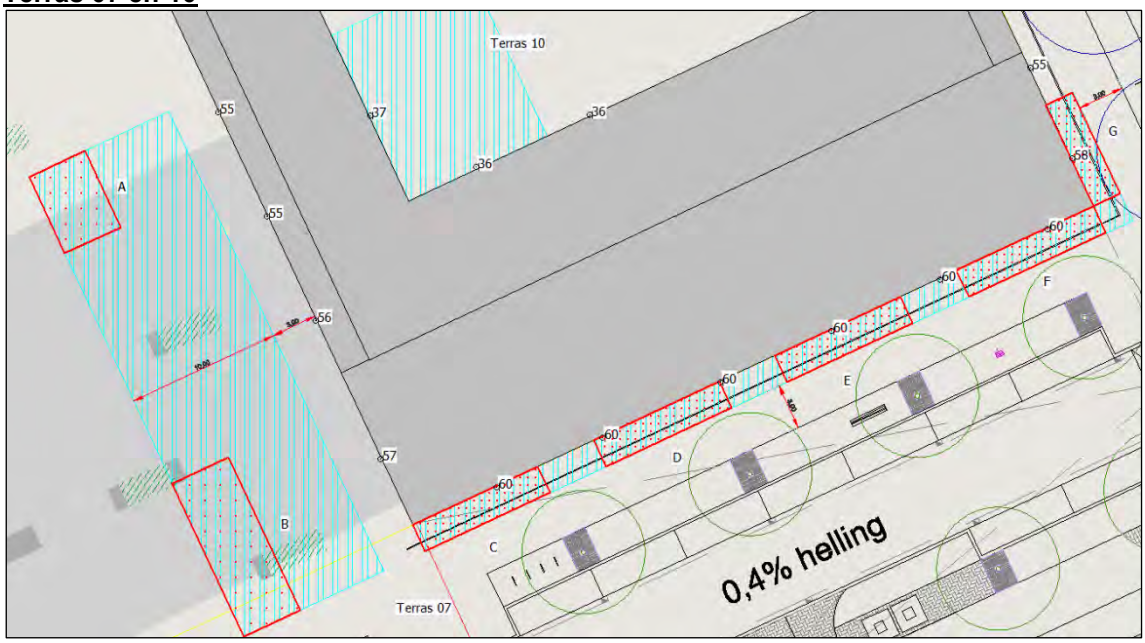
Om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen (33 dB binnen), is hier een geluidwering nodig van:

- 24 dB ter plaatse van terrasdeel B
- 25 dB ter plaatse van terrasdeel B
- 28 dB ter plaatse van terrasdeel A en D

Rekening houdend met deze geluidwering kan in alle gevallen worden voldaan aan de grenswaarde in de woning van 35 dB(A) vanuit het Activiteitenbesluit.

Voor deze locatie is nog van belang dat wanneer er wordt gekozen voor een rustig terras (horeca categorie C of D) er meer oppervlakte kan worden gebruikt.

Terras 07 en 10



Zoals eerder is aangegeven geldt voor het binnenterrein (terras 10) dat hier een zeer rustig akoestisch klimaat heerst. In zowel het gezondheidsbeleid als het vergunningenbeleid is opgenomen dat in Utrecht geen terrassen in binnenterreinen zijn toegestaan om de waardevolle rust daar niet te verstoren.

Terras 07 is opgedeeld en qua oppervlakte ingeperkt. In bovenstaande afbeelding staan letters bij de terrasdelen aangegeven. Het oppervlakte van de terrasdelen is:

- A is 22 m^2
- B is 44 m^2
- C, D en E zijn 17 m^2
- F is 19 m^2
- G is 14 m^2

Terrasdelen C, D en E zijn elk 9 meter lang met een tussenruimte van 4 meter tot het volgende terrasdeel.

Het weg- en railverkeer veroorzaakt een geluidbelasting van:

- Minder dan 55 dB ter plaatse van terrasdeel A
- 55 dB ter plaatse van terrasdeel B
- 57 dB ter plaatse van terrasdeel G
- 58 dB ter plaatse van terrasdeel F
- 59 dB ter plaatse van terrasdeel C, D en E

Om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen (33 dB binnen), is hier een geluidwering nodig van:

- 20 dB basisgeluidisolatie ter plaatse van terrasdeel A
- 22 dB ter plaatse van terrasdeel B
- 24 dB ter plaatse van terrasdeel G
- 25 dB ter plaatse van terrasdeel F
- 26 dB ter plaatse van terrasdeel C, D en E

Rekening houdend met deze geluidwering kan in alle gevallen worden voldaan aan de grenswaarde in de woning van 35 dB(A) vanuit het Activiteitenbesluit.

Voor deze locatie is nog van belang dat wanneer er wordt gekozen voor een rustig terras (horeca categorie C of D) er meer oppervlakte kan worden gebruikt.

Terras 11 en 12

Deze terrassen voldoen reeds in situatie met maximale invulling. Er zijn voor dit terras géén maatregelen nodig, wanneer deze gebruikt wordt zoals omschreven in de paragraaf maximale invulling.

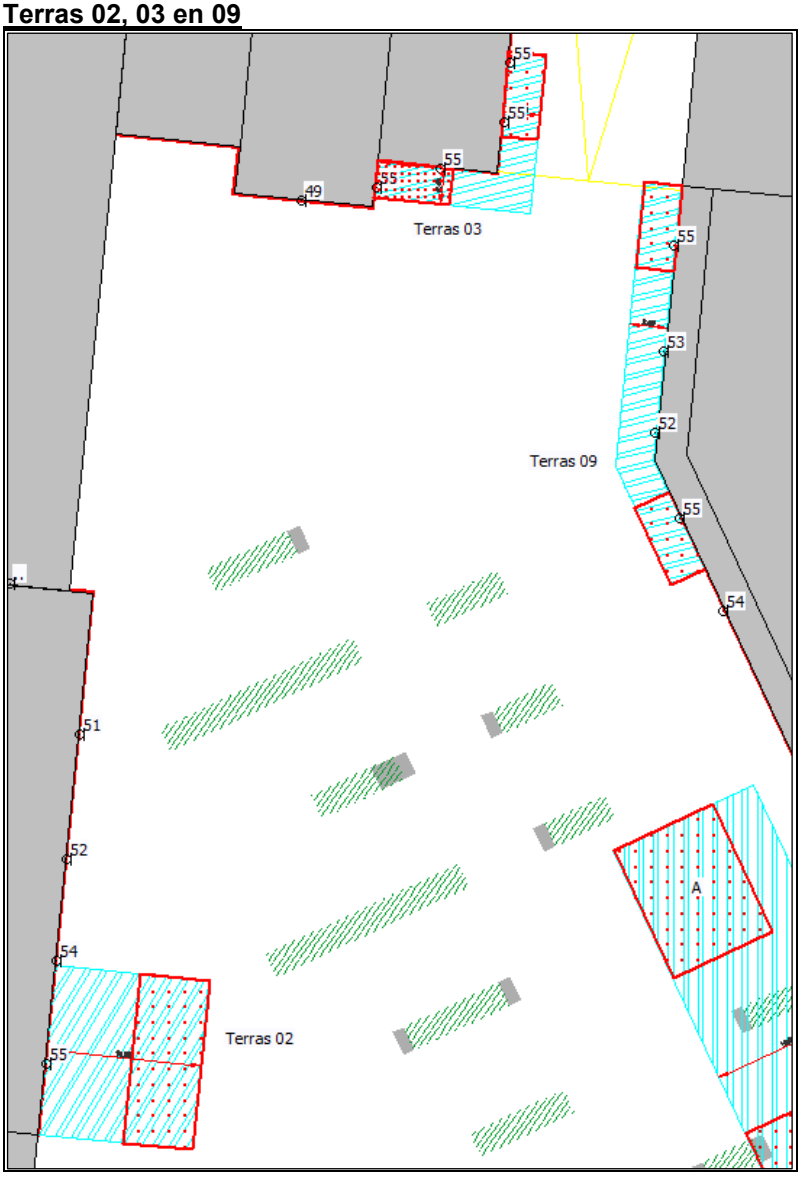
4.2.2 Maatregelvariant 2

Bij maatregelvariant 2 wordt uitgegaan van rustige terrassen (horeca categorie C of D). Dit houd in dat gerekend wordt met een bronvermogen van 65 dB(A) per sprekend persoon. Ook worden de oppervlakten van de terrassen aangepast om te kunnen voldoen aan een waarde van 55 dB(A) op de gevel of een binnenwaarde van ten hoogste 35 dB(A).

Terras 01

Dit terras voldoet reeds in situatie met maximale invulling. Er zijn voor dit terras géén maatregelen nodig, wanneer deze gebruikt wordt zoals omschreven in de paragraaf maximale invulling.

Terras 02, 03 en 09

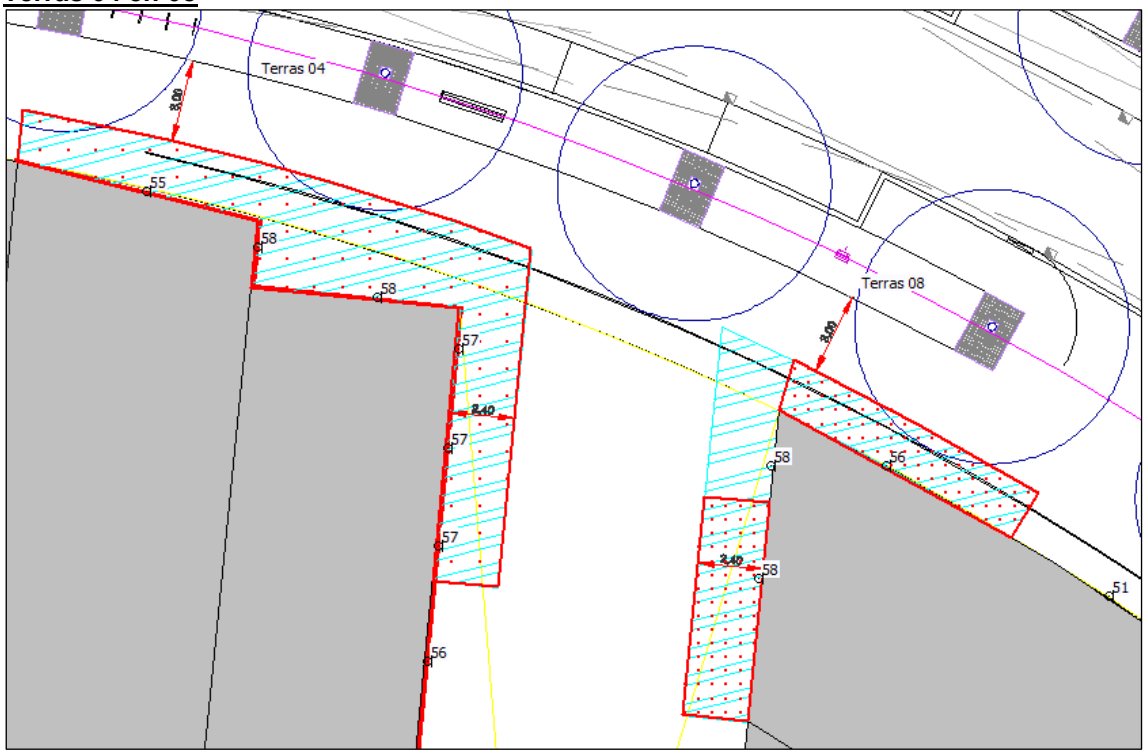


Terras 02 is nu uitgegaan van een rustig terras (horeca categorie C of D) met een bronvermogen van 65 dB(A) per sprekend persoon. Daarnaast is het oppervlakte ingeperkt naar 49 m^2 en is het terras op 5,5 meter van de gevel gelegen.

Bij terras 03 is nu uitgegaan van een rustig terras (horeca categorie C of D) met een bronvermogen van 65 dB(A) per sprekend persoon. Daarnaast is het oppervlakte ingeperkt. Het zuidelijke en het oostelijke deel zijn respectievelijk 12 en 13 m^2.

Voor terras 09 geldt dat nu is uitgegaan van een rustig terras (horeca categorie C of D) met een bronvermogen van 65 dB(A) per sprekend persoon. Daarnaast is het oppervlakte ingeperkt. Het zuidelijke en het noordelijke deel zijn beiden 13 m^2.

Terras 04 en 08



Bij terras 08 is nu uitgegaan van een rustig terras (horeca categorie C of D) met een bronvermogen van 65 dB(A) per sprekend persoon. Daarnaast is het oppervlakte ingeperkt. Het oppervlakte van zowel het noordelijke als het westelijke deel is 19 m^2.

Ter plaatse van het westelijke deel van terras 08 veroorzaak het weg- en railverkeer een geluidbelasting van 56 dB. Om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen (33 dB binnen), is hier een geluidwering nodig van 23 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van stemgeluid van terrassen is ten hoogste 58 dB(A). Met een geluidwering van 23 dB kan worden voldaan aan de grenswaarde in de woning van 35 dB(A) vanuit het Activiteitenbesluit.

Door aanpassingen aan terras 08 zijn er géén maatregelen nodig bij terras 04.

Terras 05

Dit terras voldoet reeds in situatie met maximale invulling. Er zijn voor dit terras géén maatregelen nodig, wanneer deze gebruikt wordt zoals omschreven in de paragraaf maximale invulling.

Terras 06



Bij terras 06 is nu uitgegaan van een rustig terras (horeca categorie C of D) met een bronvermogen van 65 dB(A) per sprekend persoon. Het terras is opgedeeld en qua oppervlakte ingeperkt. Het noordelijke en zuidelijke deel zijn respectievelijk 79 en 90 m^2.

In bovenstaand figuur zijn de gevels middels letters aangegeven. Het weg- en railverkeer veroorzaakt een geluidbelasting van:

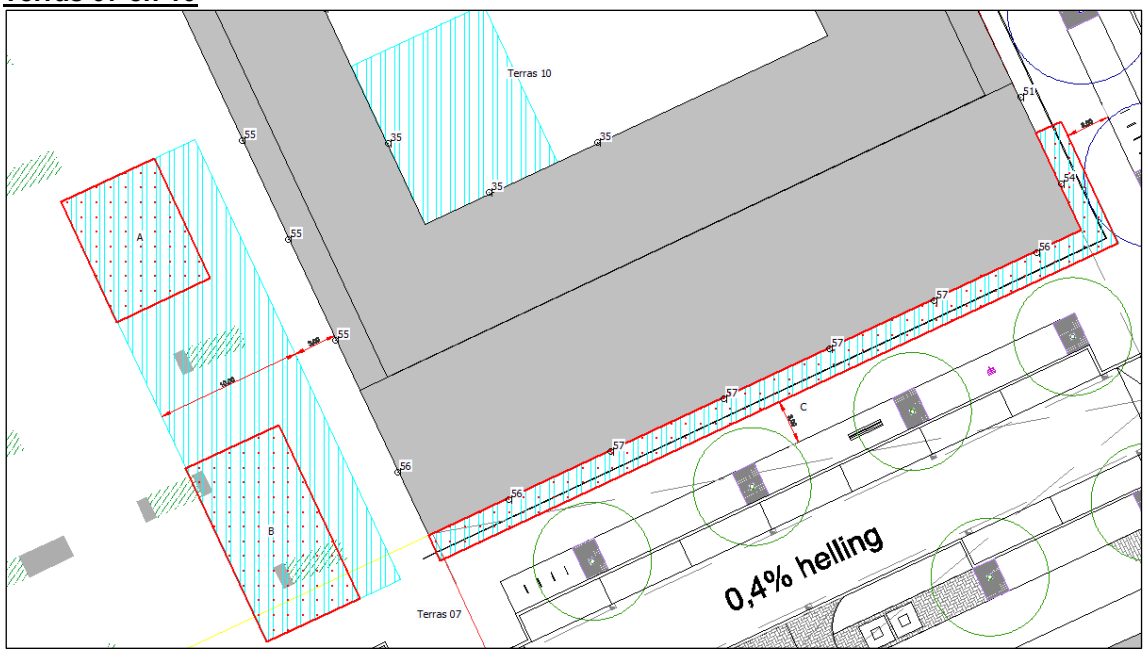
- 57 dB ter plaatse van geveldeel B
- 58 dB ter plaatse van geveldeel C
- 61 dB ter plaatse van geveldeel A en D

Om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen (33 dB binnen), is hier een geluidwering nodig van:

- 24 dB ter plaatse van geveldeel B
- 25 dB ter plaatse van geveldeel B
- 28 dB ter plaatse van geveldeel A en D

Rekening houdend met deze geluidwering kan in alle gevallen worden voldaan aan de grenswaarde in de woning van 35 dB(A) vanuit het Activiteitenbesluit.

Terras 07 en 10



Zoals eerder is aangegeven geldt voor het binnenterrein (terras 10) dat hier een zeer rustig akoestisch klimaat heerst. In zowel het gezondheidsbeleid als het vergunningenbeleid is opgenomen dat in Utrecht geen terrassen in binnenterreinen zijn toegestaan om de waardevolle rust daar niet te verstoren.

Bij terras 07 is nu uitgegaan van een rustig terras (horeca categorie C of D) met een bronvermogen van 65 dB(A) per sprekend persoon. Het westelijke terras is opgedeeld en qua oppervlakte ingeperkt. De oppervlaktes van deel A en B zijn respectievelijk 63 m^2 en 91 m^2. Het oppervlakte van terrasdeel C is met 110 m^2 hetzelfde gebleven.

Het weg- en railverkeer veroorzaakt een geluidbelasting van:

- Minder dan 55 dB ter plaatse van terrasdeel A
- 55 dB ter plaatse van terrasdeel B
- 57 tot 59 dB ter plaatse van terrasdeel C

Om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen (33 dB binnen), is hier een geluidwering nodig van:

- 20 dB basisgeluidisolatie ter plaatse van terrasdeel A
- 22 dB ter plaatse van terrasdeel B
- 24 tot 26 dB ter plaatse van terrasdeel C

Rekening houdend met deze geluidwering kan in alle gevallen worden voldaan aan de grenswaarde in de woning van 35 dB(A) vanuit het Activiteitenbesluit.

Terras 11 en 12

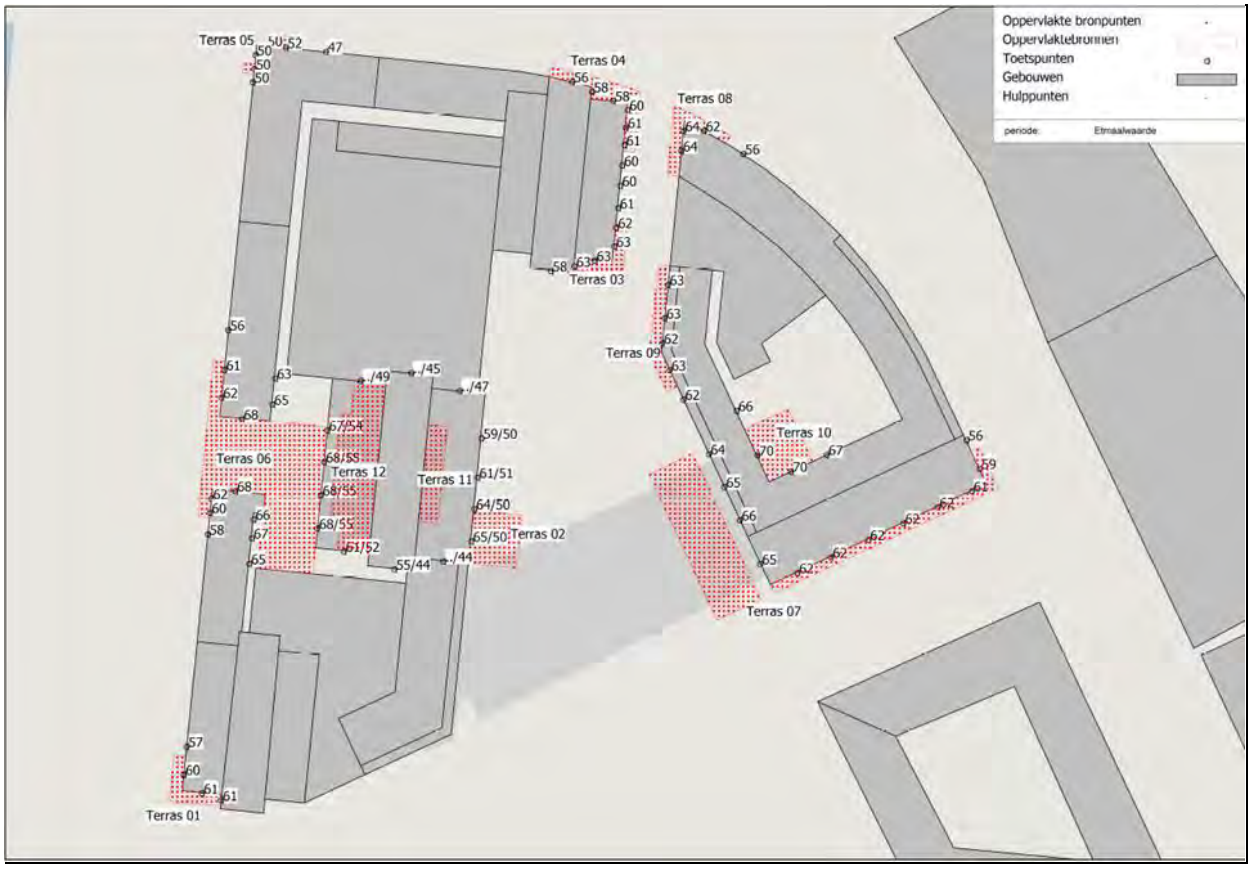
Deze terrassen voldoen reeds in situatie met maximale invulling. Er zijn voor dit terras géén maatregelen nodig, wanneer deze gebruikt wordt zoals omschreven in de paragraaf maximale invulling.

5 Resumerend

Terrassen van enige omvang kunnen vanwege het stemgeluid van bezoekers tot hoge geluidsniveaus leiden en daarmee tot hinder en slaapverstoring bij de bewoners van direct naast- of bovengelegen woningen. In een ontwerptekening zijn gewenste locaties van terrassen aangegeven. Aangezien een volledige invulling (wat niet realistisch is maar vanuit jurisprudentie toch moet worden getoetst) leidt tot onacceptabel hoge geluidsniveaus, is het noodzakelijk om restricties in het bestemmingsplan op te nemen met betrekking tot de maximale omvang, locatie of geluidsproductie van terrassen in het plangebied.

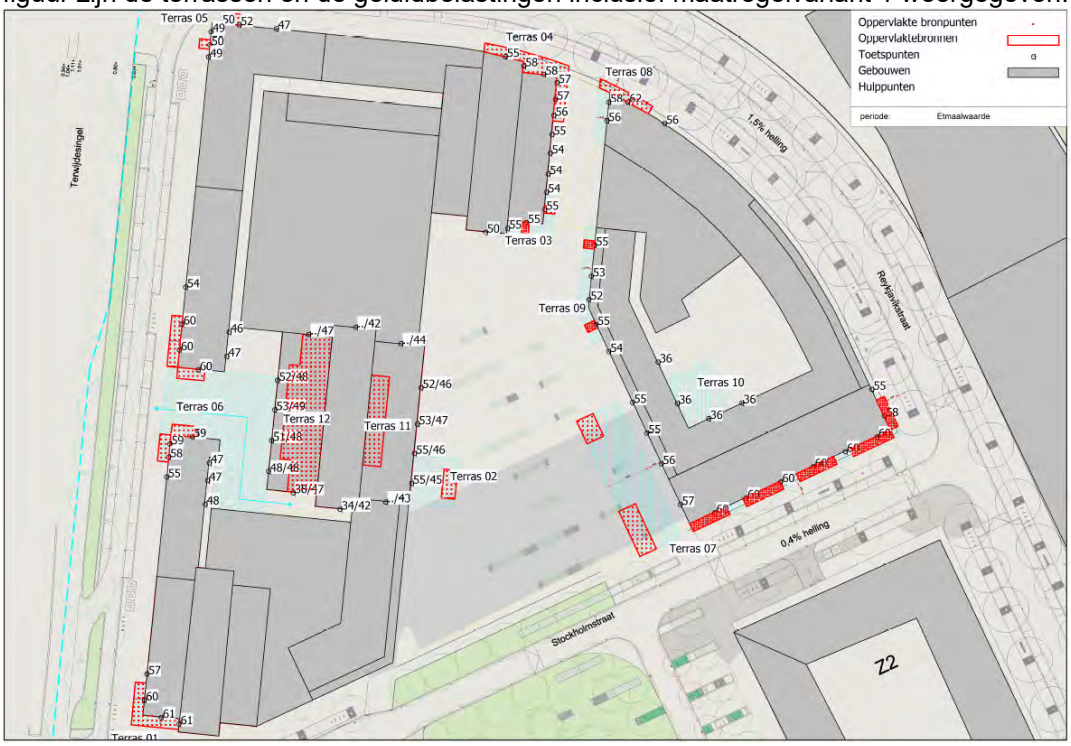
Een grenswaarde van 55 dB(A) is passend voor locaties die niet aan extra geluid van wegerkeer zijn blootgesteld. Bij geluidsbelastingen vanwege wegverkeer die hoger zijn dan 54 dB, kan een hogere richtwaarde worden gehanteerd. In het bestemmingsplan wordt een regel opgenomen dat dit bij de aanvraag voor een terrasvergunning moet worden aangetoond.

In navolgend figuur is de variant met maximale invulling zonder maatregelen weergegeven.

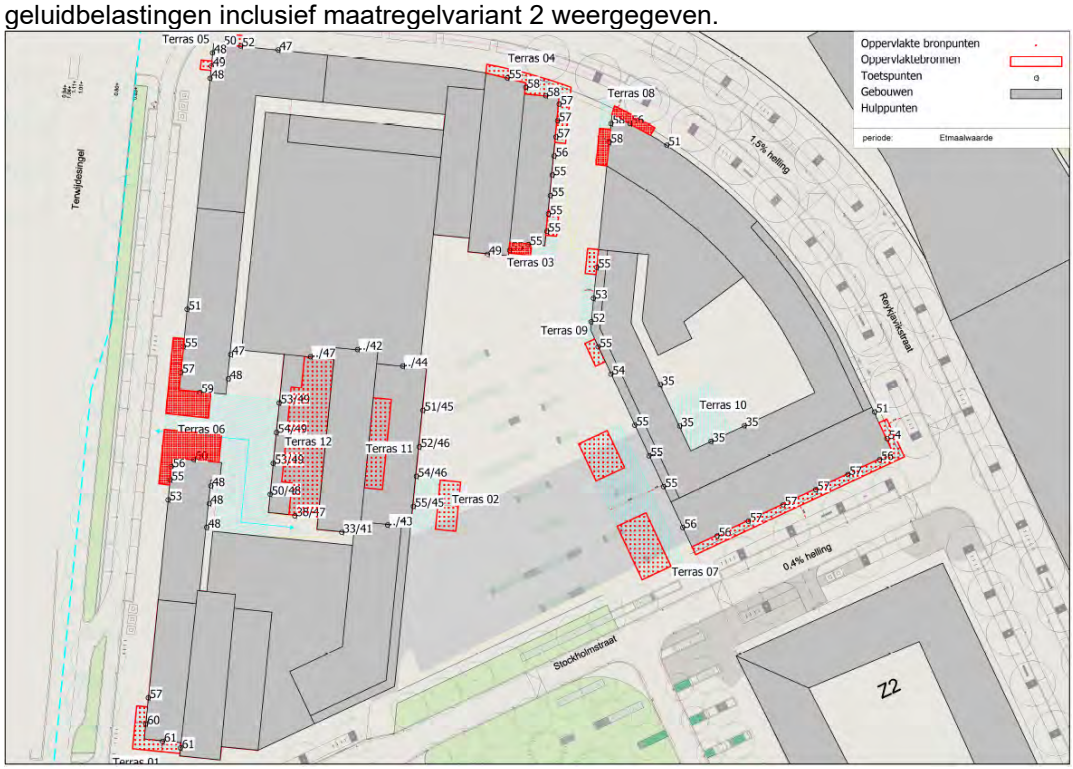


Ook zijn er maatregelvarianten onderzocht die leiden tot een waarde van 55 dB(A) op de gevel of tot een binnenwaarde van ten hoogste 35 dB(A).

In maatregelvariant 1 is de maatregel het inperken van het oppervlakte van het terras. In onderstaand figuur zijn de terrassen en de geluidbelastingen inclusief maatregelvariant 1 weergegeven.



Bij maatregelvariant 2 wordt uitgegaan van rustige terrassen (horeca categorie C of D) aanvullend is (waar nodig) het oppervlakte van het terras ingeperkt. In onderstaand figuur zijn de terrassen en de geluidbelastingen inclusief maatregelvariant 2 weergegeven.



Bijlage 5 Archeologische waardenkaart

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

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

versie 27-10-2021

0 500 1,000 2,000 Meter

Bijlage 6 Belangrijkste wettelijke bepalingen

Belangrijkste wettelijke bepalingen[1]

Bestemmingsplan

Wettelijke opdracht aan de gemeente, en kader voor het bestemmingsplan

- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1 en de artikelen 3.2 tot en met 3.6
- Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3
- (Omgevingswet: artikelen 2.4, 4.1 en 4.2: “omgevingsplan”)

Procedure bestemmingsplan:

- Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8 en
- Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

Verruimde toepassing

- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikelen 7c en 7g

Omgevingsvergunning

Algemeen

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.1
- (Omgevingswet, artikel 5.1)

Bouwvergunning

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder a*
- (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a)
- Toets aan het bestemmingsplan: Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder c
- (Omgevingswet: toets aan het omgevingsplan volgt uit artikel 5.1 lid 1, onder a, maar is niet meer gekoppeld aan de bouwvergunning, zoals bij de Wabo)

Vergunning voor grondwerk

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder b*
- (Omgevingswet: artikel 5.1 lid 1, onder a, namelijk toets aan het omgevingsplan)

Afwijken van het bestemmingsplan

- Wabo, artikel 2.1, lid 1, *onder c*, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder:
  - 1° = vergunning op grond van afwijkregels in het bestemmingsplan
  - 2° = vergunning op grond van Bijlage II, artikel 4, bij het Besluit Omgevingsrecht
  - 3° = vergunning met de uitgebreide procedure (voorheen; “projectbesluit”)
- Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, leden 14 en 16
- (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a: de “omgevingsplanactiviteit”)
- Uitgebreide procedure: Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

z.o.z.

[1] De Omgevingswet is nog niet in werking getreden, maar is ter informatie wel in dit document opgenomen. De planning gaat uit van een inwerkingtreding op 1 juli 2022. Bij de verwijzing naar de Omgevingswet is de versie gebruikt, waarin de wijzigingen van de Invoeringswet Omgevingswet (2019) zijn doorgevoerd.

Vergunningvrij bouwen

- Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht
  - artikel 2: geen technische vergunning nodig, geen toets aan bestemmingsplan in de Nota van Toelichting bij het Besluit omgevingsrecht (zie: Staatsblad, 2014, nr. 333, wordt het vergunningvrij bouwen uitgebreid toegelicht)
  - artikel 3: geen technische vergunning nodig, wel toets aan bestemmingsplan; als het project in het bestemmingsplan is geen omgevingsvergunning nodig.
- (Omgevingswet: het vergunningvrije bouwen staat in afdeling 2.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en wordt deels aan gemeente overgelaten (Invoeringsbesluit Omgevingswet, artikel 7.1, “bruidsschat-artikel” 2.2.7.2.2))

Afkortingen

Bor	Besluit omgevingsrecht
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
Chw	Crisis- en herstelwet
Wabo	Wet algemene beplaingen omgevingsrecht
Wro	Wet ruimtelijke ordening

Bijlage 7 Bezonningsonderzoek

Woontoren hoogbouw Leidsche Rijn Utrecht

Bezonningsonderzoek



Documentnummer: B.2018.0399.54.R001 (LHA|LVK)
Datum: 3 maart 2021
Contactpersoon: [redacted] | [redacted]@dgmr.nl | t [redacted]

dGmR

Colofon

Opdrachtgever	Ontwikkelcombinatie KEES B.V. Marssteden 66 7547 TD ENSCHEDE
Contactpersoon opdrachtgever	
Project	Woontoren hoogbouw Leidsche Rijn Utrecht
Betreft	Bezonningsonderzoek
Uw kenmerk	-
Rapport	B.2018.0399.54.R001
Datum	3 maart 2021
Versie	001
Status	definitief
Uitgevoerd door	DGMR Bouw B.V. Casuariestraat 5 2511 VB Den Haag Postbus 370 2501 CJ Den Haag
Contactpersoon	[redacted]@dgmr.nl
Auteur	[redacted]@dgmr.nl
Projectadviseur	[redacted]@dgmr.nl
2e lezer/secr.	[redacted]

[redacted]
DGMR Bouw B.V.

Inhoud

Inleiding & situatieschets	3
Eisen & toetsing	4
Resultaten | Bezonning - bestaande situatie onbebouwd	5
Resultaten | Bezonning - huidig ontwerp MARK	6
Resultaten | Bezonning - maximaal bestemmingsplan	7
Resultaten | Mogelijke bezonningsuren	8
Samenvatting	10
Bijlage 1 | Bezonning 19 februari - bestaande situatie onbebouwd	11
Bijlage 2 | Bezonning 19 februari - huidig ontwerp MARK	12
Bijlage 2 | Bezonning 21 april - huidig ontwerp MARK	13
Bijlage 2 | Bezonning 21 juni - huidig ontwerp MARK	14
Bijlage 3 | Bezonning 19 februari - maximaal bestemmingsplan	15
Bijlage 4.1 | Mogelijke bezonningsuren - bestaande situatie bebouwd	16
Bijlage 4.2 | Mogelijke bezonningsuren - huidig ontwerp MARK	17
Bijlage 4.3 | Mogelijke bezonningsuren - maximaal bestemmingsplan	18

Inleiding & situatieschets

Projectbeschrijving

Deze notitie betreft een bezonningsonderzoek voor de beoogde hoogbouw van het project MARK in Utrecht, uitgevoerd op basis van een 3D-model aangeleverd door de Architecten Cie. op 1 december 2020.

Deze studie naar bezonning is een onderzoek dat zo nauwkeurig mogelijk de gevolgen van de beoogde hoogbouw in kaart brengt.

Het doel van dit bezonningsonderzoek is om risicogebieden in kaart te brengen met TNO-richtlijnen als handvat. Daarop volgend zal per kritische situatie de mogelijke bezonningsduur op de gevel bepaald worden.

Onderzochte situaties

Het ontwerp van MARK bestaat uit drie gebouwblokken op een plint en is gelegen tussen de Terwijdesingel, Reykjavikstraat en Stockholmstraat nabij station Leidsche Rijn. Parallel met de Reykjavikstraat loopt de A2. In de directe omgeving en aan de overkant van de A2, bevinden zich kantoorgebouwen. Aangezien de TNO-richtlijn enkel van toepassing is op een woonfunctie, zal de situatie hier niet getoetst worden.

Het bezonningsonderzoek is uitgevoerd voor drie situaties:

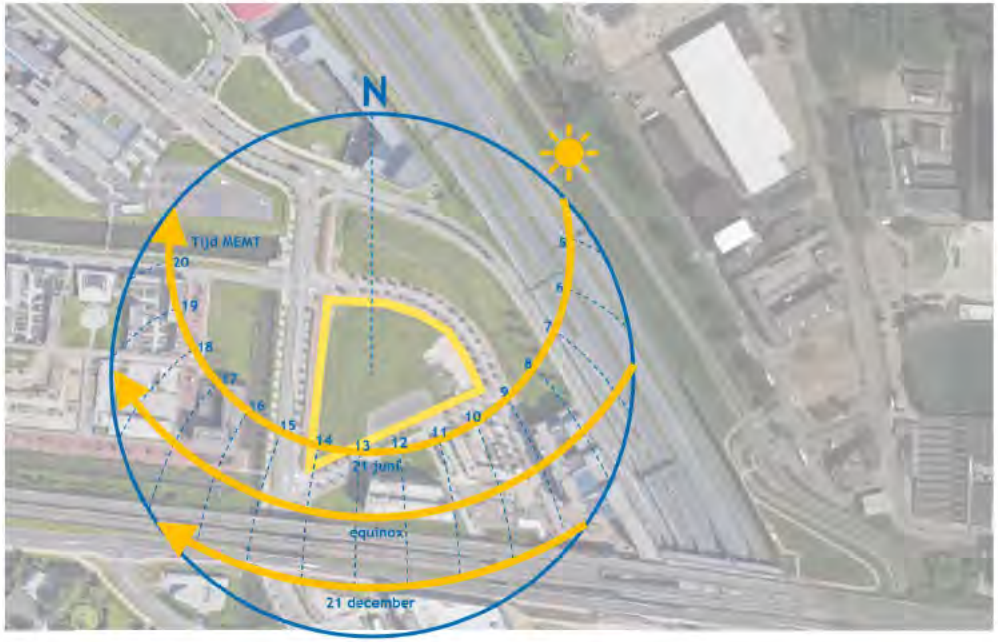
- Bestaande situatie onbebouwd
- Huidig ontwerp MARK
- Maximaal bestemmingsplan

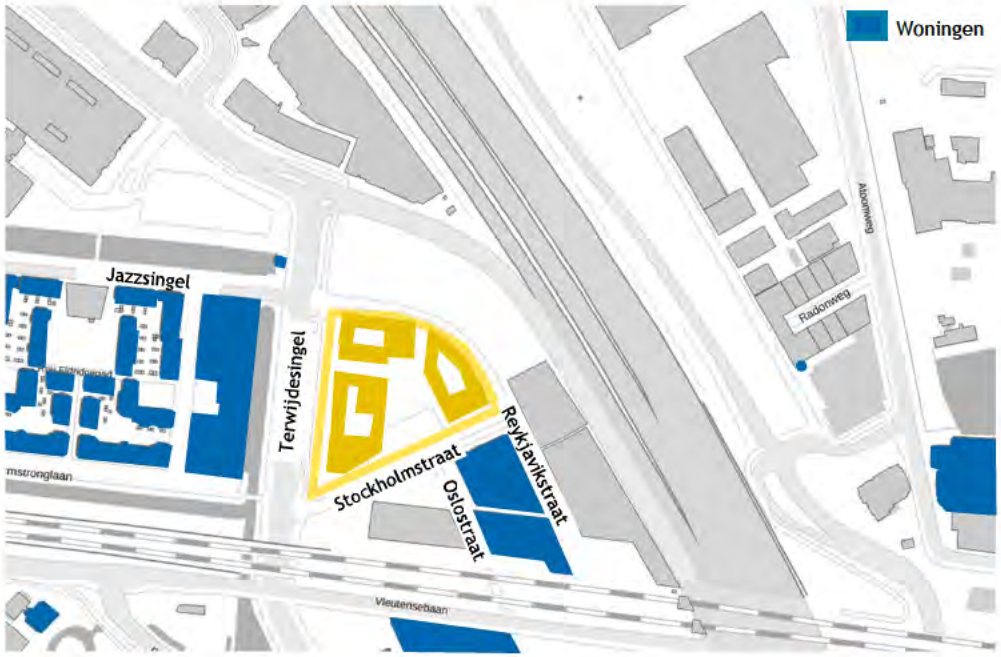
Slagschaduw

Ten zuiden en westen van het project zijn woningen gesitueerd die getoetst worden.

De onderstaande gebouwen met woonfunctie (blauw omrand) vallen in de slagschaduw van de hoogbouw:

- Het appartementengebouw op de hoek van de Terwijdesingel en Jazzsingel, waar de slagschaduw gedurende de ochtend op valt.
- Het appartementengebouw op de hoek van de Stockholmstraat en de Reykjavikstraat, waar de slagschaduw gedurende de namiddag valt.





Eisen & toetsing

Toelichting

Begrippen
De **bezonningsduur** wordt gedefinieerd als de duur van het totaal aan mogelijke minuten bezonning gedurende de betreffende dag voor een specifieke locatie.

De **mogelijke bezonningsduur** wordt uitgedrukt in het theoretisch aantal minuten bezonning per periode, waarbij onder periode meestal het tijdstip tussen zonsopkomst en zonsondergang op een specifieke dag wordt verstaan. De mogelijke bezonningsduur is gebaseerd op een onbewolkte dag met een heldere hemelkoepel. Door de draaiing van de aarde om de zon en om zijn eigen rotatie-as heeft elke specifieke locatie en elke dag zijn eigen mogelijke bezonningsduur.
Het is mogelijk deze door middel van berekeningen vast te stellen.

De **verwachte bezonningsuren** zijn de uren dat de zon per gemiddeld jaar schijnt. De uren die de zon werkelijk schijnt, worden gemeten op diverse plaatsen (weerstations) in Nederland en door de middeling van verschillende jaren worden de verwachte bezonningsuren verkregen. In de verwachte bezonningsduur is het effect van factoren zoals bewolking meegenomen.

Richtlijnen

Er bestaan in de landelijke regelgeving geen normen of richtlijnen met betrekking tot de minimale bezonningsduur. Ten aanzien van de bezonning zijn er dus geen wettelijke eisen gesteld.

In het Bouwbesluit worden zowel voor bestaande woningen als voor nieuwbouwwoningen, woongebouwen en commerciële ruimten geen eisen gesteld met betrekking tot minimale bezonningsduur. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de minimaal equivalente daglichtoppervlakte met het oog op daglichttoetreding. Bij de bepaling van deze waarde worden belemmeringen en overstekken van de gebouwen specifiek meegenomen. Tegenoverliggende bebouwing gelegen buiten de perceelgrens wordt bij de bepaling van de daglichttoetreding (conform het Bouwbesluit) als standaard waarde (α = 20 graden) meegenomen.
Overige belemmeringen als bomen worden niet meegenomen in het bouwbesluit.

Wel wordt er bij de beoordeling van de bezonningsduur van woningen regelmatig een waarderingsrichtlijn gehanteerd (afgeleid uit het rapport Woningwaardering, opgesteld door TNO, 1962) waarin onderscheid wordt gemaakt in ‘lichte en strenge TNO-norm’.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen.

Bezonningscriteria TNO

‘lichte TNO-norm’
Bij de beoordeling van de bezonning van woningen wordt regelmatig de waarderingsrichtlijn van TNO als uitgangspunt gebruikt. In de richtlijn worden eisen gesteld aan de bezonningsduur van woningen.
Het betreffende criterium van de waarderingsrichtlijn is hieronder vermeld:
‘TNO-richtlijn’: de mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek (woonkamer) in de periode tussen 19 februari en 21 oktober (dezelfde zonnestand) moet minimaal twee uur (120 minuten) bedragen.

In de richtlijn voor een minimale bezonning zijn adviezen gesteld voor de mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek.
De richtlijn stelt dat het hoofdwoonvertrek in het midden vensterbank binnenkant raam minimaal 120 minuten zon moet kunnen ontvangen, waarbij 19 februari als maatgevend gehanteerd moet worden.

De mogelijke bezonningsduur is de tijd dat de desbetreffende gevel wordt beschenen door de zon op een onbewolkte dag. De mogelijke bezonningsduur is afhankelijk van de oriëntatie en de datum. Omdat de ligging van de hoofdwoonvertrekken niet altijd bekend is, wordt ervan uitgegaan dat de hoofdwoonvertrekken eenzijdig georiënteerd zijn naar de straatgevels toe (de meest nadelige situatie). Indien het hoofdwoonvertrek tweezijdig is georiënteerd (bijvoorbeeld ‘doorzonwoning’ of hoekwoning), kan er meer zon op het hoofdwoonvertrek vallen en wordt eerder aan de bovenstaande criteria voldaan.

Bepalingsmethode

Voor het bepalen van de bezonning en bezonningsuren is een indicatief bezonningsonderzoek en een exacte bepaling van het aantal bezonningsuren gedaan. Indicatief om de risicogebieden te signaleren en exact om de vastgestelde risicogebieden te analyseren en beoordelen.

Voor beide onderzoeken heeft DGMR gebruik gemaakt van het 3D-computer-simulatieprogramma Rhino in combinatie met Grasshopper. Van de situatie en de omliggende bebouwing is een 3D-model gemaakt. Hierin is alleen rekening gehouden met bouwkundige belemmeringen.

Indicatief bezonningsonderzoek
Op basis van de datum, het tijdstip en de breedte- en lengtegraad wordt de stand van de zon bepaald. Daarop volgt een resultaat met daarop de figuren die de mogelijke bezonning weergeven op bepaalde te kiezen tijdstippen.

De tijden weergegeven in de bezonningsfiguren zijn de Midden-Europese wintertijden. Van eind maart tot en met eind oktober is de werkelijke tijd de wintertijd plus 1 uur.

Bepaling exacte bezonningsduur
Naar aanleiding van de resultaten uit het indicatief bezonningsonderzoek is per kritische situatie de exacte mogelijke bezonningsduur bepaald.

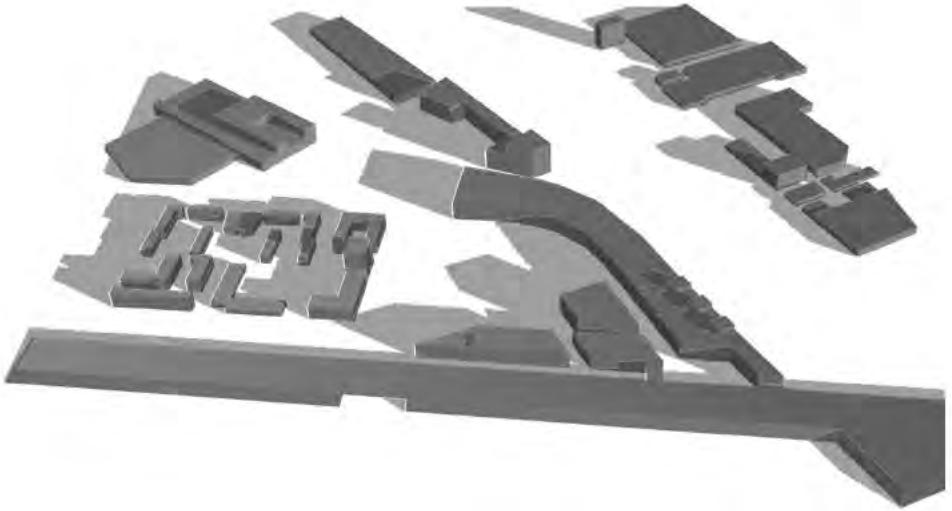
Op basis van de datum, het tijdstip en de breedte- en lengtegraad wordt de stand van de zon bepaald. Daarop volgt een resultaat met figuren die de mogelijke bezonningsduur van de getoetste gevels in kaart brengen. Deze gevels zijn in een grid opgedeeld die een hoogte en breedte hebben van 0,5 meter.

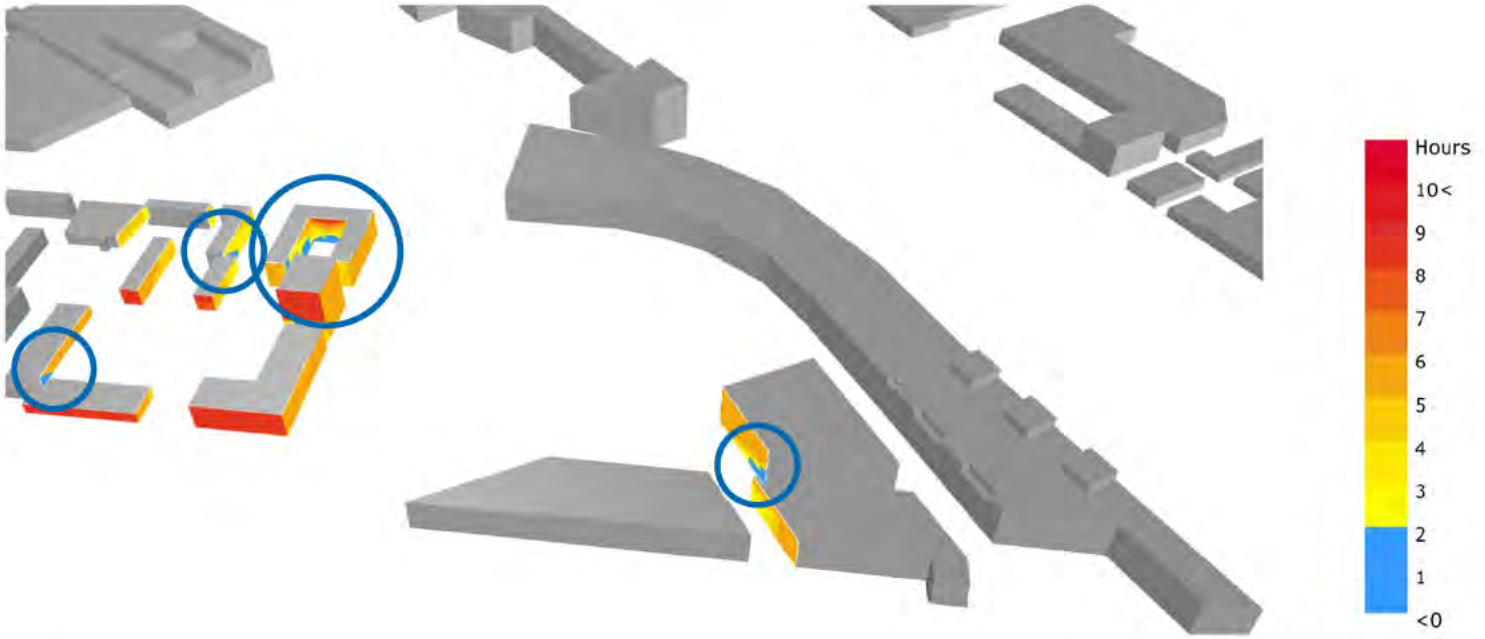
Resultaten | Bezonning - bestaande situatie onbebouwd

Bestaande situatie onbebouwd

In bijlage 1 zijn de resultaten van het bezonningsonderzoek weergegeven van de bestaande situatie onbebouwd. Voor de bestaande situatie is op 19 februari per uur van 9:00 tot 17:00 uur een afbeelding weergegeven. Deze datum is gehanteerd omdat 19 februari het meest maatgevend is. De overige datums, 21 april en 21 juni, zullen niet of voor een zeer geringe vermindering van mogelijke bezonning zorgen omdat de zon in vergelijking met 19 februari hoger staat.

In de bestaande situatie onbebouwd zijn een aantal posities die niet voldoen aan de lichte TNO-norm. De posities zijn weergegeven met een blauwe cirkel in de figuren hiernaast.
In bijlage 4.1 is de figuur in een groter formaat opgenomen.





Resultaten | Bezonning - huidig ontwerp MARK

Huidig ontwerp MARK

In bijlage 2 zijn de resultaten van het bezonningsonderzoek weergegeven van het huidige ontwerp MARK. Voor het huidige ontwerp MARK is op 19 februari, 21 april en 21 juni per uur van 9:00 tot 17:00 uur een afbeelding weergegeven. Deze datum is gehanteerd omdat 19 februari het meest maatgevend is. De overige datums, 21 april en 21 juni, zullen niet of voor een zeer geringe vermindering van mogelijke bezonning zorgen omdat de zon in vergelijking met 19 februari hoger staat.

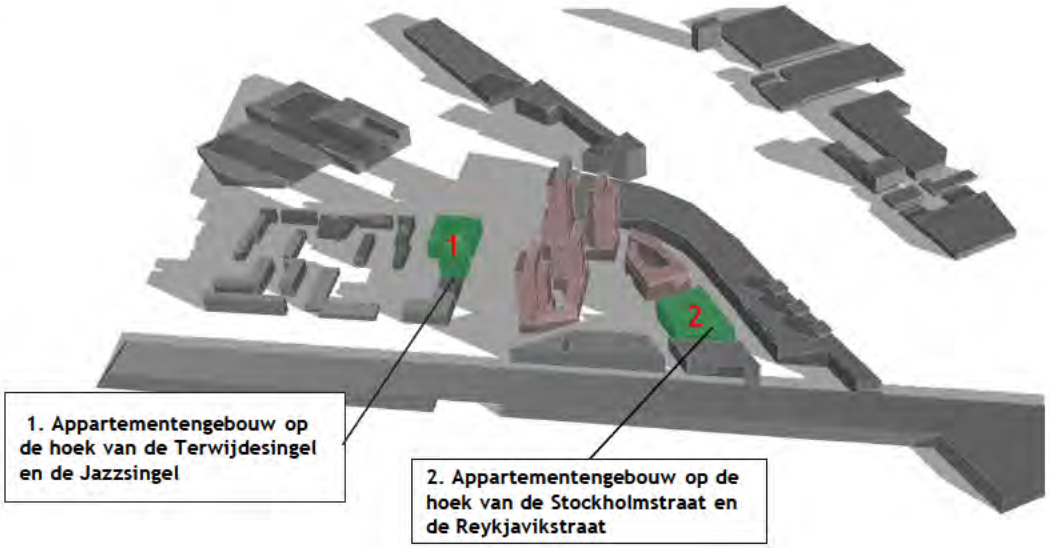
Er zijn twee woongebieden die schaduw ondervinden door het huidige ontwerp. Deze gebieden zijn weergegeven in de afbeelding hiernaast door middel van een groene arcering en een cijfer. De blauwe en groene cirkel geven de gebieden aan die schaduw ondervinden, maar waar project MARK geen invloed op heeft. Deze gebieden zijn ook aanwezig bij de bestaande situatie onbebouwd.

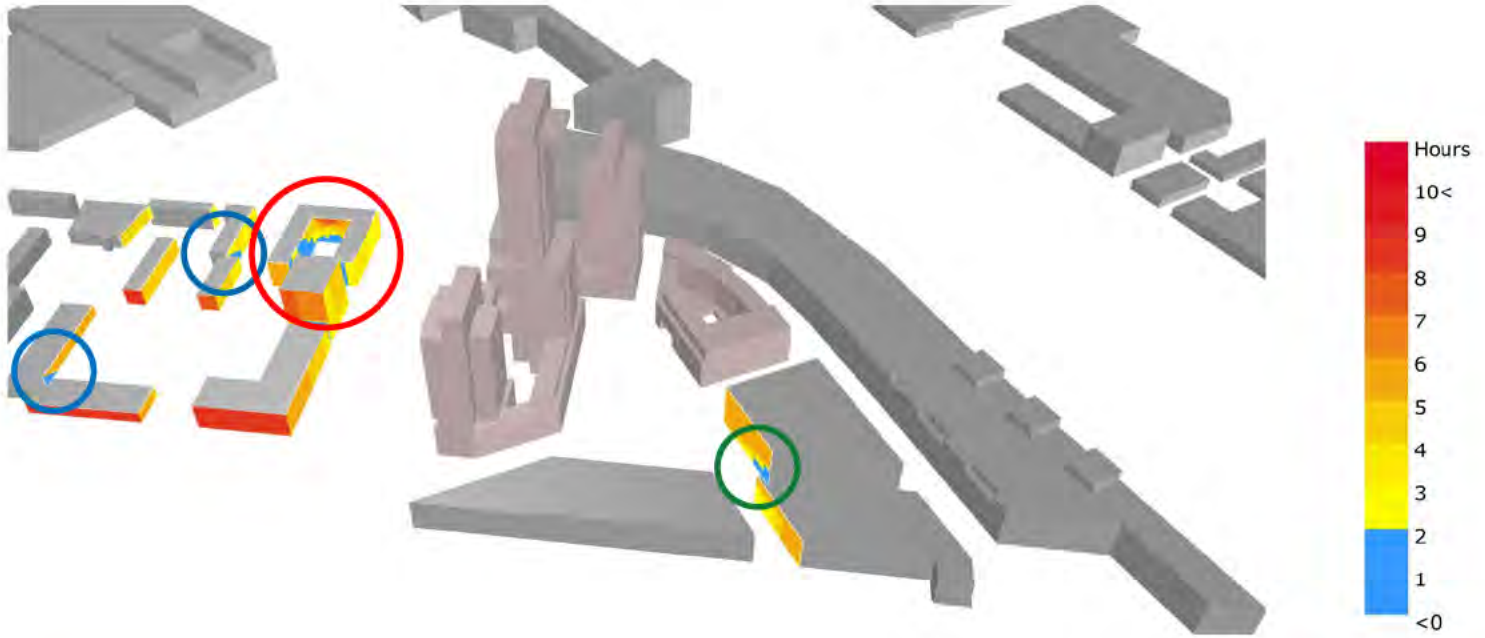
1. Appartementengebouw op de hoek van de Terwijdesingel en de Jazzsingel
De appartementengebouwen vallen gedurende de ochtend in februari 3 uur in de slagschaduw van de torens. In april en juni reikt de beschaduwing minder ver en is er nog sprake van 1 à 2 uur beschaduwing, zoals in de bestaande situatie onbebouwd.

In de bestaande situatie (onbebouwd) beschaduwt het appartementengebouw zichzelf 1 à 2 uur (afhankelijk van de gevelpositie van het gebouw). Met het huidige ontwerp is er een geringe afname in bezonning zichtbaar in de periode van 9:00 - 17:00 uur. Hierdoor wordt van de 8 uur zon, 1 uur extra weggenomen in de ochtend door de nieuwe torens. Het gebied waar in de onbebouwde situatie niet voldaan wordt aan de lichte TNO-norm, wordt met het huidige ontwerp MARK iets groter. Deze positie is in de figuur hiernaast aangegeven met een rode cirkel. De figuur is in groter formaat bijgevoegd in bijlage 4.2. In het hoofdstuk 'Resultaten | Mogelijke bezonningsuren' wordt dit verder toegelicht.

2. Appartementengebouw op de hoek van de Stockholmstraat en de Reykjavikstraat
Het appartementengebouw valt gedurende de namiddag in april en juni 1 uur in de slagschaduw van de torens. In februari is er geen sprake van beschaduwing door de torens.

Ten opzichte van de bestaande situatie onbebouwd verandert er niets op de maatgevende dag (19 februari). Aan het eind van de middag ondervinden de woningen 1 uur beschaduwing door de hoogbouwtorens, maar over de dag als geheel wordt tenminste 2 uur mogelijke bezonning behaald.





Resultaten | Bezonning - maximaal bestemmingsplan

Maximaal bestemmingsplan

In bijlage 3 zijn de resultaten van het bezonningsonderzoek weergegeven van de situatie maximaal bestemmingsplan. Voor de situatie maximaal bestemmingsplan is op 19 februari per uur van 9:00 tot 17:00 uur een afbeelding weergegeven. Deze datum is gehanteerd omdat 19 februari het meest maatgevend is. De overige datums, 21 april en 21 juni, zullen niet of voor een zeer geringe vermindering van mogelijke bezonning zorgen omdat de zon in vergelijking met 19 februari hoger staat.

Er zijn twee woongebieden die schaduw ondervinden door de maximale bebouwing volgens het bestemmingsplan. Deze gebieden zijn weergegeven in de afbeelding hiernaast door middel van een groene arcering en een cijfer. De blauwe en groene cirkel geven de gebieden aan die schaduw ondervinden, maar waar project MARK geen invloed op heeft.

1. **Appartementengebouw op de hoek van de Terwijdesingel en de Jazzsingel**

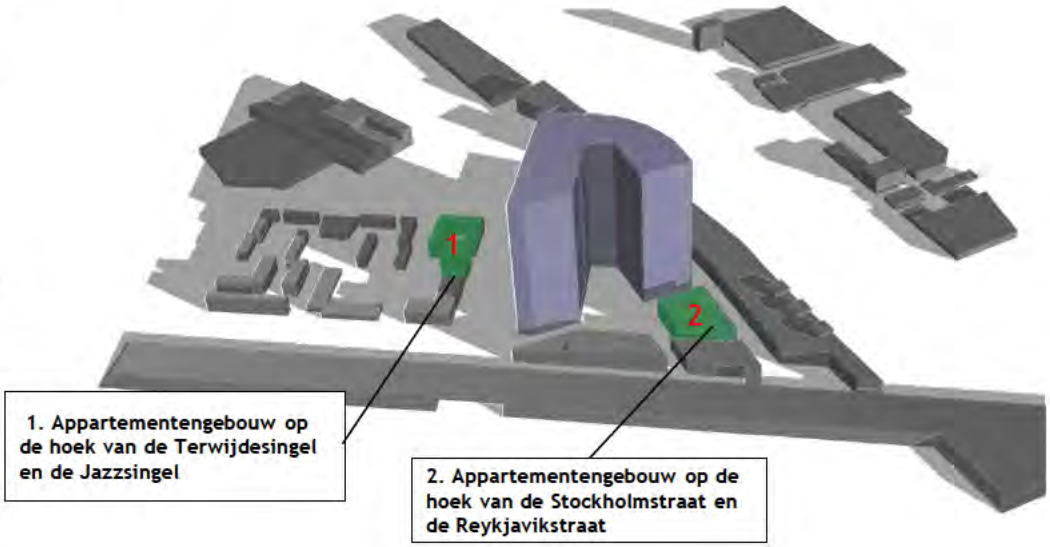
Deze gebouwen vallen gedurende de ochtend in februari 3 uur in de slagschaduw van de bebouwing maximaal bestemmingsplan.

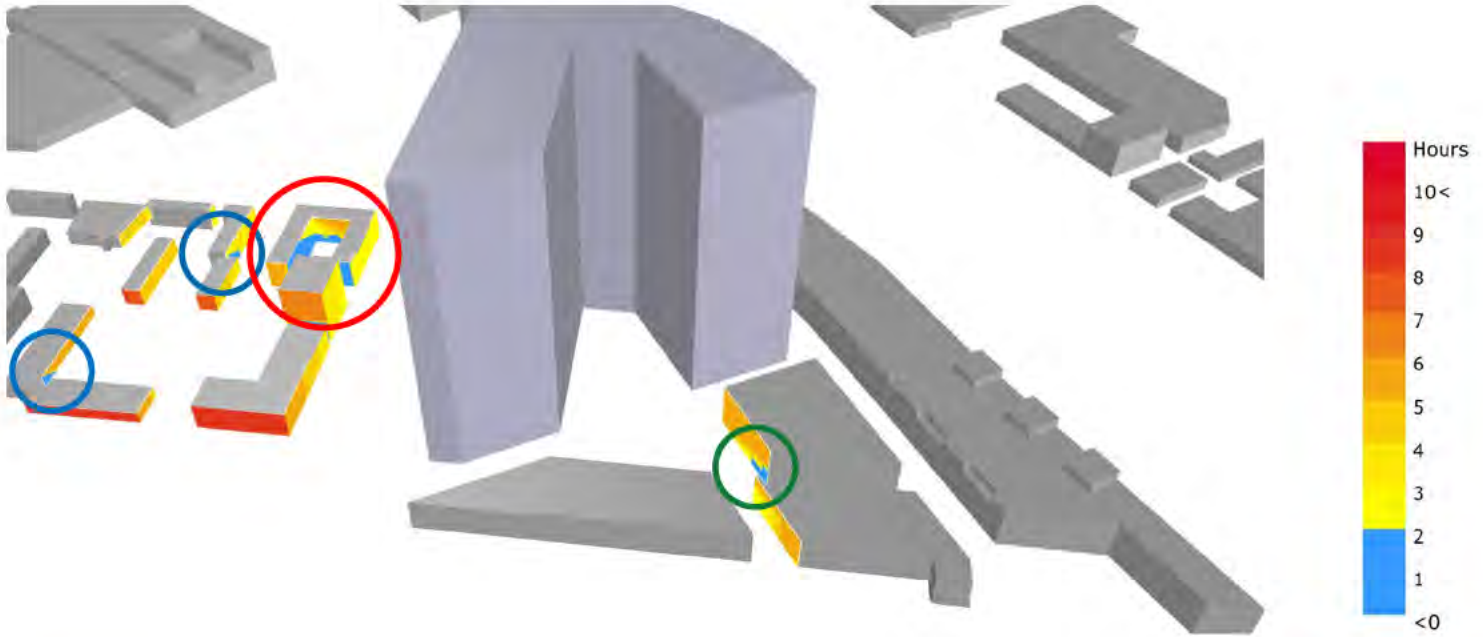
In de bestaande situatie (onbebouwd) beschaduwt het appartementengebouw zichzelf 1 à 2 uur (afhankelijk van de gevelpositie van het gebouw). Met de bebouwing van het maximale bestemmingsplan is er een geringe afname in bezonning zichtbaar in de periode van 9:00 - 17:00 uur. Hierdoor wordt van de 8 uur zon, 1 uur extra weggenomen in de ochtend door de nieuwe torens. Het gebied waar in de situatie onbebouwd en huidige situatie MARK niet voldaan wordt aan de lichte TNO-norm, wordt met de bebouwing maximaal bestemmingsplan nog groter. Deze positie is in de figuur hiernaast aangegeven met een rode cirkel. De figuur is in groter formaat bijgevoegd in bijlage 4.3.
In het hoofdstuk 'Resultaten | Mogelijke bezonningsuren' wordt dit verder toegelicht.

2. **Appartementengebouw op de hoek van de Stockholmstraat en de Reykjavikstraat**

Deze woningen vallen gedurende de namiddag in april en juni tijdelijk in de slagschaduw van de bebouwing maximaal bestemmingsplan. Op 19 februari is er geen sprake van beschaduwing door de torens.

Ten opzichte van de bestaande situatie onbebouwd verandert er niets op de maatgevende dag (19 februari). Aan het eind van de middag ondervinden de woningen 1 à 2 uur beschaduwing door de bebouwing maximaal bestemmingsplan, maar over de dag als geheel wordt tenminste 2 uur mogelijke bezonning behaald.





Resultaten | Mogelijke bezonningsuren

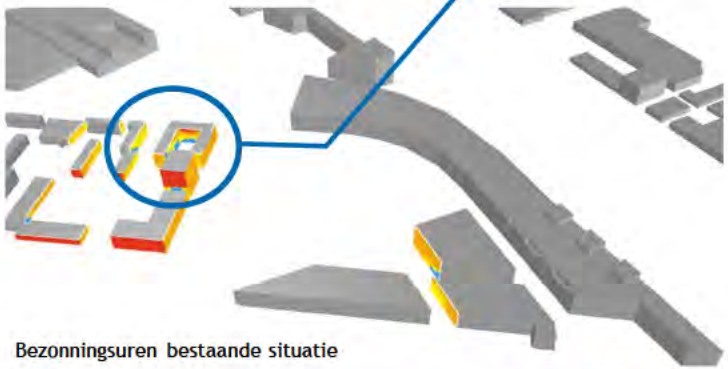
Resultaten bepaling mogelijke bezonningsuren

Hiernaast zijn de resultaten zichtbaar van de studie naar bezonningsuren op de gevels van de woningen aan de James Johnsonstraat. Hiervoor is onderzocht of de TNO-eis van 2 uur bezonning per dag in het hoofdwoonvertrek gehaald wordt. Een volledig overzicht van de gevels van de appartementengebouwen tussen de Terwijdesingel en de Jazzsingel en op de hoek van de Stockholmstraat en de Reykjavikstraat is te vinden in bijlage 4.1 tot en met 4.3.

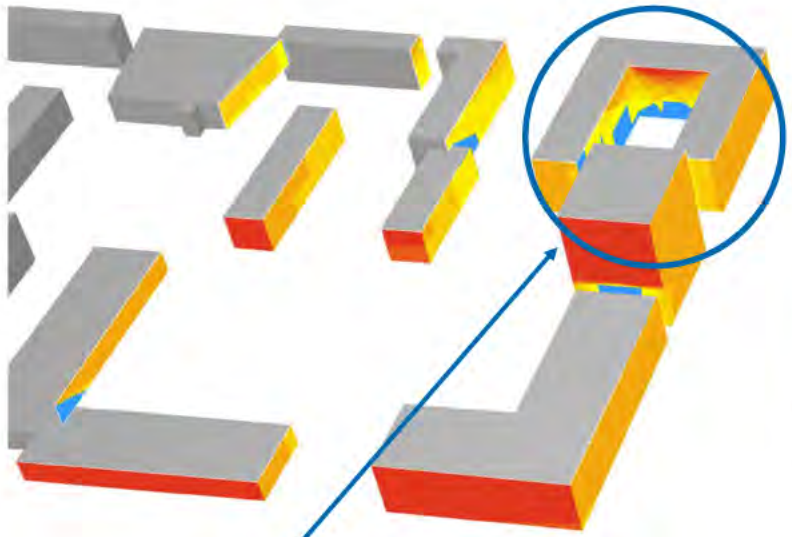
Voor de kritische woningen is het verschil inzichtelijk gemaakt tussen de drie situaties: bestaande situatie onbebouwd, huidig ontwerp Mark en bebouwing maximaal bestemmingsplan.

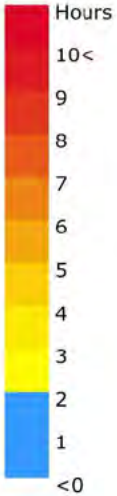
In de bestaande situatie onbebouwd is er in de binnenplaats van het gebouw aan de James Johnsonstraat op 19 februari al een gebied waar het aantal bezonningsuren lager is dan 2 uur. Dit gebied wordt groter bij toepassing van het huidige ontwerp MARK. In de situatie bebouwing maximaal bestemmingsplan wordt dit gebied nog groter. Eén en ander is hiernaast visueel weergegeven.

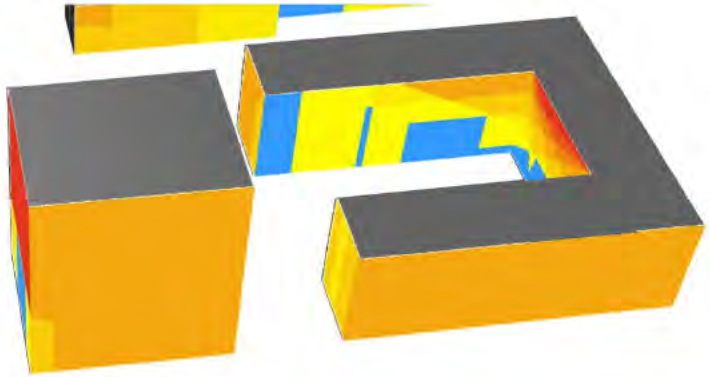
Beoordeling
Uit het aangeleverde 3D-model, verstrekt door de gemeente, blijkt dat in het 'blauwe gebied' zich de woonkamers bevinden. Echter zijn alle woningen tweezijdig georiënteerd, waardoor met het raam aan de overstaande gevel wel de TNO-norm behaald kan worden. Dit is duidelijker weergegeven op de volgende pagina.



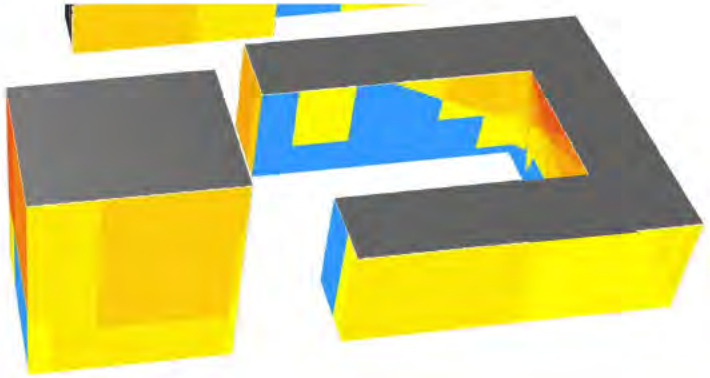
Bezonningsuren bestaande situatie







1. Bestaande situatie onbebouwd



2. Huidig ontwerp MARK



3. Bebouwing maximaal bestemmingsplan

Resultaten | Mogelijke bezonningsuren

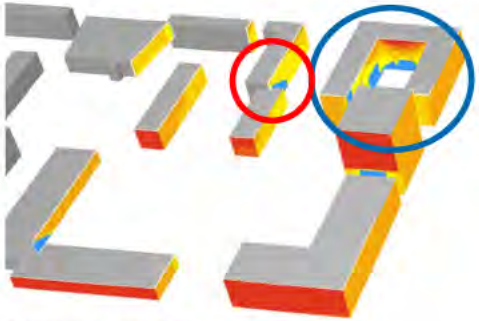
Resultaten bepaling mogelijke bezonningsuren

Hiernaast zijn de resultaten zichtbaar van de gevels van de woningen aan de James Johnsonstraat, gezien van de andere kant van het gebouw (afbeelding 1 t/m 3) en de woningen achter het gebouw aan de James Johnsonstraat (afbeelding 4 t/m 6).

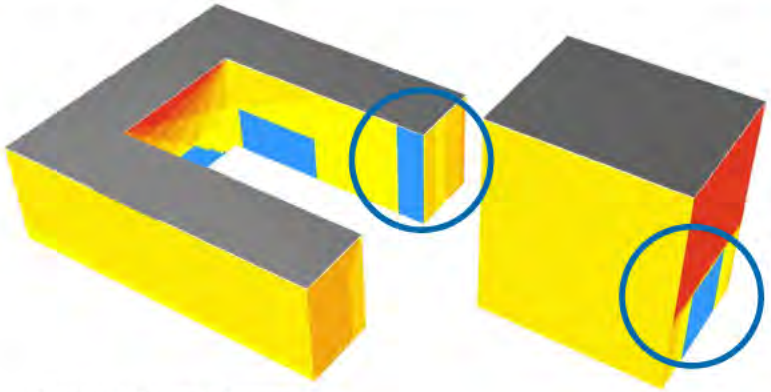
Voor de kritische woningen is het verschil inzichtelijk gemaakt tussen de drie situaties: bestaande situatie onbebouwd, huidig ontwerp Mark en bebouwing maximaal bestemmingsplan.

In de bestaande situatie onbebouwd is er op de kopse kanten van het gebouw aan de James Johnsonstraat op 19 februari al een gebied waar het aantal bezonningsuren lager is dan 2 uur (blauwe cirkels). Dit gebied wordt groter bij toepassing van het huidige ontwerp MARK. In de situatie bebouwing maximaal bestemmingsplan wordt dit gebied nog groter. In het linker gebied bevindt zich een trappenhuis en in het rechter gebied bevinden zich woningen die tweezijdig georiënteerd zijn waardoor ondanks de belemmering aan de TNO-norm voldaan kan worden.

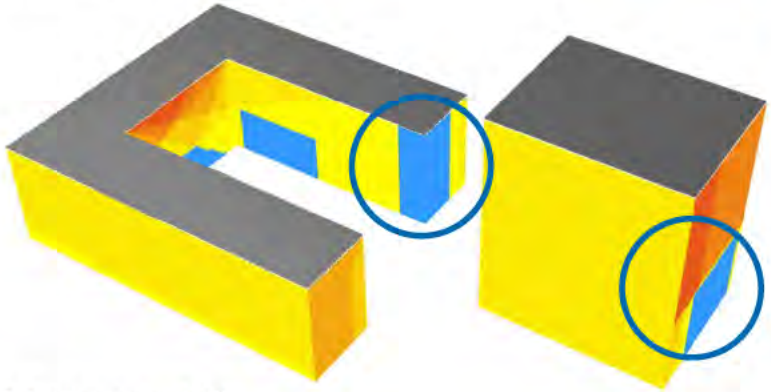
In de bestaande situatie onbebouwd is er op de gevels achter het gebouw aan de James Johnsonstraat op 19 februari een gebied waar het aantal bezonningsuren lager is dan 2 uur (rode cirkels). Dit gebied wordt echter niet groter bij toepassing van het huidige ontwerp MARK of bij de situatie bebouwing maximaal bestemmingsplan.



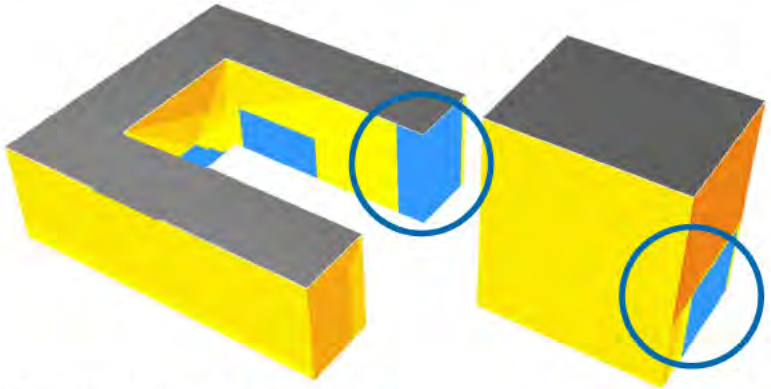
Bezonningsuren bestaande situatie



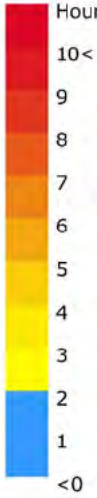
1. Bestaande situatie onbebouwd

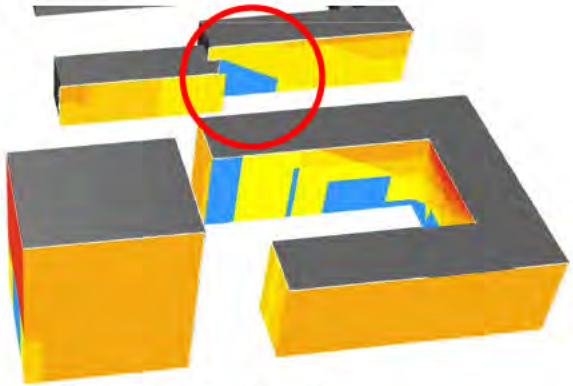


2. Huidig ontwerp MARK

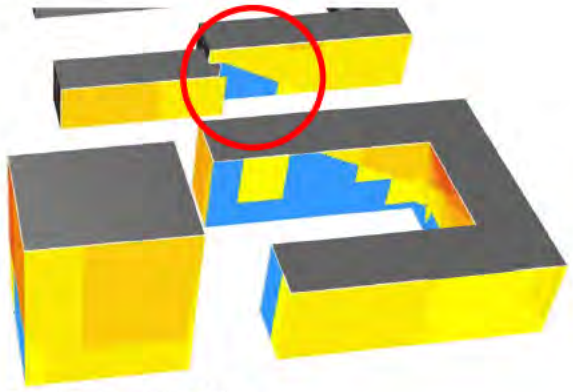


3. Bebouwing maximaal bestemmingsplan

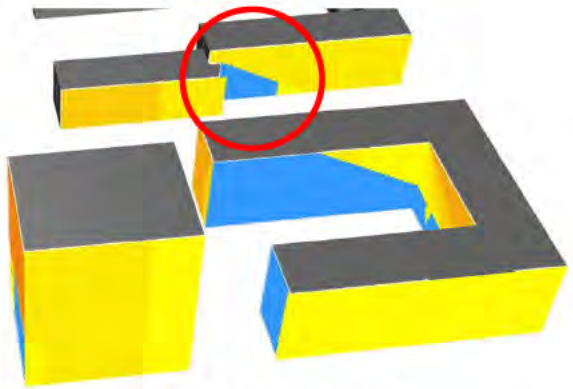




4. Bestaande situatie onbebouwd



5. Huidig ontwerp MARK



6. Bebouwing maximaal bestemmingsplan

Samenvatting

Algemene conclusie

In opdracht van Ontwikkelcombinatie KEES B.V. heeft DGMR voor het project MARK een bezonningsonderzoek uitgevoerd om risicogebieden in kaart te brengen. Voor de beoordeling van de resultaten van het bezonningsonderzoek wordt gebruikgemaakt van de 'lichte TNO-norm' als advies. Voor de dagen 19 februari, 21 april en 21 juni zijn simulaties gemaakt met een interval van 1 uur in een periode van 9:00 tot 17:00 uur.

1. Appartementengebouw op de hoek van de Terwijdesingel en de Jazzsingel

Bij het appartementengebouw tussen de Terwijdesingel en de Jazzsingel (gebied 1) ontstaat een verschil in het aantal bezonningsuren. In de bestaande situatie onbebouwd is er op verschillende gevelvlakken minder dan 2 uur bezonning in de binnenplaats van het gebouw aan de James Johnsonstraat en het gebouw daarachter.

Met het huidige ontwerp MARK wordt het gebied dat minder dan 2 uur bezonning ontvangt groter bij de binnenplaats en blijft gelijk voor het gebouw daarachter. De woningen aan de binnenplaats hebben ook ramen aan de buitengevel, wat betekent dat wordt voldaan aan de TNO-norm.

De situatie bebouwing maximaal bestemmingsplan zorgt ervoor dat het gebied in de binnenplaats groter wordt en blijft weer gelijk voor het gebouw daarachter. Ook hier geldt dat de woningen nog steeds aan de TNO-norm voldoen.

Conclusie

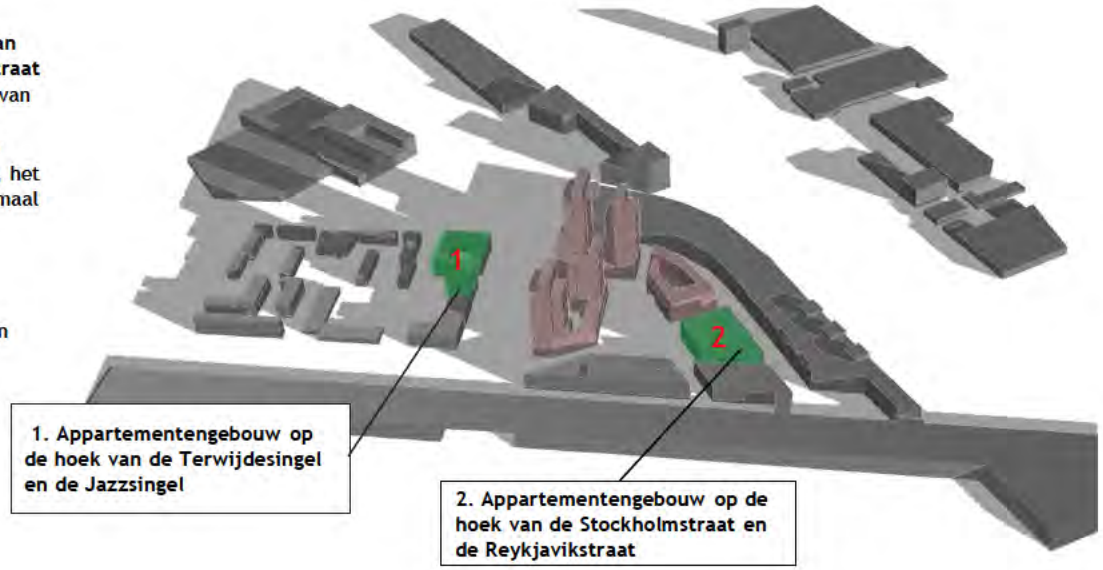
Met het huidige ontwerp MARK wordt voldaan aan de TNO-norm. Ten aanzien van het aantal zonuren op de woningen treedt er een kleine verslechtering op ten opzichte van de bestaande situatie onbebouwd. Hierbij krijgen de woningen aan de binnenplaats op 19 februari minder dan 2 uur zon op de gevel. In de situatie bebouwing maximaal bestemmingsplan wordt dit gebied groter. Echter zijn deze woningen tweezijdig georiënteerd, waardoor aan de TNO-norm wordt voldaan via de andere gevel.

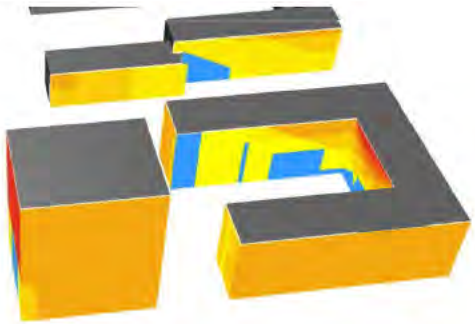
2. Appartementengebouw op de hoek van de Stockholmstraat en de Reykjavikstraat

Bij het appartementengebouw op de hoek van de Reykjavikstraat en de Stockholmstraat (gebied 2) blijft het aantal bezonningsuren gelijk in de bestaande situatie onbebouwd, het huidige ontwerp MARK en de situatie maximaal bestemmingsplan.

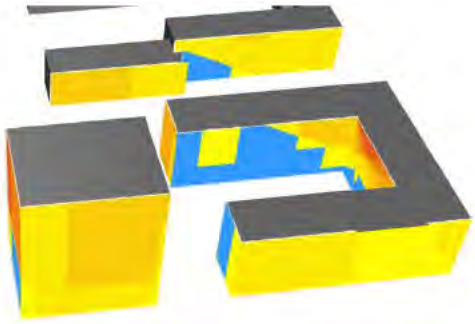
Conclusie

Op deze locatie wordt voldaan aan de TNO-norm. Aan de eis van 2 bezonningsuren wordt voldaan.

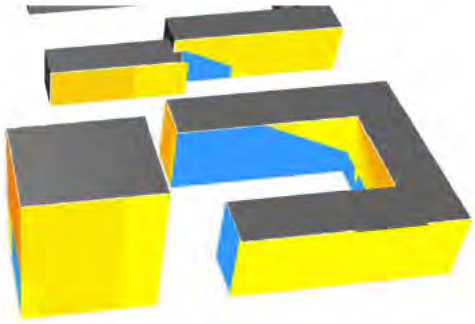




Bestaande situatie onbebouwd



Huidig ontwerp MARK

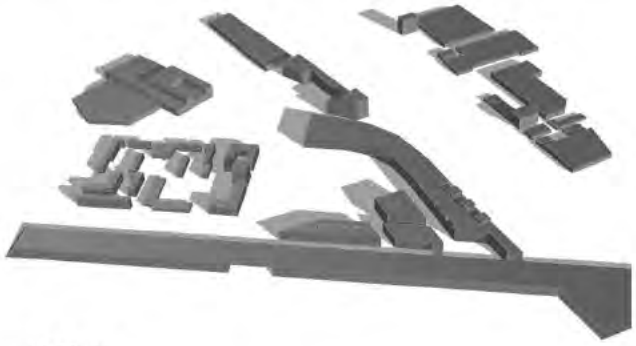


Bebouwing maximaal bestemmingsplan

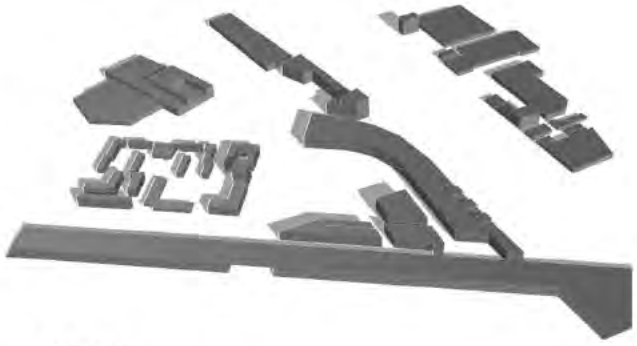
Bijlage 1 | Bezonning 19 februari - bestaande situatie onbebouwd



9.00 uur



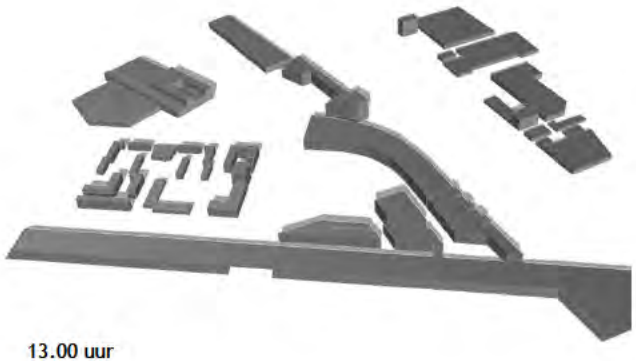
10.00 uur



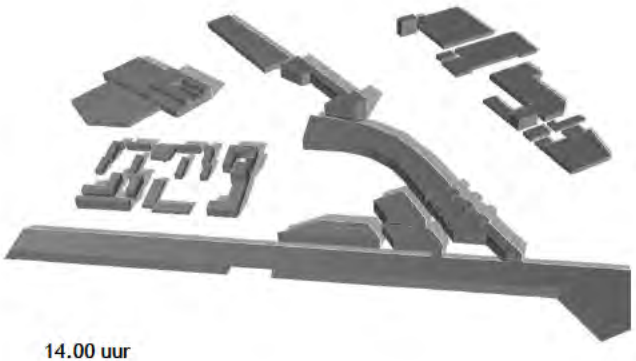
11.00 uur



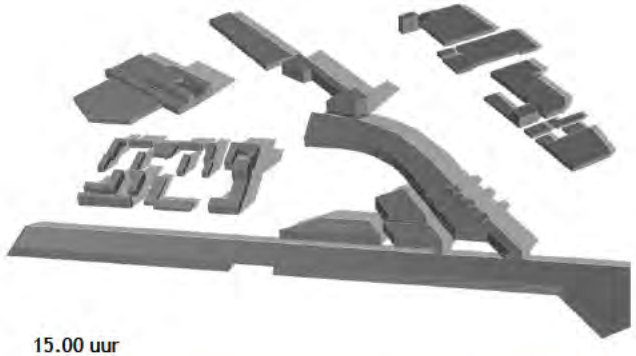
12.00 uur



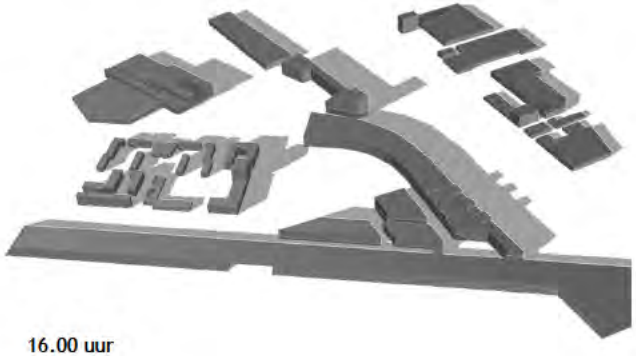
13.00 uur



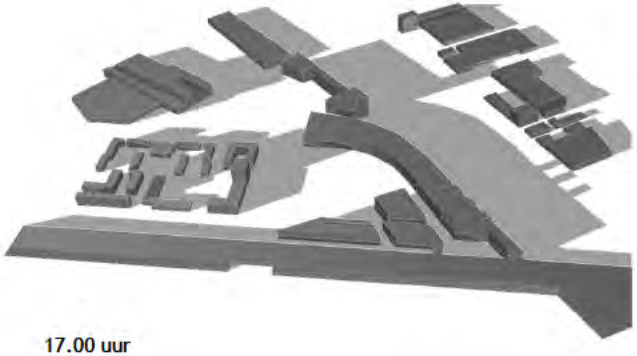
14.00 uur



15.00 uur

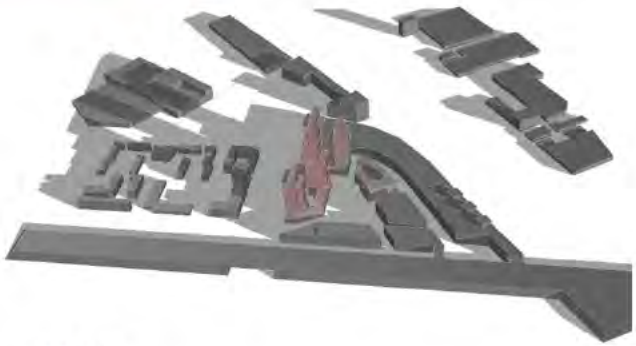


16.00 uur

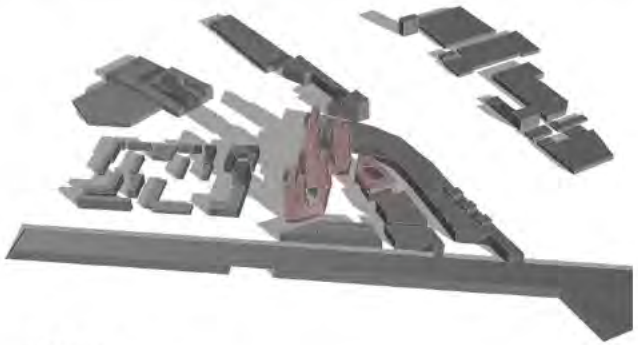


17.00 uur

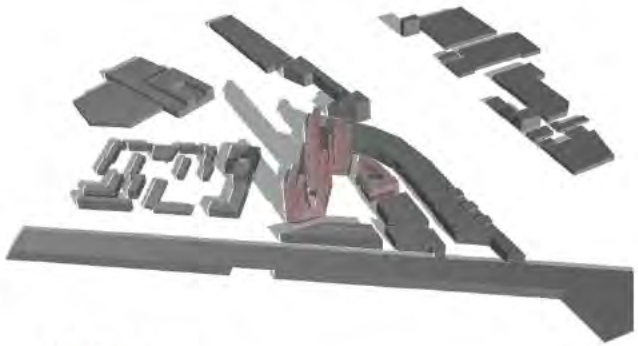
Bijlage 2 | Bezonning 19 februari - huidig ontwerp MARK



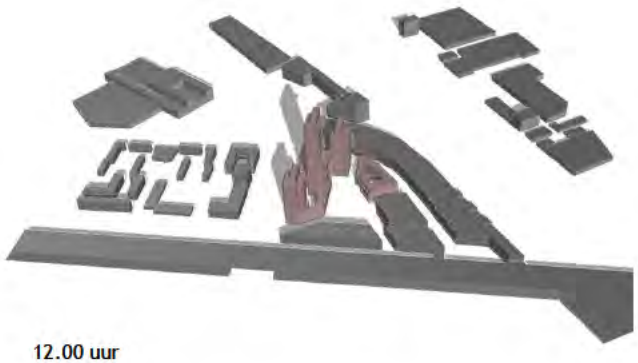
9.00 uur



10.00 uur



11.00 uur



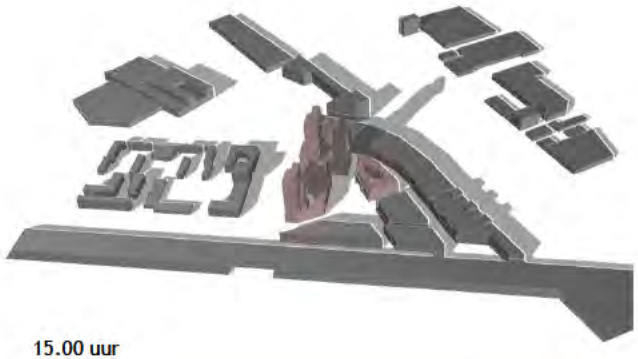
12.00 uur



13.00 uur



14.00 uur



15.00 uur

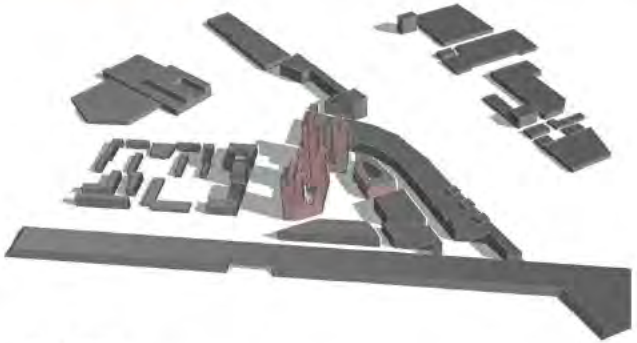


16.00 uur

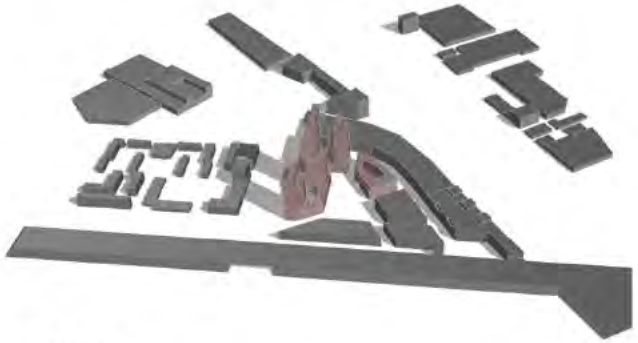


17.00 uur

Bijlage 2 | Bezonning 21 april - huidig ontwerp MARK



9.00 uur



10.00 uur



11.00 uur



12.00 uur



13.00 uur



14.00 uur



15.00 uur



16.00 uur



17.00 uur

Bijlage 2 | Bezonning 21 juni - huidig ontwerp MARK



9.00 uur



10.00 uur



11.00 uur



12.00 uur



13.00 uur



14.00 uur



15.00 uur

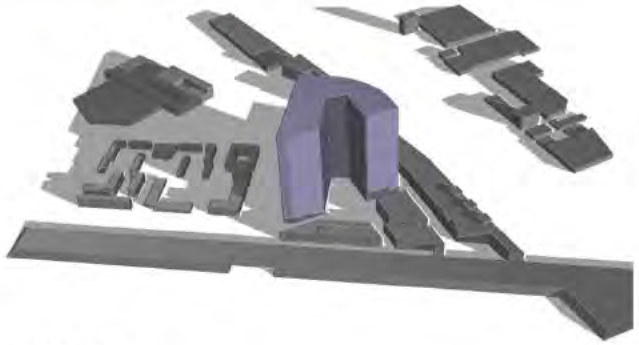


16.00 uur

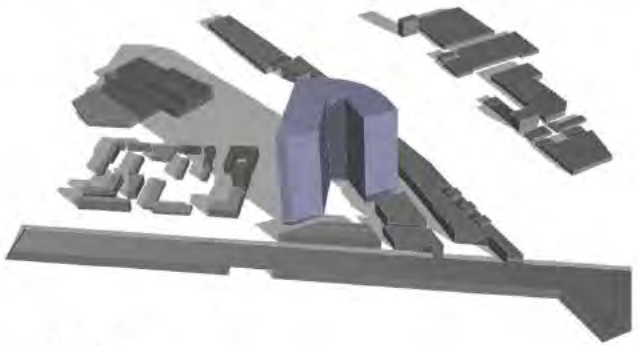


17.00 uur

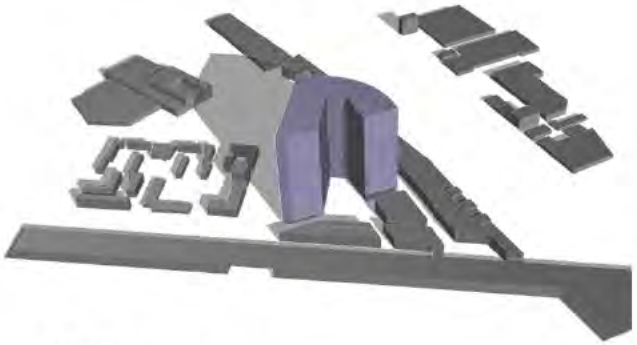
Bijlage 3 | Bezonning 19 februari - maximaal bestemmingsplan



9.00 uur



10.00 uur



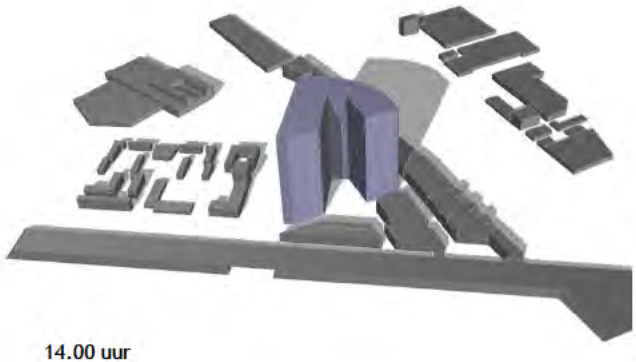
11.00 uur



12.00 uur



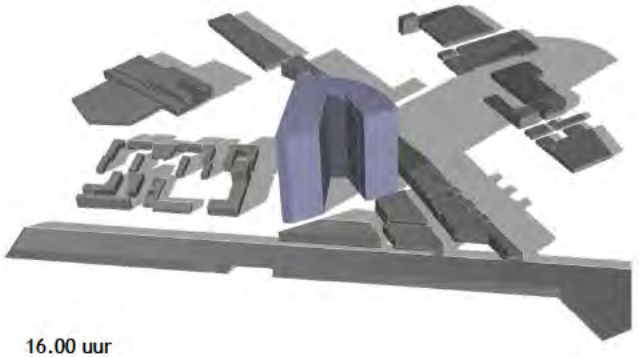
13.00 uur



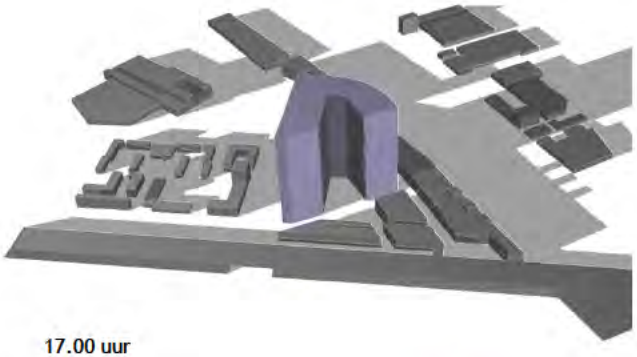
14.00 uur



15.00 uur

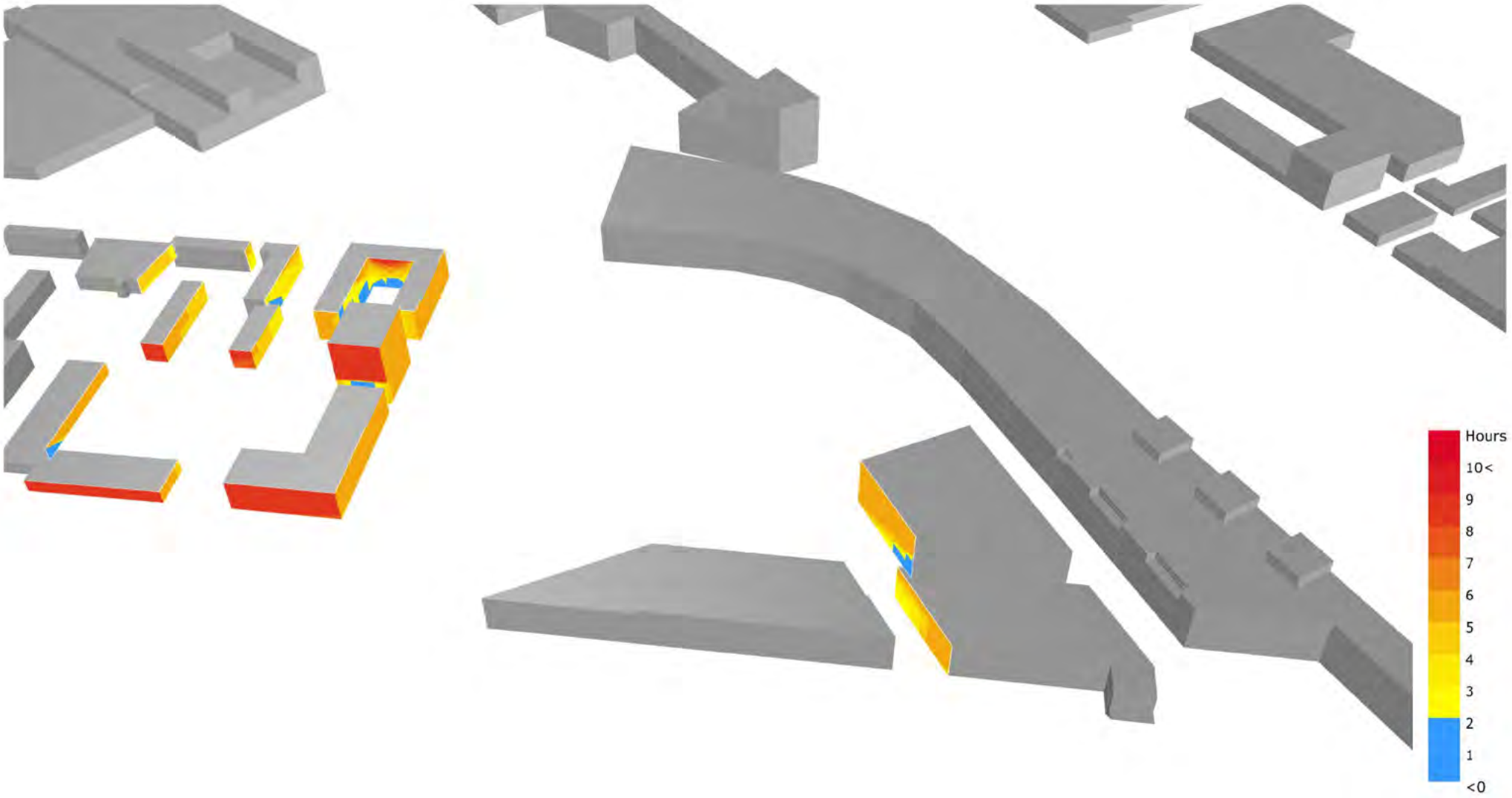


16.00 uur

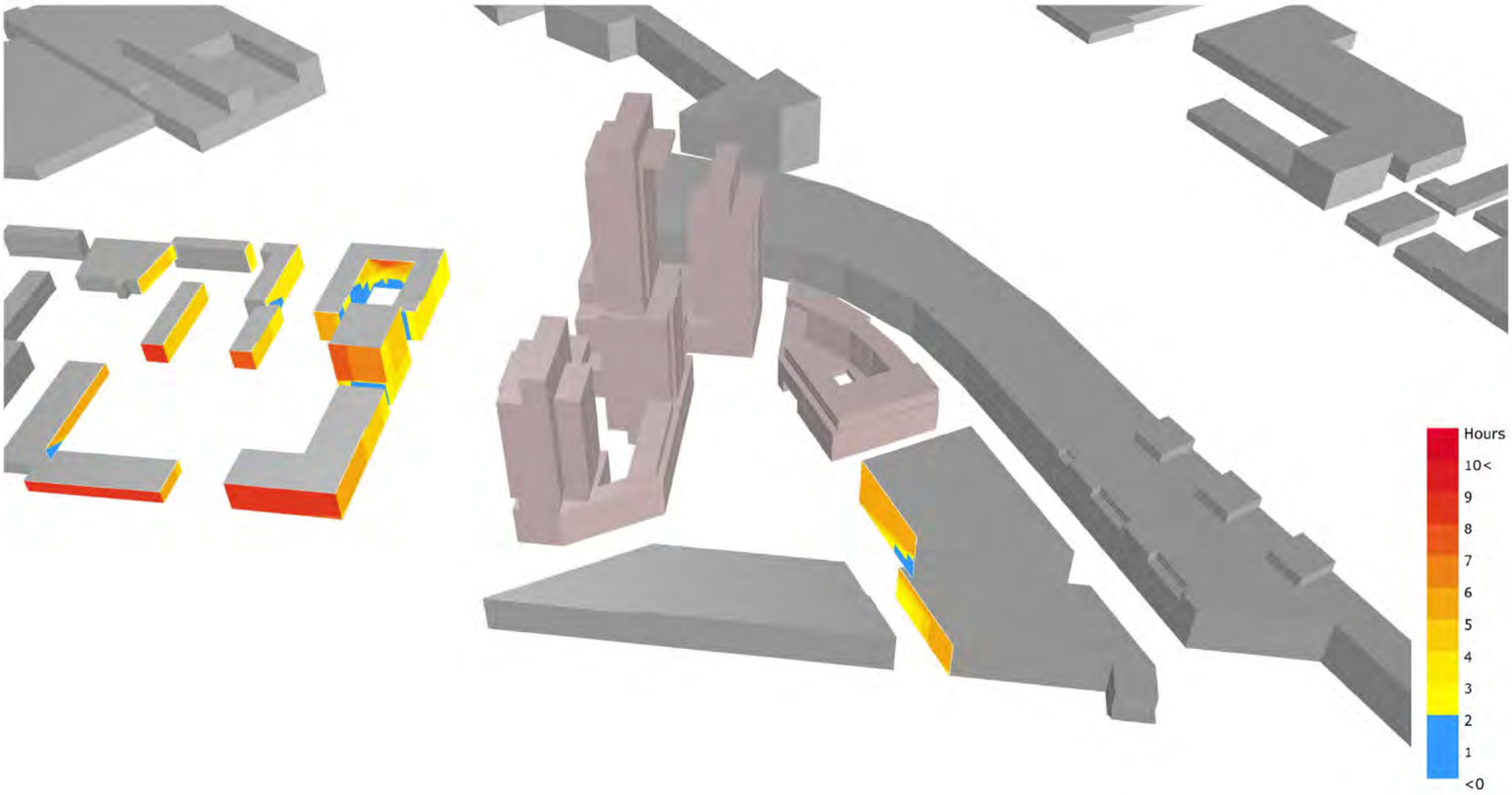


17.00 uur

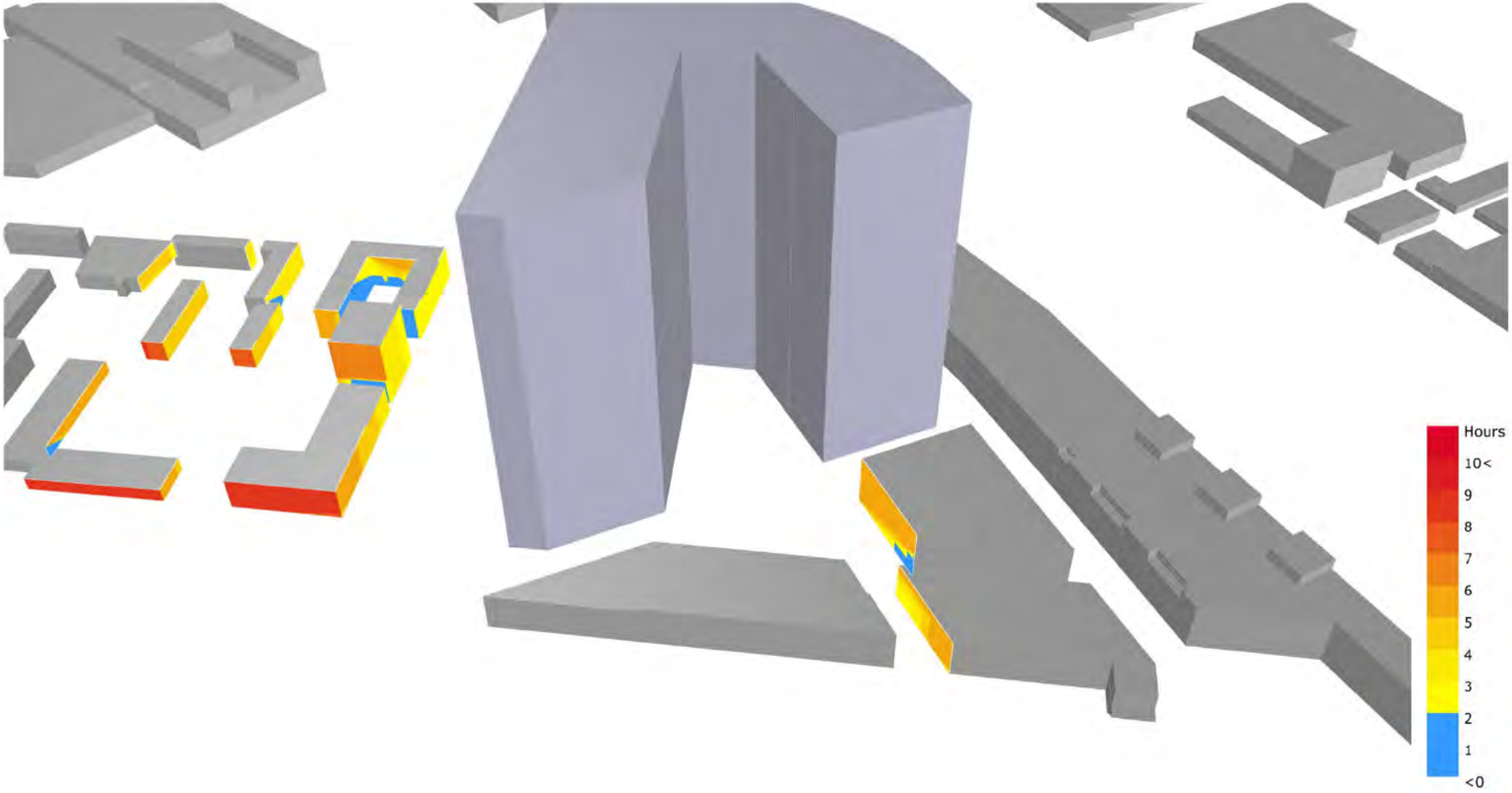
Bijlage 4.1 | Mogelijke bezonningsuren - bestaande situatie bebouwd



Bijlage 4.2 | Mogelijke bezonningsuren - huidig ontwerp MARK



Bijlage 4.3 | Mogelijke bezonningsuren - maximaal bestemmingsplan



Bijlage 8 Laddertoets

stec
groep



Laddertoets Mark Utrecht

Stec Groep aan Gemeente Utrecht

1 maart 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Uw situatie en vraag ... 3
1.2 Onze aanpak ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4

2 Uitgangspunten 5

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen ... 5
2.2 Bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord' maakt 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk ... 5
2.3 De MARK betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied ... 6
2.4 Projectprofiel de MARK: verticaal dorp van 140 meter hoog in Utrecht Leidsche Rijn ... 7

3 Behoefte Wonen 8

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw MARK is gemeente Utrecht ... 8
3.2 Vraag naar 31.280 woningen in periode 2022-2032 in verzorgingsgebied: gemeente Utrecht ... 8
3.3 Behoefte aan 18.200 woningen ... 9
3.4 Kansrijke doelgroepen met voorkeur voor een appartement en huren groeien ... 10

4 Overige functies 12

4.1 Horeca ... 13
4.2 Commerciële voorzieningen ... 18
4.3 Ondersteunende functies ... 20

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vraag

Gemeente Utrecht is al enige tijd bezig met het mogelijk maken van de ontwikkeling van woningbouw en aanvullende functies op de locatie (hoogbouwkavel) 'MARK' te Leidsche Rijn. U bent nu bezig met het opstellen van een stedenbouwkundig plan en de voorbereidingen voor het bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord'. Aangezien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, zijn verschillende onderzoeken nodig. Een van die onderzoeken is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder).

MARK bestaat uit 3 hoge torens van 80, 100 en 140 meter, afgewisseld met laagbouw van maximaal 25 meter hoog. Er komen ongeveer 1.200 huur- en koopappartementen met groene binnentuinen. Op verschillende niveaus in de torens kunnen bewoners elkaar ontmoeten en ontspannen. In de hoogste toren komt een rooftopbar met uitkijkpunt op een glazen balkon. Op de begane grond komen ook enkele werkplekken.

Het plan MARK omvat hoogbouw voor met name woningbouw, aangevuld met enige – veelal ondersteunende - commerciële en maatschappelijke functies. Voor de Laddertoets gaan we daarbij uit van onderstaand maximaal programma:

- Maximaal 1.200 appartementen (sociale huur, beleggershuur en/of koop)
- Maximaal 1.050 m² bvo commerciële voorzieningen
- Maximaal 1.000 m² bvo horeca (horeca categorie A is uitgesloten op de locatie)
- Maximaal 300 m² bvo detailhandel (opgedeeld in kleine units van max. 100 m2 bvo)
- Maximaal 250 m² bvo leisure (gedefinieerd als 'Een publieksgerichte commerciële voorziening op het terrein van vermaak, cultuur en sport, waaronder in ieder geval wordt verstaan: bowling, laser game centrum, snooker centrum, amusementscentrum, kinderattractie, klimcentrum, skate-skeeler centrum, sauna-/beautycentrum of zonnebankcentrum.')
- Maximaal 3.200 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm gezondheidszorg, openbare dienstverlening, praktijkruimte, verenigingsleven, wijkcentrum, welzijnsinstelling of zorginstelling.

U bent zich bewust van nut en noodzaak om dit plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). U vraagt ons daarom, als onafhankelijke partij, een toets aan de Ladder voor alle stedelijke functies die met het bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord' voor de Mark mogelijk worden gemaakt. In voorliggende rapportage is de toets van plan Mark aan de Ladder nader uitgewerkt.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de systematiek van de Ladder. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Bro. Daarvoor doorlopen we onderstaande stappen en gaan in op de daarbij genoemde vragen:

1. **Uitgangspunten vaststellen**: wat maakt het bestemmingsplan mogelijk? Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. **Afweging locatiekeuze**: check of locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Hoe verhoudt het plan zicht tot het principe van inbreiding vóór uitbreiding, volgens de Ladder?
3. **Beschrijving van de behoefte**: voorzien de diverse functies die het plan mogelijk maakt in een behoefte en zijn er mogelijke leegstandseffecten te verwachten?

1.3 Leeswijzer

In voorliggende Laddertoets zetten we in hoofdstuk 2 allereerst de uitgangspunten vanuit de Ladder op een rij. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek: de MARK als nieuwe stedelijke ontwikkeling, de MARK binnen bestaand stedelijk gebied, en de uitgangspunten en het projectprofiel van de MARK in Utrecht. In hoofdstuk 3 gaan we in op de behoefte en mogelijke ruimtelijke effecten van de hoofdfunctie ‘wonen’.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

> 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist, waarbij wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op: (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt.

2.2 Bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord' maakt 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Allereerst wordt een stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

> 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt dat in beginsel sprake is van een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen[1]. Dit betekent dat het plan voor maximaal 1.200 woningen in de MARK zich zonder meer kwalificeert als stedelijke ontwikkeling. Ook voor de overige functies die het plan mogelijk maakt – 3.200 m² maatschappelijk, 1.050 m² bvo commerciële voorzieningen, 1.000 m² bvo horeca, 300 m² bvo detailhandel en 250 m² bvo leisure – taxeren wij dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In beginsel volgt uit jurisprudentie dat hiervan sprake is bij uitbreiding met een ondergrens van 400 m² tot 500 m².

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt in het plan voor de MARK voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen fors toe en er wordt een gemengde bestemming voor wonen, horeca, detailhandel, leisure en overige commerciële functies toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet

[1] ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord' is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 De MARK betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

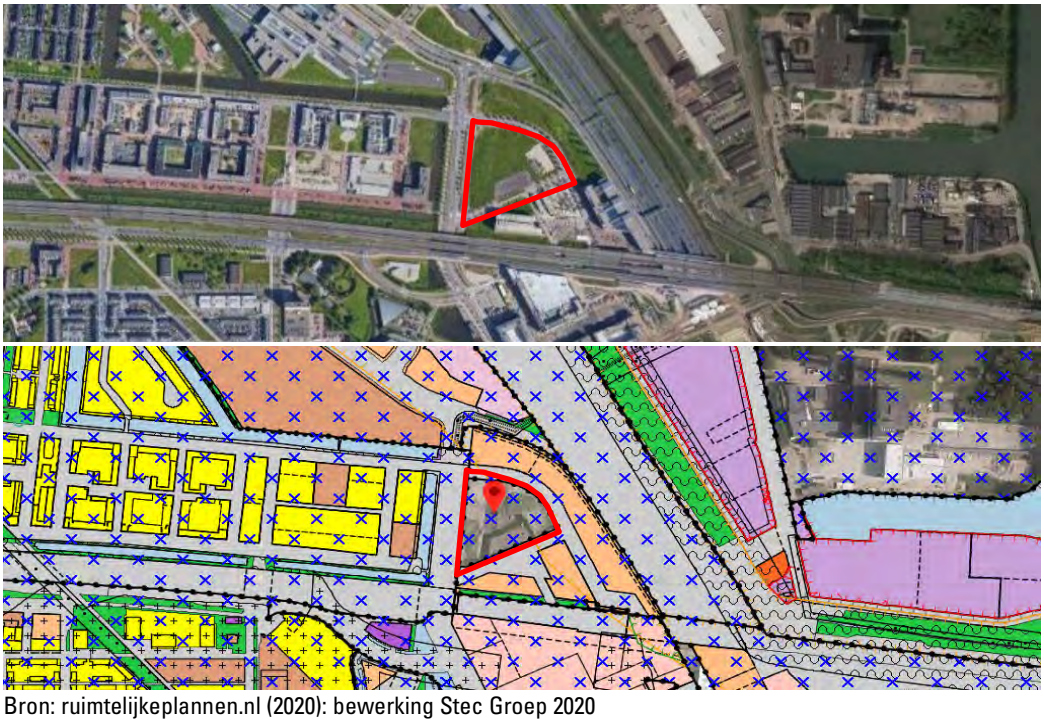
Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het plan voor de MARK een ontwikkeling binnen of buiten BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

> 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant is. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG[2]. In onderstaand figuur is het plangebied voor de MARK weergegeven (luchtfoto en bestemmingsplan). Op de locatie van de ontwikkeling van 'de MARK' is momenteel het vigerende bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht', vastgesteld oktober 1999. De huidige geldige bestemming is 'bedrijfsdoeleinden uit te werken'. De locatie ligt midden tussen bebouwing en bestemmingen voor diverse stedelijke functies.

Wij constateren dat de locatie een volledig omsloten ligging heeft tussen de bebouwing binnen het bestaand stedelijk weefsel van Utrecht. Dit leidt tot de conclusie dat er sprake is van de ontwikkeling van een locatie binnen BSG. Dit is in lijn met de gedachte van de Ladder waardoor een extra afweging van alternatieven binnen BSG niet nodig is.

Figuur 1: Ligging de Mark (rode kader) binnen bestaand stedelijk gebied van Utrecht



Bron: ruimtelijkeplannen.nl (2020): bewerking Stec Groep 2020

[2] zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

2.4 Projectprofiel de MARK: verticaal dorp van 140 meter hoog in Utrecht Leidsche Rijn

Kenmerk	Toelichting
Ligging	• De kavel ligt in Leidsche Rijn Centrum Noord. Aan de noordkant van het NS-station Utrecht Leidsche Rijn en ten westen van de rijksweg A2, vlakbij het Antoniusziekenhuis en The Wall. • Het betreft een ontwikkeling van een lege kavel binnen bestaand stedelijk gebied. • Het plangebied wordt afgebakend door de Reykjavikstraat, Stockholmstraat en aan de westelijke grens door de Terwijdesingel.
Vigerende bestemming	• De MARK maakt deel uit van het Stationsgebied Leidsche Rijn. Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn 1999'. • Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan, bestemd voor 'bedrijfsdoeleinden uit te werken'.
Beoogde bestemming	• Het beoogde bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord' maakt een totaal van maximaal bovengronds oppervlakte van 114.800 m² bvo mogelijk bestaande uit: o Maximaal 1.200 appartementen (sociale huur, beleggershuur en/of koop) o Maximaal 1.050 m² bvo commerciële voorzieningen o Maximaal 1.000 m² bvo horeca (horeca categorie A is uitgesloten op de locatie) o Maximaal 300 m² bvo detailhandel (opgedeeld in kleine units van max. 100 m2 bvo) o Maximaal 250 m² bvo leisure o Maximaal 3.200 m2 bvo aan maatschappelijke voorzieningen
Overige aspecten	• De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan en het Programma Utrechtse Energie opgenomen dat Utrecht in 2030 klimaat neutraal is. Onwikkel- en herstructureingslocaties moeten een bijdrage leveren aan deze ambitie. Daarom is ingezet op het verbinden van technologie en natuur. • Duurzaamheid, circulariteit, gezonde verstedelijking en slimme mobiliteit zijn bij MARK onlosmakelijk met elkaar verbonden. De geschiedenis van Leidsche Rijn als tuinbouwgebied krijgt een plek bovenop de daken van MARK, in de vorm van 'urban farming' in rooftopkassen.

Figuur 1: Locatieprofiel MARK (Utrecht).



Bron: Stec Groep (2020).

3 Behoefte Wonen

De MARK is onderdeel van de Leidsche Rijn Centrum Noord, het gebied ten noorden van station Utrecht Leidsche Rijn en ten westen van de autosnelweg A2. Het gebied Leidsche Rijn Centrum wordt ontwikkeld tot nieuw stadshart. Een levendig centrum, met eigen station en busstation. Leidsche Rijn Centrum krijgt naast woningen ook veel culturele voorzieningen, horeca en winkels.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw in plan De Mark stellen wij vast op de gemeente Utrecht. Daarbij constateren wij dat in de top-10 regiogemeenten waarmee Utrecht een (relatief beperkte) verhuisrelatie heeft, de woningvraag de harde plancapaciteit overstijgt. In het ruimtelijk verzorgingsgebied is er een behoefte aan circa 19.340 woningen in de periode 2020-2030. Daarmee voorziet de Mark met circa 1.200 woningen ruimschoots in een kwantitatieve woningbehoefte de komende tien jaar in Utrecht. Bovendien voorziet de beoogde woningbouw ook in een kwalitatieve behoefte binnen Utrecht. Hierna lichten we dit nader toe.

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw MARK is gemeente Utrecht

Bij de bepaling van de woningvraag en de daarvan afgeleide behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied voor de woningbouw in plan de MARK. Het gaat bij de Ladder vervolgens o.a. om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen, maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. Voor de functie wonen van de MARK hanteren we de gemeente Utrecht als ruimtelijk verzorgingsgebied. Hierna lichten we dit toe.

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuizende personen bleek dat bijna 60% van alle vestigers in de gemeente Utrecht in de periode 2011 tot en met 2020 uit de gemeente Utrecht zelf kwam. Daarnaast zijn er – beperkt – verhuisrelaties met andere gemeenten. In totaal is circa 10% van de inkomende verhuizingen in de gemeente Utrecht afkomstig uit gemeenten binnen de bestuurlijke woningmarktregio U16. De overige 31% van de inkomende verhuizingen is afkomstig uit gemeenten in heel Nederland.

Tabel 1: Inkomende verhuizingen gemeente Utrecht in de periode 2011 t/m 2020

	Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Utrecht	259.470	58%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Utrecht	187.510	42%
Woningmarktregio U16	46.790	10%
Overige gemeenten in Nederland	140.720	31%
Totaal	446.980	100%

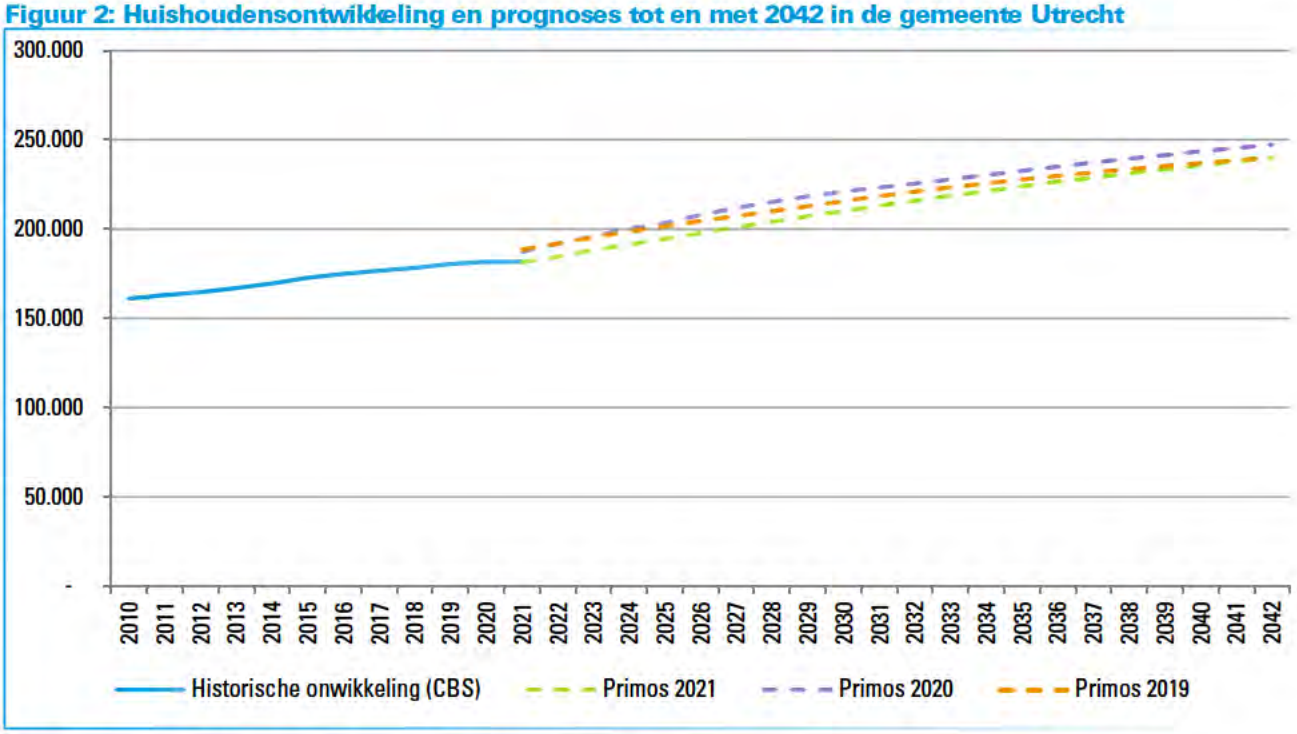
Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

3.2 Vraag naar 31.280 woningen in periode 2022-2032 in verzorgingsgebied: gemeente Utrecht

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende tien jaar binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied: de gemeente Utrecht. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognose. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen, is er gekeken naar de Primos prognoses van 2019, 2020 en 2021. Onderstaand figuur toont deze prognoses tegen elkaar afgezet. Te zien is dat de Primos prognose van 2021, met name de komende tien jaar, een relatief lagere huishoudensgroei verwacht dan de prognoses uit 2019 en 2020. Na 2031 neemt het aantal huishoudens volgens de Primos 2021 prognose juist weer sneller toe. De prognose uit 2021 ligt richting 2041 weer in lijn met de Primos prognose 2019.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2042 in de gemeente Utrecht



Bron: CBS (2021), Primos 2019, 2020 & 2021, bewerking Stec Groep (2022).

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar, volgens Primos 2019, 2020 en 2021. Te zien is dat op basis van Primos 2021 een huishoudenstoename, en dus woningvraag van bijna 32.300 woningen te verwachten is voor de periode 2022 tot 2032. Tussen 2032 en 2042 voorspelt Primos nog een toename van bijna 24.000 huishoudens. In totaal neemt het aantal huishoudens volgens de Primos prognose uit 2021 de komende 20 jaar met ruim 55.200 huishoudens toe. Deze verwachte huishoudenstoename ligt tussen de prognose uit 2019 (bijna 48.400 huishoudens) en de prognose uit 2020 (ruim 55.500 huishoudens).

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) in de gemeente Utrecht 2022 - 2042

Huishoudens-prognose	Stand huishoudens 2022	Stand huishoudens 2032	Stand huishoudens 2042	Ontwikkeling 2022-2032	Ontwikkeling 2032-2042
Primos 2019	191.920	220.930	240.310	+29.010	+19.380
Primos 2020	191.780	225.520	247.310	+33.740	+21.790
Primos 2021	184.570	215.850	239.790	+31.280	+23.940

Bron: Primos 2019, 2020 & 2021, bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op tientallen.

3.3 Behoefte aan 18.200 woningen

Vraag naar circa 31.280 woningen in de gemeente Utrecht de komende 10 jaar

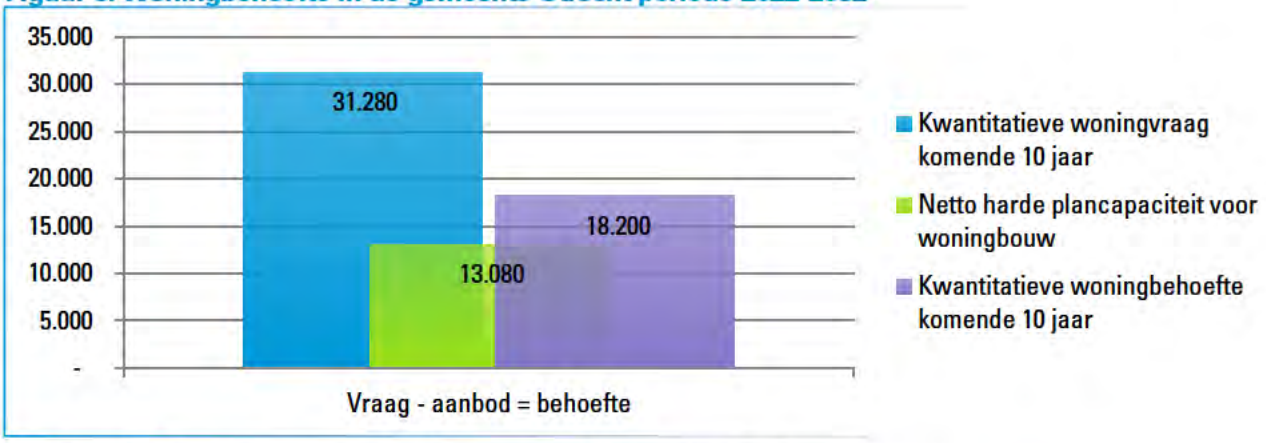
In 2022 zijn er circa 184.570 huishoudens in de gemeente Utrecht (Primos 2021). De komende 10 jaar groeit het aantal huishoudens sterk tot circa 239.790 huishoudens in 2032. Op basis van de Primos 2021 prognose

zal het aantal huishoudens tot 2030 toenemen met circa 31.280 huishoudens. Ofwel: de woningvraag voor de periode 2020-2030 bedraagt circa 31.280 woningen.

Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 13.080 woningen in gemeente Utrecht
Voor de Ladder moet het aanbod in harde plannen (vastgestelde en onherroepelijke directe bouwtitels en uitwerkingsplichten) in mindering worden gebracht op de woningvraag bij het bepalen van de behoefte. In Utrecht, het ruimtelijk verzorgingsgebied, biedt de harde plancapaciteit ruimte aan circa 13.080 woningen[3].

Kwantitatieve behoefte aan zo'n 18.200 woningen in de gemeente Utrecht de komende 10 jaar
Confronteren we de woningvraag (31.280) woningen in de periode 2022-2032 met de harde plancapaciteit (13.080 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 18.200 woningen. Daarmee voorziet het plan met maximaal 1.200 woningen ruimschoots in een behoefte voor periode 2022-2032 in Utrecht.

Figuur 3: Woningbehoefte in de gemeente Utrecht periode 2022-2032



Bron: Primos 2021, Planmonitor provincie Utrecht (peildatum maart 2021), bewerking Stec Groep (2022).

3.4 Kansrijke doelgroepen met voorkeur voor een appartement en huren groeien

Naast de kwantitatieve behoefte kijken we hier naar kwalitatieve elementen van de woningvraag. Daarvoor brengen we de onderliggende demografische ontwikkeling in beeld en zoomen we nader in op de woningmarkt voor appartementen in Utrecht. In het woonprogramma zijn circa 1.200 appartementen beoogd met de volgende – indicatieve - verdeling:

- Circa 25% (ca. 300 appartementen) sociale huur (van 45 m² tot circa 120 m²)
- Circa 25% (ca. 300 appartementen) middenhuur (van 45 m² tot circa 120 m²)
- Circa 10% (ca. 120 appartementen) met zorg (van 45 m² tot circa 120 m²)
- Circa 20% (ca. 240 appartementen) vrije sector (van 45 m² tot circa 120 m²)
- Circa 20% (ca. 240 appartementen) koopsector (120 m² tot maximaal 225 m²)

NB: Bovenstaande verdeling betreft een indicatie op basis van de tender, gesprekken tussen betrokken partijen en gemeentelijk en regionaal beleid. Deze verdeling wordt niet als zodanig planologisch verankerd in het bestemmingsplan. Dit om flexibel te kunnen blijven en in te spelen op kwalitatieve ontwikkelingen.

Combinatie vrijesector, middeldure, sociale huur en koop trekt brede groep huishoudens aan
Omdat de MARK zowel koop als vrijesectorhuur en middeldure huur en sociale huur appartementen zal omvatten, constateren we dat de doelgroep vrij breed is. Onderliggend zien we een groei van vrijwel alle doelgroepen in de komende 10 jaar in Utrecht. Met name de groep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 75 jaar groeit volgens de prognoses relatief sterk. Woningzoekenden uit deze doelgroep hebben een

[3] Bron: Planmonitor provincie Utrecht, peildatum maart 2021.

voorkeur voor zowel koop- als huurwoningen. Daarnaast constateren we dat ook huishoudens tot 35 jaar en 75+ huishoudens kansrijke doelgroepen zijn voor de woningen in het plan. Vooral de 75+ huishoudens en alleenstaanden tot 35 jaar groeien relatief sterk en hebben een overwegend grote voorkeur voor een appartement en vaak ook voor een woning in de huursector.

In de tabel hierna zijn de indicatieve woonvoorkeuren specifiek voor de verschillende typen doelgroepen in Utrecht in kaart gebracht op basis van het WoON2018. Hieruit blijkt dat vooral jongere en oudere huishoudens een voorkeur hebben voor het appartementenproduct (en de huursector). Door de combinatie van zowel huur- als koopappartementen, variërend qua omvang, zal MARK naar verwachting een brede doelgroep bestaande uit jonge tot oudere alleenstaanden en/of stellen kunnen bedienen. Een doelgroep die in de komende 10 jaar (fors) groter zal worden.

Tabel 6: Ontwikkeling huishoudensdoelgroepen en indicatieve voorkeuren tot 2032 gemeente Utrecht

Doelgroep	2022	2032	2022-2032	In %	APP (nultrede)	Koop	Sociale huur	VSH
Alleenstaanden <25 jaar	17.785	18.995	+1.210	7%	80 - 85%	20% - 25%	60% - 65%	10% - 15%
Alleenstaanden 25-35 jaar	29.815	33.145	+3.330	11%	70 - 75%	45% - 50%	35% - 40%	10% - 15%
Stellen <35 jaar	16.725	16.145	-580	-3%	40 - 45%	65% - 70%	10% - 15%	15% - 20%
Gezinnen	50.510	59.240	+8.730	17%	30 - 45%	60% - 65%	30% - 35%	5% - 10%
Alleenstaanden & stellen 35-55	27.440	33.490	+6.050	22%	55 - 60%	60% - 65%	30% - 35%	5% - 10%
Alleenstaanden & stellen 55-75	29.175	37.060	+7.885	27%	80 - 85%	35% - 40%	45% - 50%	10% - 15%
Alleenstaanden & stellen 75+	11.350	15.520	+4.170	37%	95 -100%	15% - 20%	55% - 60%	20% - 25%
Overig	1.770	2.255	+485	27%	75 - 80%	30% - 35%	35% - 40%	25% - 30%
Totaal	184.565	215.850	+31.285	17%				

Pron: Primos (2021), WoON2018, Bewerking Stec Groep (2022). Tabel afgerond op vijftallen, optelverschil mogelijk.

Plan voor de Mark sluit aan bij beleidsambities voor evenwichtigere woningmarkt gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht wilt meer balans aan brengen in vraag en aanbod en de bestaande mismatch in de woningvoorraad aanpakken, zo blijkt uit de woonvisie 'Utrecht beter in balans' (2019). Utrecht streeft daarom naar een woningvoorraad in 2040 die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen en voor 25% uit woningen in de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). Deze percentages zijn richtinggevend. Het woningbouwprogramma van ontwikkeling 'De Mark' sluit goed aan op het de beleidsambities van de gemeente Utrecht. In de Mark is circa 25% van woningen bestemd voor sociale huur, 25% voor middenhuur en 10% voor appartementen met zorg.

Daarnaast kiest gemeente Utrecht in haar beleid voor een gezond stedelijk leven als koers voor de lange termijn. Daarom staan bij het bouwen van nieuwe woningen (en voorzieningen) gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid centraal. Het concept van de MARK sluit goed aan bij deze beleidsambities. Het is een compact, gemengd ontwerp dat ruimte geeft aan groen en duurzaamheid. Zodoende sluit de MARK niet alleen kwantitatief en kwalitatief aan op de woningbehoefte, maar ook op de kwalitatieve beleidsdoelen voor de woningmarkt van de gemeente Utrecht.

4 Overige functies

In het plan MARK wordt naast het woonprogramma ook ruimte mogelijk gemaakt voor andere functies waaronder 'horeca, 'commerciële voorzieningen' en overige ondersteunende functies:

- Het onderdeel 'horeca' is gemaximeerd tot 1.000 m² bvo. Horeca categorie A (zwaarste categorie) is uitgesloten op de locatie.
- Er is daarnaast maximaal 1.050 m² bvo voor commerciële voorzieningen geprogrammeerd. Tot deze categorie behoren dienstverlening, creatieve bedrijven en bedrijven in categorieën A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.
- Ook is er ruimte voor maximaal 250 m² bvo 'leisure' (gedefinieerd als Een publieksgerichte (vrij toegankelijke) commerciële voorziening op het terrein van vermaak, cultuur en sport, waaronder in ieder geval wordt verstaan: bowling, laser game centrum, snooker centrum, amusementscentrum, kinderattractie, klimcentrum, skate-skeeler centrum, sauna-/beautycentrum of zonnebankcentrum) en maximaal 300 m² bvo detailhandel, deze functies zijn ondersteunend aan de totaalontwikkeling.
- 3.200 m² bvo maatschappelijke functies gedefinieerd als maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm gezondheidszorg, openbare dienstverlening, praktijkruimte, verenigingsleven, wijkcentrum, welzijnsinstelling of zorginstelling;

In onderstaande paragrafen bespreken we gericht de verwachte behoefte aan het overige (maximaal) beoogde programma in het plan voor de MARK.

RUIMTELIJKE STRATEGIE UTRECHT 2040

Op 15 juli 2021 heeft de gemeenteraad de 'Ruimtelijke Strategie 2040, 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad'' vastgesteld. De belangrijkste functies voor dagelijks gebruik zijn hiermee binnen tien minuten bereikbaar vanaf de woon-werkomgeving. Naast de historische binnenstad wordt ingezet op het verder ontwikkelen van andere knooppunten in de stad. Een knooppunten is een plaats waar openbaar vervoer en wegen bij elkaar komen. Rond deze knoop-punten zet de gemeente in op het bouwen van woningen en kantoren, met daarin allerlei voorzieningen, zoals winkels, sportgelegenheden en zorginstellingen. Een van deze knooppunt is Leidsche Rijn Centrum, waar de MARK prominent onderdeel van is.



Om invulling te geven aan 'Utrecht Dichtbij' gaat de gemeente Utrecht uit van zes stadsprofielen: de groene stad, de verbonden stad, de compacte stad, de inclusieve en betaalbare stad, de toekomstbestendige stad en de vertraagde stad. In de opgaven en ambities voor de komende twintig jaar worden verschillende woonmilieus uiteen gezet. Een van de woonmilieus is 'centrum stedelijk: de nieuwe wijk'. De MARK kan gezien worden als een grote gebiedsontwikkeling in Leidsche Rijn Centrum en daarom kan worden uitgegaan van het 'centrum stedelijk: nieuwe wijk' woonmilieu. In het woonmilieu zijn 'wonen' en 'werken' in gelijke mate aanwezig, is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer uitstekend en is de openbare ruimte hoogwaardig ingericht. Verder kenmerkt de wijk zich door de combinatie van een breed scala aan functies. De diversiteit van functies geeft het wonen een duidelijke meerwaarde.

4.1 Horeca

In deze paragraaf stellen we een behoefte- en effectenraming (Laddertoets) voor horeca op. De behoefte valt uiteen in de kwalitatieve en de kwantitatieve behoefte. Met de effecten bedoelen we de eventuele leegstandseffecten van het plan. Er bestaat voor de beoogde horeca in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin (uitstraling, doelgroepen, gastvrijheid, marketing maar bovenal locatie). Bovendien zien we dat er sowieso een constante behoefte is aan vernieuwing van het aanbod om bezoekers te blijven trekken. Inspelen op de veranderende horecabehoefte van de consument is belangrijk voor een gezonde bedrijfsvoering én een gezonde marktsituatie. De 'coronadip' zorgt tijdelijk voor een vreemde situatie in de horecasector. Toch verwachten wij niet dat de coronadip onze behoefte aan goede horeca structureel wijzigt. In voorliggende onderbouwing analyseren we daarom de langere termijnontwikkeling van de horeca, maar hebben ook oog voor de actualiteit. We hanteren actuele horeca-aanbodgegevens van zowel Locatus Retailverkenner, Vastgoeddata.nl (voorheen: HorecaDNA) en gegevens van gemeente Utrecht (Wistudata).

Ruimtelijk verzorgingsgebied voor de functie 'horeca' is Leidsche Rijn, Vleuten de Meern en West
Het verzorgingsgebied is afhankelijk van aard en omvang van de ontwikkeling. De horeca is voorzien op de bovenste etage van het hoogste toren van het complex op circa 140 meter hoogte. Horeca is openbaar toegankelijk voor publiek. In het conceptontwerp wordt gedacht aan een rooftopbar/restaurant gekoppeld aan een openbaar toegankelijk uitzichtpunt. Het geheel vormt een bijzonder en uniek concept in de gemeente Utrecht. Bezoekers van horecagelegenheden in de wijk met aanvullende functies komen doorgaans vooral met de fiets of lopend. We hanteren daarom een maximale reistijd van zo'n 10 tot 15 minuten fietsen of circa 10 minuten autorijtijd. Dit staat gelijk aan een marktregio/verzorgingsgebied met een straal van zo'n 2 tot 7 kilometer. Uitgaande van deze rijtijden en afstand, vormen de snelwegen A2 en A12, het Amsterdam-Rijnkanaal en het spoor een barrière. Toch trekt het concept naar verwachting ook bezoekers van aangrenzende wijken.

Daarom hanteren we als verzorgingsgebied de woonwijk Vleuten-De Meern, Leidsche Rijn en de wijk Utrecht West[4] als ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling (zie figuur 4). De horeca en overige functies voorzien namelijk vooral in de behoefte van bewoners van deze wijken. Daarnaast komt een kleiner deel van de bezoekers vanuit andere wijken en passanten.

[4] Bron: Indeling wijken volgens gemeente Utrecht, 2019; Wistudata.nl

Figuur 4: planlocatie en ruimtelijk verzorgingsgebied



Bron: Stec Groep, 2020

Markttrends & ontwikkelingen

Horeca is een zeer dynamische markt die altijd innoveert. We beschrijven bondig de meest relevante trends en ontwikkelingen. De kadertekst verderop beschrijft het effect van de coronapandemie.

Vraagzijde

Mensen eten en drinken meer 'buiten de deur'. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals en op het werk. Vooral in hoog-stedelijke gebieden (zoals de planomgeving), ontstaat een autonome vraag naar horeca door de vele nieuwe bewoners, werkers en passanten. In deze woon-werkgebieden waardeert de bezoeker de mogelijkheid om in horecagelegenheden te werken en elkaar te ontmoeten. De consument zoekt naar unieke ervaringen en belevingen en waardeert spannende concepten in het lage en hoge segment.

Aanbodzijde

Voor onderscheidende horeca, die creatief inspeelt op de gebiedskwaliteiten, de doelgroepen en de consumententrends bestaat perspectief. Rooftopbars zijn bovendien 'trending' en sterk in opkomst. De rooftopbar brengt reuring en beleving in het Utrechtse Leidsche Rijn.

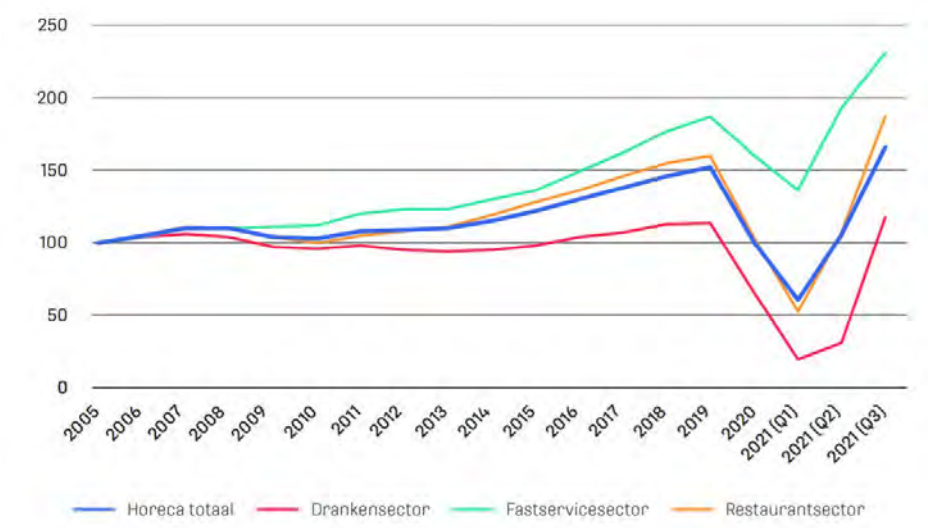
Horeca en de coronapandemie

Tot de coronapandemie nam de omzet in de horecasector aanzienlijk toe (zie figuur 5).
Door de gedwongen sluitingen tijdens de lockdowns zijn de inkomsten sterk gereduceerd en krijgt de sector helaas harde klappen.

Anno 2022 is het nog lastig in te schatten welk structurele effect de coronapandemie zal hebben op de horecasector. Uit figuur 5 blijkt dat de omzet sterk terugliep, maar daarna ook weer opveerde. De horecasector is echter nog niet uit het dal. Het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen in de horecasector ligt weliswaar op een historisch laag niveau, maar dit komt ook door diverse noodsteunpakketten. Veel ondernemers hebben daarnaast schulden opgebouwd.

De horeca is echter een zeer veerkrachtige en innovatieve sector. Dat zien we ook in figuur 5. Corona heeft geen structureel effect op onze behoefte aan goede horeca. Sterker nog, we hebben meer behoefte om 'er even uit te zijn'. We verwachten daarom dat na de coronaperiode de bestedingen verder stijgen, zoals dat ook gebeurde na de crisis van 2008-2012. Dat biedt kans voor bestaande én nieuwe horeca. Juist tijdens economische terugslag is er ruimte nodig voor kwalitatief goede plannen, t.b.v. vernieuwing en economische ontwikkeling voor de langere termijn.

Figuur 5: Omzetontwikkeling horeca Nederland (2005=100)



Bron: Koopstromen Onderzoek Randstad 2021, o.b.v. CBS 2022.

Vraag- aanbodanalyse horeca: ook groei in horecasector in Utrecht en verzorgingsgebied

Tot aan de coronapandemie groeide de landelijke horecasector in omzet (zie figuur 5) en ook na de coronaperiode lijkt de horecasector weer op te veren (zie ook voorgaand tekstkader). Ook in gemeente Utrecht en in het verzorgingsgebied groeide de horecasector. Zo steeg het aantal banen in de horeca in Utrecht tussen 2015 en 2019 van 11.990 naar 14.060 werkzame personen: een stijging van 23%. Ook in het verzorgingsgebied steeg het aantal banen in de horeca[5]. Uit (de meest actuele) cijfers over 2020 blijkt dat het aantal arbeidsplaatsen zeer beperkt is teruggelopen. Ook groeide de horecasector in het aantal horecazaken. In gemeente Utrecht waren er in 2015 nog 859 zaken. Dat zijn er nu 1.063[6]. Ook in het verzorgingsgebied nam het aantal horecazaken sinds 2015 toe van 116 naar 172 zaken in 2022[7].

Horeca in verzorgingsgebied: enkele noemenswaardige concepten

Uit tabel 2 blijkt dat het verzorgingsgebied in totaal 172 horecazaken telt. Daarbinnen zijn er specifiek 67 restaurants gevestigd. Enkele 'enigszins' vergelijkbare concepten (rooftopbars) binnen het verzorgingsgebied zijn: Rooftop Cinema bij Pathé Leidsche Rijn. Dit betreft seizoensgebonden pop-up-horeca en is ondergeschikt aan de bioscoop. Het nieuwe wereldrestaurant de Liemès in The Wall, is geen echte rooftop-bar maar wel op een iconische locatie gevestigd. Deze zaak is meer gericht op groepen en events, of winkelend publiek van The Wall. Deze genoemde zaken verschillen wezenlijk met het beoogde planinitiatief. Wel toont dit aan dat er behoefte is aan spraakmakende horeca in het verzorgingsgebied.

[5] In de periode 2015-2019 steeg het aantal arbeidsplaatsen in de horeca in de wijken van het verzorgingsgebied. Te weten in Leidsche Rijn (+85%) en Vleuten-De Meern (+10%) en West (+42%). bron: wistudata.nl, gemeente Utrecht, 2020/2022.
[6] Locatus Retailverkenner 2022.
[7] Locatus Retailverkenner 2022.

Horeca in perspectief: beperkt aantal horecazaken in verzorgingsgebied

Tabel 2 toont ook het aantal horecazaken in absolute zin en in verhouding tot het aantal inwoners. Het verzorgingsgebied heeft relatief weinig horeca in verhouding tot het aantal inwoners. Het ligt lager dan zowel het Utrechts gemiddelde als het Nederlands gemiddelde. Dat is overigens niet gek. In relatief nieuwere stadsdelen zoals het verzorgingsgebied is vaak minder horeca aanwezig dan in de historische wijken of de Utrechtse binnenstad. Toch betekent dit wel dat er in het verzorgingsgebied een behoefte is aan een passend horeca-aanbod. Zeker omdat het inwonertal nog fors (+22%) toeneemt richting 2032, zoals eveneens blijkt uit tabel 2.

Tabel 2: Horeca in verzorgingsgebied en in vergelijking met gemiddelden

	Verzorgingsgebied 2022	Gemeente Utrecht 2022	Nederlands gemiddelde 2022
Aantal inwoners	124.470	359.400	17.440.000
Aantal horecazaken	172	1.063	44.920
Aantal horecazaken per 10.000 inwoners	13,8	30	26
Groei inwonertal verzorgingsgebied 2022-2032 (afgerond)	27.800	-	-
Behoefte nieuwe horecazaken o.b.v. groei inwonertal	38	-	-
Gemiddeld oppervlak van een horeca-zaak in verzorgingsgebied	50 tot 150 m² bvo	-	-
Behoefte in aantal 'meters' aan nieuwe horeca o.b.v. groei inwonertal	1.900 – 5.700 m² bvo	-	-

Bron: Locatus Retailverkenner ., Vastgoeddata 2022, CBS 2022 en WistUdata 2022 van gemeente Utrecht.

Additionele behoefte van circa 1.900 tot 5.700 m² bvo horeca binnen verzorgingsgebied

Uit tabel 2 blijkt dat de bevolkingsgroei van het verzorgingsgebied een aanvullende vraag naar horeca genereert. Uitgaande van het huidige aantal horecazaken per 10.000 inwoners in het verzorgingsgebied, levert dit een autonome vraag op van ongeveer 38 horecazaken. Als we dat vervolgens afzetten tegen de gemiddelde omvang per horecazaak komt dit uit op circa 1.900 tot 5.700 m² bvo. Enige nuancering is nodig (zie het volgende kader). Deze behoefte ontstaat in het hele verzorgingsgebied en kan deels worden ingezet voor het planinitiatief (1.000 m² bvo). De resterende behoefte (of besteding) zal bij andere horeca binnen en buiten het verzorgingsgebied landen.

Nuancering op modelmatige behoefte-raming

De marktruimte-benadering in tabel 2 is indicatief. Onderscheidende horeca creëert immers een eigen vraag die nauwelijks in modellen zoals tabel 2 te vangen is. Toch geeft de tabel wel enig houvast en inzicht bij de raming van de kwantitatieve marktbehoefte.

Planinitiatieven, plancapaciteit en leegstand

Vanuit de Ladder is de vraag relevant of de aangetoonde behoefte aan horeca mogelijk niet door alternatieve, soortgelijke planinitiatieven in het verzorgingsgebied wordt ingevuld. Daarom analyseren we of er **planologisch harde** en soortgelijke ontwikkelingen zijn. Hiervan is geen sprake. Er zijn geen harde plannen die voorzien in een soortgelijke behoefte (bron: gemeente Utrecht).

Ook vraagt de Ladder om een toets, of de aangetoonde behoefte niet in bestaande leegstaande panden en/of andere harde plancapaciteit kan worden ingevuld. Hiervan is ook geen sprake. De rooftopbar is een ondersteunend en uniek onderdeel van de grotere ontwikkeling van De Mark. Daarom is er geen bestaand leegstaand vastgoed en of harde plancapaciteit beter geschikt voor het initiatief. Ingezoomd op de bestaande leegstand/plancapaciteit blijkt dat dit zich grotendeels bevindt in het winkelcentrum Leidsche Rijn. Bestaande of nieuwe horeca in dat winkelcentrum is vooral ondersteunend aan het winkelcentrum en verschilt daarom wezenlijk van de beoogde horeca in de Mark.

BELEID GEMEENTE UTRECHT STAAT ONTWIKKELING HORECA IN MARK TOE

In het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' krijgt de horeca krijgt meer ruimte, waarbij de gemeente de mogelijkheid wil behouden om individuele aanvragen van ondernemers te beoordelen. In de bestemmingsplannen die de gemeente actualiseert, worden de bestaande horecavestigingen bestemd conform de bestaande situatie. Ontwikkelingen in de zin van nieuwe horecavestigingen of uitbreiding van horecavestigingen worden daarin niet meegenomen, tenzij ze voldoende concreet en gewenst zijn.

In Leidsche Rijn Centrum staan grootschalige ontwikkelingen gepland. Er wordt een verblijfsgebied ontwikkeld waar detailhandel, leisure, wonen en werken bij elkaar komen. Het Ontwikkelkader erkent dat daar een diverse horecastructuur bij past. Alle horecacategorieën kunnen een plek krijgen in de twee grote ontwikkellocaties (ca. 15.000 m2 in Leidsche Rijn Centrum en 8.000 – 12.000 m2 in het Stationsgebied), maar vooral voor de zwaardere horecacategorieën zijn dit de ontwikkellocaties bij uitstek.

Het ontwikkelkader horeca (2018) stelt dat in de wijk Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern het voorzieningenniveau vooralsnog beperkt en is en de horeca schaars, waardoor ontwikkeling en uitbreiding wenselijk is. In Leidsche Rijn Centrum is de balans tussen detailhandel en horeca cruciaal. In het Ontwikkelkader (2018) wordt gesteld dat op basis van de huidige trends en ontwikkelingen is de prognose dat er tussen 2018 en 2021 nog zo'n 140 tot 180 exploitatievergunningen worden afgegeven. Een groot deel hiervan zal bestemd zijn voor horecabedrijven in Leidsche Rijn Centrum en het Stationsgebied. Er is geen provinciaal beleidskader voor specifiek het thema 'horeca'.

Zowel kwalitatieve als kwantitatieve behoefte aangetoond aan de horeca van het planinitiatief

Uit de horecaparagraaf blijkt dat er sprake is van zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte. Hierbij is het volgende relevant:

- De consument waardeert vernieuwende concepten, zoals hippe rooftopbars (kwalitatieve behoefte).
- De coronapandemie zorgt weliswaar voor een tijdelijke dip in horecabezoek, maar verandert onze behoefte aan horeca niet structureel (kwalitatieve behoefte).
- Uit de marktanalyse blijkt dat er weinig horeca is in het verzorgingsgebied. Door de bevolkingsgroei, groeit ook de behoefte aan een passend horeca-aanbod. (kwantitatieve behoefte).
- Het planinitiatief voorziet hierin. Er is een onderscheidend concept dat ondersteunend is aan het grotere programma van de Mark. Daarom is er ook geen alternatieve leegstand of plancapaciteit beter geschikt voor de aangetoonde behoefte.
- Ook het gemeentelijk beleid onderschrijft de horeca op de planlocatie (kwalitatieve behoefte).

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten

De toets aan de Ladder schrijft voor dat eventuele (leegstand)effecten van een planontwikkeling aanvaardbaar moeten zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het plan leidt niet tot onaanvaardbare effecten. Bij deze conclusie zijn de volgende overwegingen relevant:

- De beoogde horeca is onderscheidend ten opzichte van het bestaande aanbod. Daarom is de concurrentie daarmee ook beperkt.
- Bovendien groeit het inwonertal in het hele verzorgingsgebied, mede door de planontwikkeling. Daarvan profiteert ook de bestaande en nieuwe horeca elders in het verzorgingsgebied.
- Mocht er onverhoopt een horecazaak verdwijnen zal dit een deels autonoom proces zijn en niet veroorzaakt door de komst van een bijzondere speler in de markt.

Planinitiatief in lijn met de Europese Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie volgt dat commerciële activiteiten (zoals horeca en commerciële dienstverlening) gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat ook eventuele vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen daaraan getoetst moeten worden. Denk aan regels over branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen. De voorliggende onderbouwing voor het commerciële programma aan overige functies is ruimtelijk gemotiveerd en met kennisname van de Dienstenrichtlijn afgestemd. De voorliggende toets aan de Ladder onderbouwt dat de regeling niet strijdig is met de algemene doelen van de Dienstenrichtlijn.

4.2 Commerciële voorzieningen

In het programma is circa 1.050 m² bvo geprogrammeerd voor de functie 'commerciële voorzieningen'. Hieronder worden dienstverlening, creatieve bedrijven en bedrijven in categorieën A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging verstaan.

Commerciële dienstverlening

In het plan de MARK is onder andere ruimte voor andere commerciële dienstverlening. Denk bijvoorbeeld aan kappers, schoonheidssalons, stomerij, makelaardij of ambachten zoals een lijstenmakerij, stoffeerderij of kledingreparatie. De behoefte aan deze voorzieningen wordt voor een deel gedragen door de toekomstige inwoners van de MARK. Ook de huidige inwoners van Leidsche Rijn Centrum zijn een belangrijke doelgroep. Bewoners van beide gebieden hebben behoefte aan commerciële voorzieningen op wijk- en buurtniveau.

Gemiddeld genomen zijn er in Nederland 2,1 bedrijven per 1.000 inwoners gevestigd in de dienstensector. In de wijk Leidsche Rijn zijn zo'n 50 dienstverleners gevestigd. Dit zijn er 1,2 per 1.000 inwoners. De wijk Leidsche Rijn heeft daarmee minder bedrijven in de dienstensector dan gemiddeld in Nederland.

Tabel 3: Dichtheid commerciële dienstverlening

	Leidsche Rijn	Nederland
Aantal vestigingen in 2021	50	36.600
Aantal inwoners in 2021	42.780	17.475.400
Aantal commerciële dienstverleners per 1.000 inwoners	1,2	2,1

Bron: Locatus (2022), CBS (2021), bewerking Stec Groep

Afgaand op het gehanteerde kengetal en het huidig aantal inwoners van Leidsche Rijn, bestaat er nu nog marktruimte voor zo'n 40 extra commerciële dienstverleners in Leidsche Rijn. Wanneer we ook de inwonersgroei in de komende tien jaar meenemen, bestaat er nog behoefte aan toevoeging van circa 70 commerciële dienstverleners. Gemiddeld genomen is een bedrijf in de dienstverlening circa 60 m² wvo groot (= 85 m² bvo). Dit betekent dat er in heel Leidsche Rijn nog marktruimte bestaat aan zo'n 5.800 m² bvo commerciële dienstverlening.

In het programma voor de MARK is maximaal 1.050 m² bvo gereserveerd voor commerciële voorzieningen, waaronder commerciële dienstvelening. Hiermee voorzien de plannen in een behoefte. Bovendien zijn de voorzieningen kleinschalig, ondersteunen zij het totaalconcept en sluiten ze aan bij de behoefte die de inwoners van de MARK (en Leidsche Rijn) hebben.

Toenemende vraag kleinschalige bedrijfsruimten

De vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten ten behoeve van dienstverlening, kleinschalige en/of creatieve bedrijvigheid is in de afgelopen jaren toegenomen. Het aantal zzp'ers nam toe en daarmee is ook de vraag naar kleinschalige werkruimten toegenomen. In onderstaande tabel bespreken we de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Tabel 4: Trends en ontwikkelingen kleinschalige werkruimtes

Trend	Beschrijving
Het aantal ZZP'ers groeit	• Het aantal zelfstandigen neemt al jaren sterk toe. De afgelopen tien jaar is het aantal eenmanszaken in Nederland met zo'n 52% gestegen. Ook het aantal kleine bedrijven (2-5 werknemers) groeide de afgelopen tien jaar met circa 14% (CBS, 2021). • In de regio Utrecht is het aantal eenmanszaken in de periode 2010 t/m 2020 met meer dan 61% gestegen. Het aantal bedrijven met 2 tot 10 werknemers groeide in dezelfde periode met circa 22% (CBS, 2021). • In de gemeente Utrecht is het aantal ZZP'ers in de periode 2010 t/m 2020 met meer dan 50% gestegen (CBS, 2021). Daarnaast is het aandeel ZZP'ers van de totale werkzame beroepsbevolking toegenomen van 13,6% in 2010 tot 17,2% in 2020. • We verwachten dat de vraag naar de kleinschalige bedrijfsruimtes in de MARK vooral komt vanuit deze groeiende groep kleine bedrijven en zzp'ers.
Bedrijven worden gemiddeld genomen kleiner	• In 2020 zijn er in Nederland netto bijna 72.000 bedrijven bijgekomen (CBS, 2021). Er zijn dus ruim meer starters dan stoppers op de markt. Dit is een ontwikkeling die al sinds 2012 gaande is. • Vrijwel de gehele bedrijvenpopulatie bestaat uit midden- en kleinbedrijf, waarvan het groeiend aandeel (nieuwe) bedrijven voornamelijk bedrijven omvat met 1-2 werkzame personen. Deze bedrijven zoeken ook naar kleinschalige bedrijfsruimte (eventueel in combinatie met woonruimte).
Vraag naar kleinschalige werkruimtes neemt afgelopen jaren toe	• De bedrijfsruimtemarkt is steeds tweekoppiger. De segmenten die het in deze tijd goed doen zijn aan de ene kant groot tot zeer groot (XXL) logistiek. Aan de andere kant zien we een steeds grotere vraag naar en dynamiek in het segment kleinschalige werkruimtes. • Met name de vraag naar ruimtes kleiner dan 500 m² is de afgelopen jaren sterk gestegen. Hierdoor is de markt de afgelopen jaren krap geworden. Er is op veel plekken een kwantitatief, maar vooral ook een kwalitatief tekort aan kleinschalige werkruimtes.

Bron: Stec Groep, 2022.

Belangrijk uitgangspunt bij het bepalen van de behoefte aan bedrijfsruimte voor de MARK is dat het profiel van de doelgroep, en daarmee ook het aanbod van de ruimte, duidelijk verschilt van de reguliere bedrijfsruimtemarkt. Dit betekent dat er geen reguliere grootschalige bedrijfsruimtegebruikers zich in de MARK zullen huisvesten maar veelal kleinschalige stadsbedrijvigheid. De specifieke behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte komt voornamelijk vanuit de ruimtevraag van zzp'ers (eenmanszaken) en mkb'ers met een klein ruimtebeslag: micro MKB (doorgaans tot 10 werknemers, bron: MKB servicedesk, 2020 op basis van definities van de Europese Commissie). Om de vraag naar kleinschalige werkruimte te duiden, bepalen we de vraag voor de groep zzp'ers en voor de groep micro MKB'ers.

Behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte vanuit zzp'ers in de MARK is maximaal 3.620 m² bvo

We gaan voor de doelgroep zzp'ers uit van de volgende uitgangspunten:

1. De gemeente Utrecht telt zo'n 35.000 zzp'ers in 2020 (CBS, 2021). Dit is ruim 17% van het totaal aantal werkenden in Utrecht.
2. We verwachten – op basis van landelijke kengetallen (bron: zzp-barometer) – dat zo'n 10 tot 20% van het aantal zzp'ers in Utrecht op zoek is naar fysieke werkruimte. Dit zijn zo'n 3.500 tot 7.000 zzp'ers.
3. Gemiddeld hebben zzp'ers zo'n 20 tot 35 m² bvo aan ruimte nodig. Dit betekent dat er in de gemeente Utrecht in totaal vraag is naar zo'n 70.000 tot 245.000 m² bvo kleinschalige bedrijfsruimte.
4. We verwachten dat de MARK in een gedeelte van deze Utrechtse vraag kan faciliteren. Denk bijvoorbeeld aan een kunstenaar die behoefte heeft aan een klein (zichtbaar) atelier of een dienstverlener die zijn zolderkamer ontgroeid is. Het precieze aandeel voor de MARK is daarbij lastig te voorspellen. De zzp-markt is een zeer gevarieerde markt waarbij bedrijven komen en gaan. Bovendien bestaat 'dé werkplek' van een zzp'er niet: zzp'ers werken vanuit huis, vanuit horecagelegenheden, vanuit flex-concepten en vanuit eigen werkplaatsen of studio's.
5. Belangrijk is bovendien te beseffen dat de MARK geen eiland is. Dit betekent dat zzp'ers vanuit de MARK ook elders zullen werken en dat zzp'ers van buiten de MARK ook in de MARK kunnen komen werken. Dit laatste is zeker gezien de gunstige ligging ten opzichte van het station Leidsche Rijn, goed voorstelbaar. Ter indicatie: we constateren een totale vraag van zo'n 70.000 tot 245.000 m² bvo

kleinschalige bedrijfsruimte van zzp'ers in de gemeente Utrecht. Een deel van deze totale vraag kan landen in de Mark. De specifieke omvang hiervan is niet specifiek te bepalen en is zeer afhankelijk van aanbod elders, specifieke locatie- en pandkenmerken, bereikbaarheid, etc.

6. Om toch een uitspraak te kunnen doen van de te verwachten vraag voor de MARK zoomen we specifiek in op toekomstige inwoners van het gebied en relateren daaraan de verwachte vraag:
   - In de MARK worden maximaal 1.200 woningen gerealiseerd. In 2021 was de gemiddelde huishoudensgrootte 2,0 personen in de gemeente Utrecht en in Leidsche Rijn was de gemiddelde huishoudensgrootte 2,5 personen (CBS, 2021). Naar verwachting komen daarmee circa 2.400 tot 3.000 personen in de MARK te wonen.
   - Uitgaande van het gemiddelde aandeel zzp'ers in de gemeente Utrecht zullen er circa 415 tot 515 zzp'ers in de MARK komen te wonen.
   - Ervan uitgaande dat ook in de MARK zo'n 10 tot 20% van het aantal zzp'ers op zoek is naar fysieke werkruimte, betekent dit dat zo'n 40 tot 105 zzp'ers woonachtig in de MARK op zoek zijn naar werkruimte.
   - Gemiddeld hebben zzp'ers zo'n 20 tot 35 m² bvo aan ruimte nodig. Dit betekent dat er vanuit de zzp'ers woonachtig in de MARK vraag is naar zo'n 830 tot 3.620 m² bvo kleinschalige bedrijfsruimte.

BELEID GEMEENTE UTRECHT

In verschillende beleidsstukken van de gemeente Utrecht wordt nadruk gelegd op het belang van functiemenging. Een van de speerpunten in de Economische Agenda is 'werken in de wijk'. De gemeente flexibilisering en ruimte bieden aan kleinschalig ondernemerschap in de wijk door functiemenging te stimuleren. Gemeente Utrecht heeft de ambitie om vitale stadswijken te hebben en te behouden. Een vitale stadswijk wordt gekenmerkt door flexibiliteit, een mix van functie die goed gemengd kunnen worden een bepaalde mate van (economische) levendigheid. Dit vooral voor een sterk toegenomen aantal ZZP'ers en economische voorzieningen.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

Enkele bedrijfsunits voor (zakelijke) dienstverlening of andere kleinschalige bedrijvigheid[8] passen goed in het totaalconcept van de MARK. In het plan worden commerciële voorzieningen gemaximeerd tot 1.050 m² bvo in totaal. Naar verwachting leidt deze beperkte toevoeging van de functie commerciële voorzieningen niet tot onaanvaardbare effecten elders. Het combineren van wonen en werken voorziet bovendien in een vraag vanuit wonen (levendigheid) als vraag vanuit werken (werken op informele locaties in de wijk).

4.3 Ondersteunende functies

Enkele kleinschalige centrumfuncties en maatschappelijke voorzieningen passen ter ondersteuning van de woningen goed bij het plan

De beoogde ondersteunende centrumfuncties zoals 'detailhandel' en 'leisure' hebben beide een beperkt programma en passen goed bij de aard en schaal van de totale ontwikkeling van de MARK. Bij ondersteunende centrumfuncties denken we aan functies die goed passen bij en ondersteunend zijn aan het beoogde woonprogramma. Denk bijvoorbeeld aan een community lobby voor bewoners en bezoekers en een kleinschalige bibliotheek. Samen met de maatschappelijke voorzieningen zullen deze functies door de ondersteunende vorm voornamelijk wijkverzorgend zijn. De beoogde ontwikkeling met naast een woonfunctie, horeca en commerciële voorzieningen een mix aan functies in het gebied, past bij uitstek bij het beleid en de ambities van de gemeente Utrecht voor Leidsche Rijn Centrum.

Zoals nu beoogd zijn dit de functies detailhandel en leisure. Op basis van de behoefteanalyse verwachten

[8] Creatieve bedrijven en bedrijven in categorieën A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging

we dat de centrumfuncties voorzien in behoefte. Mogelijke ruimtelijke effecten zullen naar verwachting dan ook beperkt zijn. Door kleinschaligheid en ondersteunende vorm zijn de centrumfuncties ondergeschikt aan totaalontwikkeling

Hieronder bespreken we kort de verwachte behoefte aan de functies detailhandel, leisure en maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Functie	Marktbehoefte	Behoefte vanuit beleid
Detailhandel	• De functie detailhandel betreft kleinschalige unit van maximaal 100 m² in de plint van de torens. Gezien de totaal ontwikkeling van ruim 114.000 m² aan verschillende functies, is het aandeel detailhandel met circa 300 m² slechts 0,3% van het totale programma. De ontwikkeling is gezien de beperkte korrelgrootte en beperkte totale omvang naar verwachting dus ondergeschikt aan het totaalprogramma. • De behoefte aan de detailhandel is niet te berekenen in een marktruimteberekening. Immers, de behoefte aan winkelmeters wordt mede bepaald door bewoners. Door de autonome ontwikkeling van de MARK komen er circa zo'n 2.400 tot 3.000 inwoners bij[9]. Het (ruimtelijk) effect van deze ontwikkeling zal op de bestaande winkelstructuur van de directe omgeving van MARK zeer beperkt zijn.	• In het Ontwikkelingskader Detailhandel (2012) wordt onder andere inzicht gegeven in de gebieden die in beweging zijn. Het Hart van Leidsche Rijn wordt gezien als het tweede centrumgebied in de stad Utrecht. Er wordt gesteld dat inwoners onvoldoende winkelmogelijkheden ervaren in de directe omgeving. • Leidsche Rijn Centrum is een centrumgebied waar tal van functies zoals wonen, werken, winkelen, horeca, cultuur en ontspanning plaatsvinden. De nadruk wort gelegd op het belang van functiemenging en het plaatsvinden van deze functies naast en op elkaar. • Om een levensvatbaar centrum te garanderen, moet het daarnaast mogelijk zijn om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen en innovatieve concepten. • De ontwikkeling van maximaal 300 m² detailhandel in de MARK hierdoor bij de beleidsdoelen van de gemeente Utrecht.
Leisure	• De functie Leisure betreft een publieksgerichte commerciële voorziening op het terrein van vermaak, cultuur en sport. De functie betreft maximaal 250 m² bvo. Onder Leisure wordt in ieder geval verstaan: bowling, laser game centrum, snooker centrum, amusementscentrum, kinderattractie, klimcentrum of skate-skeeler centrum. • Gezien de totaalontwikkeling van ruim 114.000 m² aan verschillende functies, is het aandeel leisure met circa 250 m² slechts 0,2% van het totale programma. De ontwikkeling is gezien de beperkte omvang naar verwachting dus ondergeschikt aan het totaalprogramma. • 'Leisurefuncties' zijn veelal functies die afhankelijk zijn van het specifieke concept, populariteit, innovatie, kwaliteit van de exploitant, etc. Veelal aspecten die ruimtelijk niet relevant zijn. Leegstandseffecten elders zijn doorgaans niet het gevolg van een kwantitatief overaanbod maar veelal door kwalitatieve concurrentie.	• In verschillende beleidsstukken van de gemeente Utrecht wordt nadruk gelegd op het belang van functiemenging. • De gemeente Utrecht streeft naar een optimale sportinfrastructuur die mensen uitnodigt tot sporten en bewegen als onderdeel van een gezonde leefstijl. Deze doelstellingen sluiten aan bij 'Bouwen aan een gezonde stad', een van de speerpunten in het huidige coalitieakkoord.
Maatschappelijke voorzieningen	• De functie maatschappelijke voorzieningen betreft maximaal 3.200 m² 'maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm gezondheidszorg, openbare	• Om een levensvatbaar centrum te garanderen, moet het mogelijk zijn om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen. Om een levendige

[9] Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,0 (gemeente Utrecht) tot 2,5 in Leidsche Rijn

	dienstverlening, praktijkruimte, verenigingsleven, wijkcentrum, welzijnsinstelling of zorginstelling; • Gezien de totaal ontwikkeling van ruim 114.000 m² aan verschillende functies, is het aandeel maatschappelijke voorzieningen met 3.200 m² een kleine 3% van het totale programma. De ontwikkeling is gezien de beperkte omvang en het type functie ondersteunend aan het totaalprogramma. • De behoefte aan de maatschappelijke functies is niet vooraf te berekenen in een marktruimteberekening. Immers, de behoefte aan maatschappelijke functies wordt mede bepaald door bewoners. Door de autonome ontwikkeling van de MARK komen er circa zo'n 2.280 tot 3.000 inwoners bij[10]. Dit aantal nieuwe inwoners zal een bepaalde behoefte hebben aan maatschappelijke voorzieningen. • Maatschappelijke voorzieningen hebben doorgaans niet tot nauwelijks effecten op de bestaande voorraad aangezien deze ondergeschikt zijn aan de (toekomstig) inwoners. Bovendien zit er ook geen commercieel belang bij maatschappelijke voorzieningen waarbij beperkte vraaguitval niet direct zal leiden tot on aanvaardbare leegstand.	'wijk' te houden zullen voorzieningen nabij de wooneenheden worden toegevoegd. Utrechts beleid is er op gericht voorzieningen ook in de wijk te laten landen, door maatschappelijke voorzieningen toe te voegen aan het plan voor 'MARK' wordt aan deze beleidsdoelstelling voldaan.
Conclusie	De ontwikkeling van de MARK is een totaalontwikkeling van wonen, horeca, commerciële voorzieningen en enkele kleinschalige centrumfuncties. De maximale 550 m² aan ondersteunende centrumfuncties en 3.200 m² aan maatschappelijke functies die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een voor de hand liggende mix aan functies op deze locatie. Beoogde functies passen goed bij de aard en schaal van het totaalconcept. Aannemelijk is dat het mogelijk maken van een aantal ondersteunende centrumfuncties en maatschappelijke functies gezamenlijk in een behoefte - van respectievelijk maximaal 550 m² en 3.200 m² bvo – zal voorzien. Leegstandseffecten zijn er daarom naar verwachting niet of slechts beperkt en aanvaardbaar.	

[10] Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,9 (gemeente Utrecht) tot 2,5 in Leidsche Rijn

Bijlage 9 Leeswijzer voor bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

Leeswijzer bij bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

Wat is er anders?

31-12-2021

Bestemmingsplan Utrechtse Leest	Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht
Opzet	
Eerst de toelichting dan de regels	Eerst de regels dan de toelichting
Begripsbepalingen in artikel 1 van de regels	Begripsbepalingen in een bijlage bij de regels
Anti-dubbeltelbepaling in hoofdstuk 3	Anti-dubbeltelbepaling in de meetregels van hoofdstuk 1
Alle regels over de bestemmingen staan in beginsel bij de bestemmingen in hoofdstuk 2	Uitgangspunt: als een regel over een activiteit bij één bestemming hoort, staat de regel bij die ene bestemming. In andere gevallen staat de regel in beginsel bij de algemene regels in hoofdstuk 3 en verder.
Functietoedeling, functies (bestemmingen) ***ter informatie; dit plan legt geen functies op locaties***	
Elke bestemming: bestemmingsomschrijving	Elke functie: • lid 1: bestemmingsomschrijving [doelspecificatie] • lid 2: wat mag (gewone functie) of bescherming van de locatie (functie die beschermende regels nodig heeft) • lid 3: wat mag in ieder geval niet
Bestemmingen gemengd	Functie die meer soorten activiteiten toestaat
Bouwregels	
Bouwen is geregeld als gebruik binnen een bestemming	Bouwen wordt gezien als activiteit die niet gebonden is aan een functie
Bouwregels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Bouwregels in hoofdstuk 3, alleen in bijzondere gevallen bij de functieregels
Hoogtematen, bouwvlakken (hoofdstuk 2)	Hoofdstuk 3: • algemene regels • uitgangspunt is bestaand • alleen vergunningvrij bouwen
Afwijken van bouwregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	Vergunning voor bouwen altijd in de algemene regels in hoofdstuk 3 *twee methoden:* • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken) • artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om zonder vergunning…)
Gebruiksregels (“regels over activiteiten”)	
De regels staan in hoofdstuk 2, enkele algemene regels in hoofdstuk 3	Kaders voor activiteiten in hoofdstuk 2, per functie (bestemming) Activiteiten worden geregeld in hoofdstuk 4
Gebruik van de woning: per bestemming in hoofdstuk 2	Gebruik van de woning in hoofdstuk 4
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming) • hoofdstuk 3 (algemeen)	Afwijken vrijwel altijd in de algemene regels in hoofdstuk 4 *twee methoden:* • artikel 3.6 Wro (regels voor afwijken)

	• artikel 7c, lid 14, BuChw (het is verboden om zonder vergunning…)
Beschermende functies (dubbelbestemming)	
Dubbelbestemmingen hebben eigen opzet	Dubbelbestemming is een functie die beschermd wordt, door een verbod op activiteiten die niet bij het doel van de functie passen, meestal zijn dat de activiteiten bouwen en grondwerk
Aanlegvergunning bij de dubbelbestemming	Aanlegvergunning wordt 'grondwerk' genoemd en is geregeld in hoofdstuk 5
Dubbelbestemming Archeologie, met verwijzing naar de archeologieverordening	• De regels over archeologie staan in hoofdstuk 5, maar gelden pas vanaf 1 juli 2022. • Archeologieverordening wordt per 1 juli grotendeels ingetrokken
Algemene regels over bouwen en slopen	
Bouwen	
[-]	Hiërarchie tussen algemene regels en bouwregels die bij de functies staan: die van de functie gaan voor (lex specialis-principe) • artikel 4, lid 4.1
[dubbelbestemmingen]	Bouwverbod en vergunning • verbod zonder vergunning bouwen in beschermde functies, artikel 7, lid 7.8 • *[niet in dit plan:* regels met verbod in regels over de functie]
Overschrijden bouwgrens • Chw-plan[1]: artikel 4, lid 4.1	• artikel 6, lid 6.2(ongewijzigd)
[-]	Dakopbouwen met en zonder vergunning • artikel 6, lid 6.3; artikel 7, lid 7.4 en 7.5
Overschrijden bouw- en bestemmingsgrens • Chw-plan: artikel 4, lid 4.2	• artikel 7, lid 7.2 (ongewijzigd)
Voorwaardelijke verplichting parkeren • Chw-plan: artikel 4, lid 4.3	• artikel 5, lid 5.1 (ongewijzigd)
Woningsplitsing en omzetting • Chw-plan: artikel 4, lid 4.4	• artikel 5, lid 5.2(signalering) • de regeling: zie gebruik, artikel 12 lid 12.3
Algemene afwijkregels • Chw-plan: [-] • bestemmingsplannen: hoofdstuk 3	• artikel 7, lid 7.3 (ongewijzigd)
Hoofdgebouwen • bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	• artikel 7, lid 7.4 (alleen zone) • bouwregels bij bestemmingen blijven gelden (artikel 4, lid 4.1 en 4.2, artikel 8)
Aan- en bijgebouwen • bestemmingsplannen: hoofdstuk 2	Aan- en bijgebouwen • artikel 6, lid 6.1: alleen vergunningvrij • artikel 6, lid 6.4: dakterras in een zone mag alleen op een aanbouw, bijzondere regeling voor Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen

[1] Chw-plan: Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik

	• artikel 7, lid 7.7: afwijking mogelijk voor mantelzorgwoning
[-]	Uitbreiding vergunningvrij bouwen bijbehorend bouwwerk dat aan openbaar gebied grenst • artikel 6, lid 6.5
[-]	Vergunningvrij bouwen openbaar gebied grenst • artikel 6, lid 6.6
[-]	Locatie met waarde omgevingskwaliteit • alleen met vergunning artikel 7, lid 7.1
[-]	Bouwen van woonboten • alleen met vergunning artikel 7, lid 7.6
[-]	Algemeen bouwverbod • artikel 8 • op grond van artikel 4, lid 4.1 is bouwen op grond van de regels bij een bestemming wellicht toegestaan
[-]	Overgangsrecht dakopbouwen, dakterrassen • artikel 9 en hoofdstuk 7
Slopen	
[-]	Locatie met waarde omgevingskwaliteit • artikel 10, lid 10.1, vergunning mogelijk Locatie met bijzonder functie die slopen verbiedt • artikel 10, lid 10.2: vergunning mogelijk
Algemene regels over planologisch gebruik	
[-]	Algemene regel om flexibel gebruik van de functie mogelijk te maken. • artikel 11, lid 11.1
Strijdig gebruik Chw-plan: art. 5.1	• artikel 11, lid 11.2
[-]	Uniformering regels over de activiteit wonen • artikel 12, leden 12.1 en 12.2
Woningsplitsing en omzetting • Chw-plan: art. 5.2	Ongewijzigd, artikel 12, lid 12.3
Beroep of bedrijf-aan-huis • in alle bestemmingen met wonen	Bedrijf-aan-huis • artikel 12, lid 12.4 die ook beroep-aan-huis en vrije beroepen toestaat
Bed-and-breakfast • in alle bestemmingen met wonen Particuliere vakantieverhuur • [-]	Bed-and-breakfast • artikel 12, lid 12.5, onder 1 Particuliere vakantieverhuur • artikel 12, lid 12.5, onder 2
[-]	Transformatie naar wonen • artikel 12, lid 12.6, alleen voor binnenstad, Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen
Bedrijfsactiviteiten • in alle bestemmingen met bedrijven, soms bij algemene regels	Bedrijfsactiviteiten Hogere bedrijfscategorie met vergunning • artikel 13, lid 13.1 Percentage bedrijfskantoren • artikel 13, lid 13.2
[-]	Regeling additionele horeca, ondersteunende horeca, ondersteunende verkoop en gevelbankjes bij ondersteunende horeca of

	verkoop • artikelen 14 en 15
Bedrijvenlijst functiemenging voor woonwijken	Nieuwe bedrijvenlijst voor woonomgeving
Afwijken van gebruiksregels • hoofdstuk 2 (van regels bij de bestemming)	 • woningsplitsing en woningvorming
[-]	Dubbelgebruik bij kruisingen, etc. • artikel 16
Grondwerk	
[-] [Aanlegvergunningstelsels bij de dubbelbestemmingen] [Vervanging verordening op de Archeologische monumentenzorg]	Hoofdstuk 5 Aanlegvergunningen • artikel 17, lid 17.1: grondwerk dat niet onder het verbod valt • artikel 17, lid 17.2: “aanlegvergunning” om af te wijken van het verbod Bescherming archeologische waarden • artikel 18
Beheer van natuur, flora en fauna	
[-]	Hoofdstuk 6 • kapvergunning, artikel 19, lid 19.1 • herplantplicht, artikel 19, lid 19.4 • bebouwingscontour, artikel 19, lid 19.6
Overgangsrecht, slotbepalingen	
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 7 [inhoud ongewijzigd] • specifiek overgangsrecht in artikel 9 (H3)

Bijlage 10 Luchtkwaliteit

Hoogbouwkavel Plan MARK Utrecht

Onderzoek luchtkwaliteit

Opdrachtgever
Gemeente Utrecht
Contactpersoon
de heer P. Thijssen
Kenmerk
R074279ah.21A2F97.djs
Versie
02_001
Datum
12 december 2022
Auteur
dr. H.A.E. (Dirk-Jan) Simons

LBP|SIGHT

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Gegevens voor berekeningen 5

3 Resultaten en conclusies luchtkwaliteit 6

3.1 Berekende scenario's 6
3.2 Resultaten 6
3.3 Conclusie 7

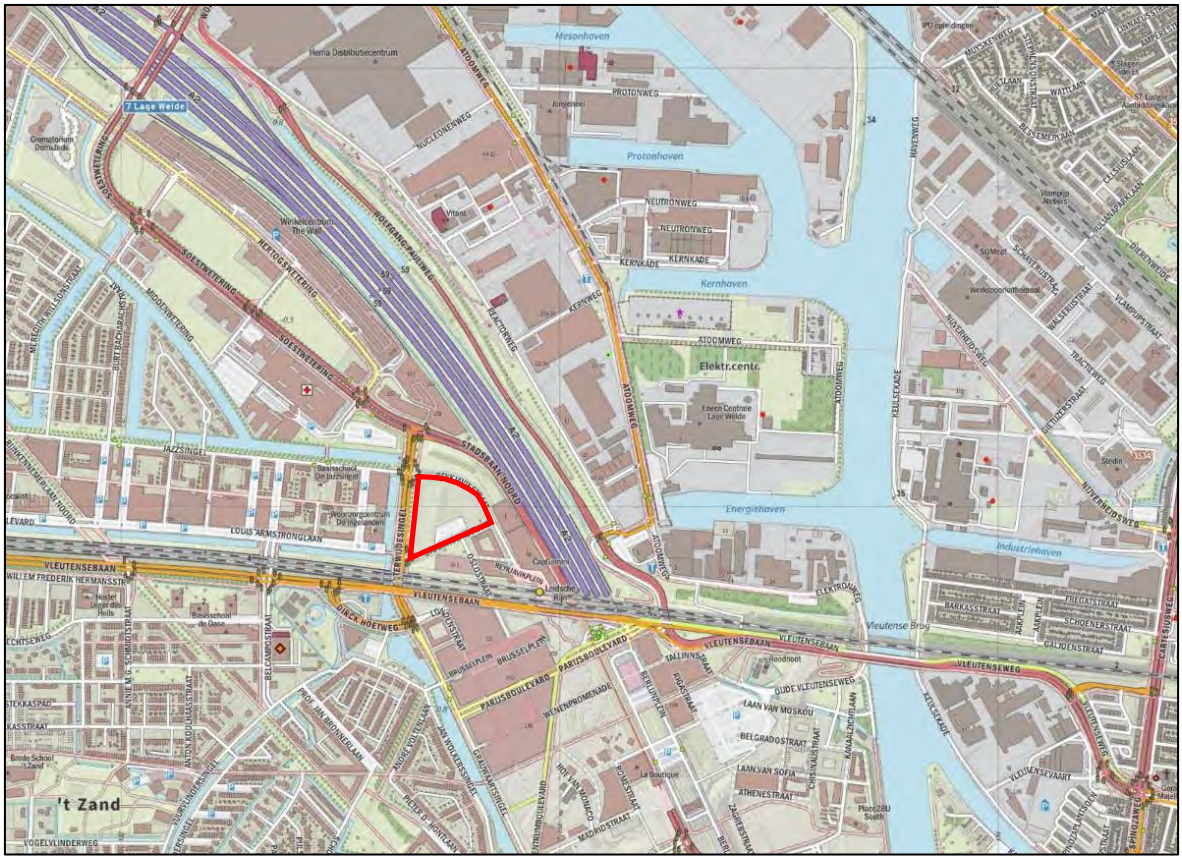
Bijlagen

Bijlage I Contourkaarten luchtkwaliteit

1 Inleiding

In Utrecht wordt nabij de A2 en het St. Antoniusziekenhuis een hoogbouwkavel ontwikkeld. Op de hoogbouwkavel in Leidsche Rijn Centrum Noord komt het plan MARK. Een verticaal dorp bestaande uit 3 hoge torens van 80, 100 en 140 meter, afgewisseld met laagbouw van maximaal 25 meter hoog.

Figuur 1.1 geeft het plangebied weer. Daarin is de locatie van de nieuwbouw weergegeven. In figuur 1.2 is een impressie van het plan gegeven.



Figuur 1.1
Situatie plan MARK. Het plangebied is rood gearceerd.

In opdracht van de gemeente Utrecht hebben wij het aspect luchtkwaliteit onderzocht. Met deze rapportage worden de resultaten van de luchtkwaliteit berekeningen gerapporteerd.



Figuur 1.2
Impressie plansituatie (Bron: Gemeente Utrecht).

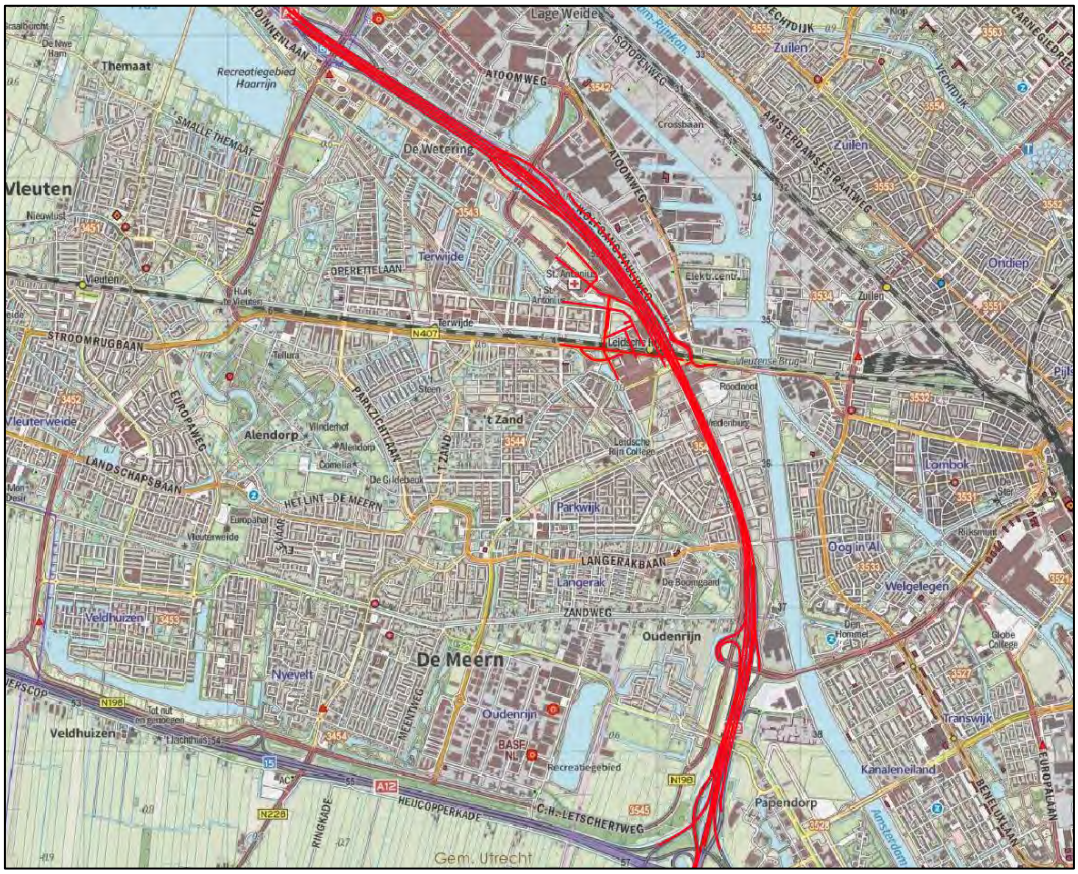
2 Gegevens voor berekeningen

De gemeente Utrecht heeft verkeersgegevens aangeleverd uit het VRU3.4 verkeersmodel in de vorm van shape bestanden van de volgende scenario's:

A. 2020 – huidige situatie (met verkeer van 2030)
B. 2030 – definitief programma omgeving + worst case tender Hoogbouwkavel (verkeer 2030)
C. 2030 – definitief programma omgeving zonder Hoogbouwkavel (verkeer 2030)

In GIS zijn de verkeergegevens bewerkt om 1) de relevante wegvakken te selecteren, 2) de juiste snelheden (voor de A2) toe te kennen, 3) stagnatiefactoren toe te kennen, 4) verdelingen van de verschillende verkeersmodaliteiten te berekenen, en 4) de verkeergeneratie en ontsluiting door alleen het Hoogbouwkavel in beeld te brengen (verkregen door scenario C van B af te trekken).

In onderstaande figuur zijn de wegvakken weergegeven die in de berekeningen zijn meegenomen.



Figuur 2.1
Wegvakken uit het luchtkwaliteitsmodel

3 Resultaten en conclusies luchtkwaliteit

3.1 Berekende scenario's

Op basis van bovenstaande scenario's zijn vijf luchtkwaliteit modellen opgesteld in Geomilieu versie 2020.2:

1. Situatie zonder planvorming, verkeer 2030, toetsjaar 2020
2. Situatie zonder planvorming, verkeer 2030, toetsjaar 2030
3. Situatie met volledige planvorming (incl. Hoogbouwkavel), verkeer 2030, toetsjaar 2020
4. Situatie met volledige planvorming (incl. Hoogbouwkavel), verkeer 2030, toetsjaar 2030
5. Verkeer van alleen plan Hoogbouwkavel (geen ander verkeer), toetsjaar 2030

3.2 Resultaten

In tabel 1 zijn voor deze 5 scenario's de resultaten samengevat van de berekeningen. Het resultaat van de berekening is in de tabel de concentratie stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof ter hoogte van een arbitrair gekozen toetspunt in het midden van het Hoogbouwkavel. Achter de concentraties is de berekende bronbijdrage tussen haakjes opgenomen. Dat is de totale bijdrage door het beschouwde scenario (zonder de achtergrondconcentratie). In tabel 1 zijn in kolom 'Norm' de luchtkwaliteiteisen van de Wet milieubeheer (Titel 5.2 en bijlage II, Wm) opgenomen.

Tabel 1 Resultaten luchtkwaliteit

Component		Norm	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5 (alleen MARK)
NO_2	Concentratie [µg/m^3]	40	25,4 (8,12)	16,1 (4,38)	25,3 (8,04)	16,0 (4,32)	11,9 (0,21)
	Aantal overschrijdingen uurnorm	18	1	0	0	0	0
Fijn stof PM_{10}	Concentratie [µg/m^3]	40	19,4 (1,22)	16,9 (1,07)	19,3 (1,18)	16,8 (1,03)	15,9 (0,07)
	Aantal overschrijdingen etmaalnorm	35	7	6	7	6	6
Zeer fijn stof $PM_{2,5}$	Concentratie [µg/m^3]	25	11,7 (0,47)	9,5 (0,32)	11,7 (0,44)	9,4 (0,31)	9,1 (0,02)

In bijlage I zijn de contourkaarten van de bronbijdrage door het plan MARK weergegeven.
Uit de contourkaarten blijkt dat de bijdrage door alleen het verkeer van Plan MARK in en rondom het plangebied zeer laag is: 0,1 tot 0,8 µg/m^3 voor stikstofdioxide, 0,02 tot 0,2 µg/m^3 voor fijn stof, en 0,01 tot 0,04 µg/m^3 voor zeer fijn stof.

3.3 Conclusie

Uit tabel 1 en bijlage I blijkt dat het plan Mark niet tot overschrijdingen van de luchtkwaliteiteisen van de Wet milieubeheer zal leiden, ook niet als het cumulatief beschouwd wordt met de andere planvorming in de directe omgeving. Het plan zelf draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

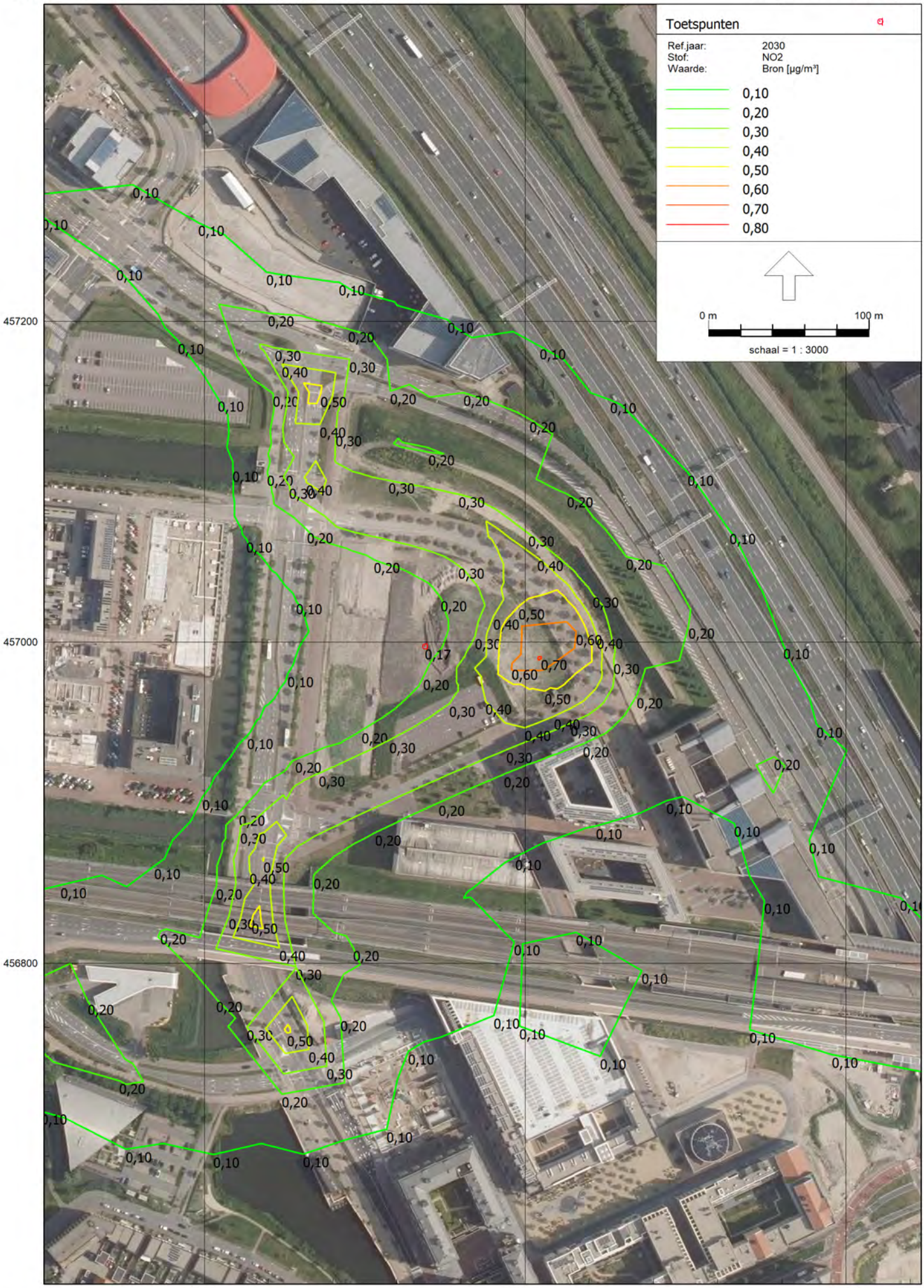
LBP|SIGHT BV

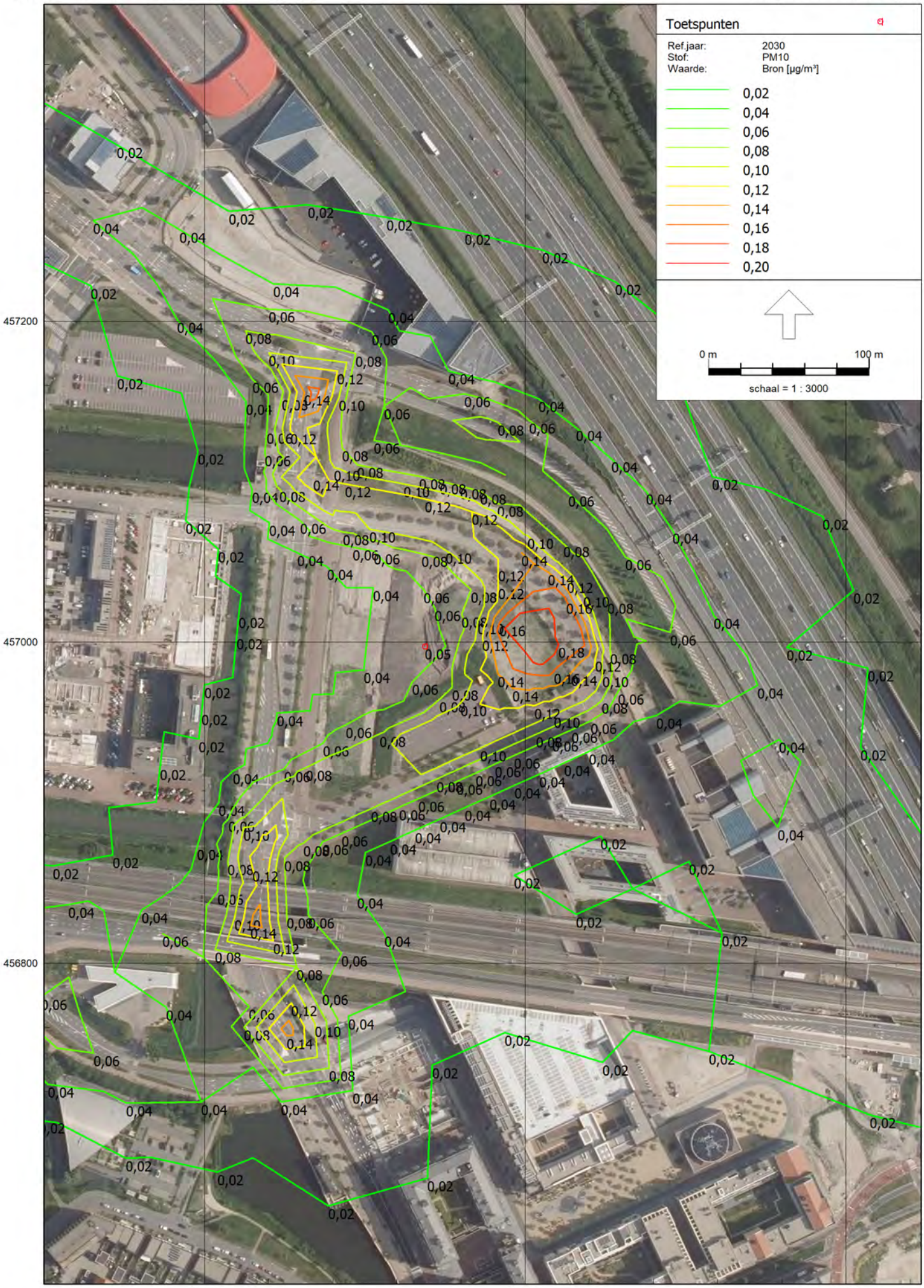


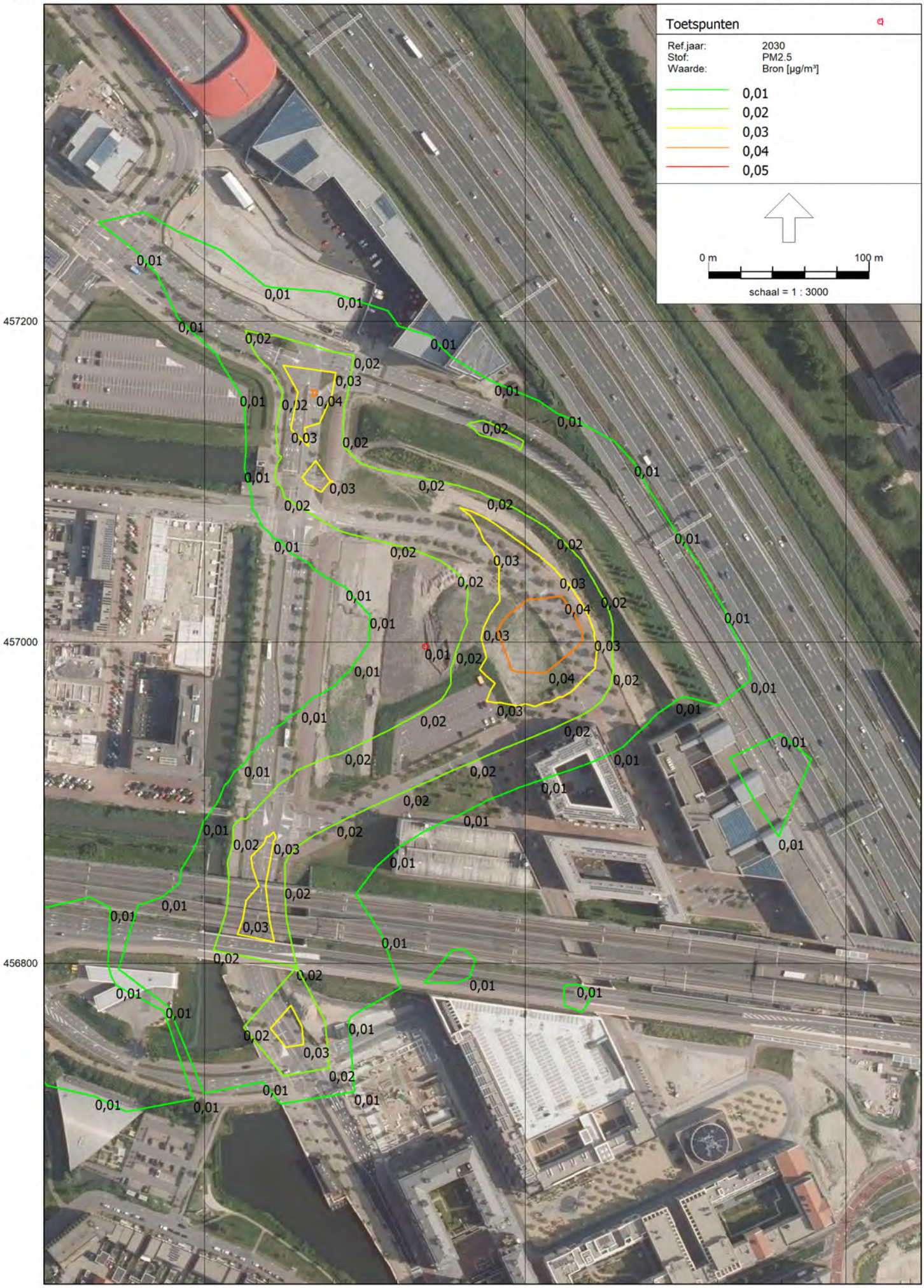
dr. H.A.E. (Dirk-Jan) Simons

Bijlage I

Contourkaarten luchtkwaliteit


Toetspunten
Ref.jaar: 2030
Stof: NO2
Waarde: Bron [µg/m³]
0,10
0,20
0,30
0,40
0,50
0,60
0,70
0,80
0 m
100 m
schaal = 1 : 3000
457200
457000
456800
132600
132800
133000


Toetspunten
Ref.jaar: 2030
Stof: PM10
Waarde: Bron [µg/m³]
0,02
0,04
0,06
0,08
0,10
0,12
0,14
0,16
0,18
0,20
0 m
100 m
schaal = 1 : 3000
457200
457000
456800
132600
132800
133000


Toetspunten
Ref.jaar: 2030
Stof: PM2.5
Waarde: Bron [µg/m³]
0,01
0,02
0,03
0,04
0,05
0 m
100 m
schaal = 1 : 3000
457200
457000
456800
132600
132800
133000

Bijlage 11 m.e.r.-beoordelingsbesluit

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Duurzame Stad
Omgevingsrecht
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht
t.a.v. [redacted]
Postbus 10080
3505AB Utrecht
Per mail: [redacted]

Behandeld door	[redacted]	**Datum**	16 maart 2022
Doorkiesnummer		**Ons kenmerk**	9826937; 9869409/220316
E-mail	[redacted]@utrecht.nl	**Onderwerp**	m.e.r.-beoordelingsbesluit
Bijlage(n)	1		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Beste [redacted],

Wij hebben uw aanmeldnotitie voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling ontvangen op 02-03-2022 (zaaknummer: 9826937; 9869409) voor het project PlanMARK.

Uw project
Het plan MARK is voorzien in een braakliggend plangebied (hoogbouwkavel Leidse Rijn Centrum Noord) van circa 16.900 m2 in Utrecht Leidsche Rijn. Het plan MARK betreft 3 torens/hoogteaccenten met bouwhoogtes van circa 80, 100 en 140 meter, bovenop 3 grotere bouwvolumes/-blokken met een bouwhoogte van maximaal 25 meter. De maximale omvang bedraagt respectievelijk 1.200 appartementen en een totale bruto vloeroppervlakte van 5.800 m2 voor de overige functies (leisure, horeca, commerciële voorzieningen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen).

Het project is opgenomen in onderdeel D categorie 11.2 "Aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject" van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het project blijft onder de drempelwaarden die bij deze categorie in het Besluit mer is opgenomen.

M.e.r.-beoordelingsbesluit
Wij hebben uw aanmeldnotitie beoordeeld en besluiten hierover het volgende.

Er is een vergunning is aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming. De provincie Utrecht heeft een ontwerpbeschikking afgegeven. Op 13 januari 2022 is de Regeling natuurbescherming gepubliceerd waarbij een nieuwe Aerius-versie verplicht is gesteld. Gevolg hiervan is dat de besluitvorming op deze aanvraag is aangehouden. De verwachting is dat in de zomer 2022 het stikstofregistratiesysteem (SSRS) weer open wordt gesteld en dat de vergunning alsnog verleend wordt. Voor dit m.e.r.-beoordelingsbesluit is deze onherroepelijke vergunning een voorwaarde. Hiermee staat vast dat significante gevolgen voor N2000-gebieden zijn uitgesloten.

Uit uw aanmeldnotitie blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, met als voorwaarde de hierboven beschreven onherroepelijke vergunning Wet natuurbescherming. Er is daarom geen m.e.r.-procedure nodig, er hoeft er geen milieueffectrapport opgesteld te worden.

Tot slot
Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is onderdeel van het (ontwerp) bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen tijdens de procedure van het bestemmingsplan hun reactie geven op het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Wilt u meer

weten over de procedure van het bestemmingsplan en wie op welk moment kan reageren? Kijk op utrecht.nl/bestemmingsplan. Als u nog vragen heeft over dit m.e.r.-beoordelingsbesluit, kunt u contact opnemen met [redacted], m.e.r.-coördinator.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

[redacted]
Teamcoördinator Omgevingsrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Dit document is elektronisch aangemaakt, hierdoor staat er geen geschreven handtekening in de brief.

Bijlage 1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling PlanMARK, d.d. 14 februari 2022

Bijlage 12 Natuurvergunning

BESLUIT van GS van Utrecht

DATUM	1 september 2022	TEAM	Vergunningverlening Natuur en Landschap
ZAAKKENMERK	Z-WNB-PP-NA-2021-1342	REFERENTIE	Servicebureau
NUMMER	824EB4CC	DOORKIESNUMMER	030-2589111
UW BRIEF VAN	19 juli 2021	FAX	030-2583139
UW NUMMER	-	E-MAILADRES	Servicebureau@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE(N)	1. Voorschriften 2 & 3. AERIUS registratie 4. AERIUS berekening 5. Meldingsformulier 6. Bevestiging gereserveerde stikstofruimte AERIUS	ONDERWERP	DB vergunning Wnb woningbouw Leidsche Rijn Centrum Noord (plan MARK) in Utrecht

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op de aanvraag van 19 juli 2021 van Gemeente Utrecht, om een vergunning in het kader van artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) voor nieuwbouw aan een hoogbouwkavel in Leidsche Rijn Centrum Noord (plan MARK) in Utrecht.

I. Besluit

Gelet op het bepaalde in de Wnb, het Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming besluiten wij:

- de gevraagde vergunning op grond van artikel 2.7, tweede en derde lid, van de Wnb te verlenen;
- ruimte toe te kennen uit het stikstofregistratiesysteem;
- dat de bij deze beschikking behorende aanvraag, inclusief berekeningen in AERIUS Calculator, deel uitmaakt van deze beschikking;
- aan dit besluit de voorschriften en beperkingen te verbinden, zoals die in de bijlage bij deze beschikking zijn opgenomen.

II. Omschrijving van de aanvraag

Op 19 juli 2021 hebben wij een aanvraag om een vergunning ontvangen op grond van artikel 2.7, tweede en derde lid, van de Wnb op naam van gemeente Utrecht. De aanvraag is ingediend ten behoeve van de realisatie van hoogbouw met in totaal circa 1.200 woningen, met een commercieel deel en parkeergarages. De nieuwbouw betreft een "verticaal dorp" bestaande uit 3 hoge torens van 80, 100 en 140 meter, afgewisseld met laagbouw van maximaal 25 meter hoog. Het totale plangebied betreft circa 1,7 ha, waarvan 147.750 m^2 woningen en 18.600 m^2 commercieel/parkeergarages. De totale bouwperiode bedraagt ongeveer vier jaar.

III. Procedure

III.A. De aanvraag wordt afgehandeld met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag is ontvangen op 19 juli 2021.

Domein Leefomgeving
Archimedeslaan 6
Postbus 80300, 3508 TH, Utrecht
Telefoon 030-2589111

III.B. Toezending
Het ontwerpbesluit van 2 december 2021 is aan de gemeente Utrecht verzonden.

III.C. Ter inzagelegging
Om te voldoen aan paragraaf 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft de aanvraag met de bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit ter inzage gelegen van 6 december 2021 tot en met 17 januari 2022.

IV. Toetsingskader Wnb
Het is op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb verboden om zonder vergunning, of in strijd met aan die vergunning verbonden voorschriften of beperkingen, projecten te realiseren onderscheidenlijk te verrichten, die afzonderlijk of in combinatie met andere projecten significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Voor een omschrijving van de doelen en hun staat van instandhouding wordt verwezen naar de gebiedendatabase (www.synbiosys.alterra.nl/natura2000).

Voor een project als bedoeld in artikel 2.7, derde lid, van de Wnb maakt de aanvrager van de vergunning, een passende beoordeling van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied, rekening houdend met de instandhoudings-doelstellingen voor dat gebied. Gedeputeerde Staten verlenen voor het project uitsluitend een vergunning, indien uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

In artikel 5.5a van de Wnb is de mogelijkheid opgenomen om bij ministeriële regeling een stikstofregistratie-systeem in te stellen voor nader te omschrijven categorieën van projecten. Ten aanzien van woningbouwprojecten is in paragraaf 2.1.2 van de Regeling natuurbescherming bepaald onder welke voorwaarden stikstofruimte uit het stikstofregistratiesysteem aangewend kan worden.

V. Toetsing Natura 2000-gebieden

V.A. Mogelijke effecten van het project
Het plangebied ligt op circa 5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Gelet hierop worden de mogelijke schadelijke effecten op de instandhoudingsdoelstellingen uitsluitend veroorzaakt door stikstofdepositie.

V.B. Stikstofdepositie
Binnen de Natura 2000-gebieden zijn verschillende habitattypen aanwezig. Voor stikstofdepositie gevoelige habitats is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. Als de stikstofdepositie boven deze waarde uitkomt, kunnen er soorten verdwijnen die kenmerkend zijn voor deze habitattypen. Mogelijke effecten kunnen optreden op Natura 2000-gebieden waar in deze overbelaste situaties een aanvullende toename van stikstofdepositie optreedt.

Nu sprake is van de nieuwbouw van hoogbouw kan een depositietoename op de stikstofgevoelige habitattypen per saldo niet op voorhand worden uitgesloten. Stikstofdepositie treedt op als gevolg van aan- en afvoerbewegingen van materieel, materiaal en personeel, als gevolg van verbrandingsemissies van mobiele werktuigen tijdens het bouwrijp maken, bouwen en woonrijp maken en als gevolg van verkeersaantrekkende werking tijdens de gebruiksfase (bewoning).

Vanaf 1 juli 2021 geldt dat de initiatiefnemer geen vergunning meer hoeft aan te vragen voor het aspect stikstof indien sprake is van aanlegactiviteiten voor de bouwfase voor activiteiten die vallen de onder reikwijdte van de partiële vrijstelling[1]. De NO_X en NH_3 emissies gedurende de aanlegfase zijn vrijgesteld krachtens artikel 2.9a van de Wnb en artikel 2.5 van de Regeling natuurbescherming en zijn daarom geen relevant aspect van onderhavig besluit. De woningen worden op basis van de Wet Vet[2] (gasloos bouwen) gerealiseerd en produceren hierdoor geen significante stikstofuitstoot. Voor onderhavige aanvraag betekend dit dat enkel de stikstofuitstoot voortvloeiend uit verkeersbewegingen van belang zijn.

De aan de ammoniak- en stikstofoxide emissie gerelateerde stikstofdepositie in de gebruiksfase van de woningen is berekend met het model AERIUS Calculator 2020 (zie bijlage 4). Uit de berekening van de gebruiksfase in het kalenderjaar 2025 blijkt dat de stikstofemissie van 511,01 kg/j NO_X en 33,62 kg/jaar NH_3, leidt tot een maximale stikstofdepositie van 0,01 mol N/ha/jaar van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

---

[1] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2021-140.html.

[2] https://wetten.overheid.nl/BWBR0040852/2021-01-01.

SSRS passende beoordeling
Het stikstofregistratiesysteem is een gesloten systeem waarbij specifieke maatregelen worden genomen voor het toestaan van specifieke projecten, waarbij tevens afroming plaatsvindt voor natuur. Het registratiesysteem komt erop neer dat de positieve effecten van maatregelen in de vorm van een reductie van de stikstofdepositie worden geregistreerd voor elke locatie (per zeshoek – hexagoon – met een oppervlakte van een hectare) van voor stikstof gevoelige habitats (typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten) in Natura 2000-gebieden waar de positieve effecten zich voordoen. Hierdoor wordt enerzijds nauwkeurig inzichtelijk gemaakt hoeveel en waar depositieruimte ontstaat door genomen maatregelen, en hoeveel en waar deze ruimte wordt toebedeeld voor een specifiek project. De toename op de betrokken locatie van de stikstofdepositie als gevolg van het project wordt dus weggestreept tegen de in het registratiesysteem opgenomen vermindering van de stikstofdepositie op dezelfde locatie als gevolg van de aan het registratiesysteem gekoppelde maatregelen. Waar in het stikstofregistratiesysteem een stikstoftoename door de ene bron wordt weggestreept tegen een stikstofvermindering bij een andere bron, kan dit worden gezien als een vorm van extern salderen.

Uit de aanvraag blijkt dat er voor een maximale toename van 0,01 mol/ha/jaar een beroep wordt gedaan op de ruimte binnen het stikstofregistratiesysteem. De betrokken hoeveelheid stikstof is door ons gereserveerd en vervolgens in het systeem afgeboekt (zie bijlage 2 & 3), zodat deze niet meer voor andere projecten beschikbaar is. Hiermee is vast komen te staan dat door de op voorhand uitgevoerde maatregelen van de snelheidsverlaging ten behoeve van de tijdelijke aanleg van de woningbouw van dit project, en gedurende de gebruiksfase, er nergens een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. Significant gevolgen zijn daarom door toepassen van deze maatregel uitgesloten. Een bevestiging van deze gereserveerde hoeveelheid stikstof is zichtbaar op bijlage 6.

VI. Zienswijzen
Binnen de termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Ook zijn naar aanleiding van het ontwerpbesluit geen adviezen ingekomen of verzoeken om gedachtewisseling.

VII. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit
Ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht. Bijlage 6 is nieuw toegevoegd aan onderhavig besluit. De AERIUS berekening in bijlage 6 is op basis van de meest recente versie en betreft een aangepaste berekening met AERIUS Register 2021.

VIII. Conclusie
Op grond van bovenstaande beoordeling concluderen wij dat door de per saldo gelijkblijvende stikstofdepositie, na toekennen van ruimte uit het stikstofregistratiesysteem, en ook voor de overige effecten de aangevraagde activiteit, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, niet kan leiden tot verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de relevante Natura 2000-gebieden en geen significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor de gebieden zijn aangewezen. Wij verlenen de gevraagde vergunning ingevolge artikel 2.7, tweede en derde lid, van de Wnb.

IX. Beroep
Indien u zich niet kunt verenigen met deze beschikking kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Hiervoor zijn griffierechten verschuldigd. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt (na publicatie) aan op de dag na terinzagelegging.

Het beroep kan worden ingesteld door:
- belanghebbenden;
- niet-belanghebbenden die tijdig hun zienswijze over de ontwerp beschikking naar voren hebben gebracht of geen zienswijze naar voren hebben gebracht maar die dat redelijkerwijs niet kan worden verweten.

De beschikking wordt onherroepelijk nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift ongebruikt is verstreken. Het instellen van beroep schorst de werking van de beschikking niet. Indien onverwijlde spoed dit vereist, kunt u naast het instellen van beroep een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland, Sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. In dat geval treedt de beschikking niet in werking voordat op dit verzoek is beslist. Griffierechten zijn hiervoor opnieuw verschuldigd. Titel 8.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

X. Inwerkingtreding
Deze beschikking treedt de dag na bekendmaking van dit besluit in werking.

XI. Overleg en informatie
Het niet naleven van de vergunningsvoorwaarden kan naast intrekking van de vergunning eventueel strafvervolging tot gevolg hebben.

Er kan tevens vergunning of ontheffing nodig zijn op grond van andere wetten of verordeningen. Wij adviseren u zo nodig contact op te nemen met uw gemeente en/of milieudienst, als u dit nog niet heeft gedaan.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website www.provincie-utrecht.nl.

Als u vragen heeft over de procedure en de inhoud, kunt u contact opnemen met ons Servicebureau via servicebureau@provincie-utrecht.nl, of op telefoonnummer 030-2583311.

XII. Verzending
Het origineel van dit besluit te zenden aan:

- Gemeente Utrecht, Stadskantoor, Postbus 16200 in Utrecht.

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan:

- Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD).

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
namens hen,

Mevr. drs. ing. S. Heijblom
Teamleider Vergunningverlening Natuur en Landschap
Domein Landelijke Leefomgeving

Bijlage 1. Voorschriften

Voorschriften en beperkingen verbonden aan de vergunning voor het realiseren van hoogbouw met voorzieningen aan de Leidsche Rijn Centrum Noord (plan MARK) in Utrecht

1. De aanvraag met de daarbij behorende bescheiden maakt deel uit van de vergunning.

2. Het project dient op een zodanige wijze te worden uitgevoerd dat de maximaal berekende en in het stikstofregistratiesysteem afgeboekte stikstofdeposities in kg/ha/jaar, tijdens de gebruiksfase op geen enkele locatie worden overschreden. Indien er aanwijzingen zijn dat deze wel dreigen te worden overschreden, dienen onmiddellijk passende maatregelen genomen te worden om dit te voorkomen.

3. Alle woningen dienen gasvrij te zijn.

4. Wanneer er zich wijzigingen voordoen in de aard, omvang of wijze van uitvoering van het project die leiden tot een toename van stikstofdeposities boven de in dit besluit toegestane waarden of op andere overbelastte stikstofgevoelige locaties binnen Natura 2000-gebieden dient de vergunninghouder dit direct door te geven aan de handhavende instantie via handhaving-wnb@rudutrecht.nl.

5. De houder van de vergunning is verplicht de daartoe bevoegde en door de provincie Utrecht aangewezen toezichthoudende ambtenaar toegang te verschaffen tot het plangebied, medewerking te verlenen en hulpmiddelen te verstrekken bij controle op de inrichting van het plangebied van Leidsche Rijn Centrum Noord (plan MARK) in Utrecht.

6. Alle door of namens Gedeputeerde Staten van Utrecht gegeven aanwijzingen dienen onverwijld te worden opgevolgd.

7. De vergunninghouder dient minimaal twee weken voor aanvang van het bouwrijp maken en/of de nieuwbouw van gebouwen van het project dit door te geven aan de handhavende instantie via handhaving-wnb@rudutrecht.nl onder vermelding van de volgende gegevens:

    1. Omschrijving van de uit te voeren werkzaamheden tijdens het project;
    2. Ligging en omvang van de deellocatie van het project inclusief plattegrondtekening;
    3. De adres- en contactgegevens van de aanspreekbare verantwoordelijke uitvoerders.

8. De vergunninghouder dient binnen twee weken na gereed komen van de bouwfase van het project dit door te geven aan de handhavende instantie via handhaving-wnb@rudutrecht.nl.

Bijlage 2 & 3 AERIUS registratie

AERIUS Register 30 november 2021 kenmerk RnusEfa45zVo reservering plan MARK aanlegfase

AERIUS Register 30 november 2021 kenmerk RmcDCV7otWi2 reservering plan MARK gebruiksfase

Bijlage 4 AERIUS berekening

AERIUS Calculator 15 juli 2021 kenmerk RmcDCV7otWi2 plan MARK gebruiksfase rekenjaar 2025

Bijlage 5 Meldingsformulier

Meldingsformulier start werkzaamheden vergunning art. 2.7 Wet natuurbescherming

Project Leidsche Rijn Centrum Noord (plan MARK) in Utrecht

Nummer vergunning: 823BB9A8 zaakkenmerk Z-WNB-PP-NA-2021-1342

Betreft: vergunning artikel 2.7 Wet natuurbescherming

Datum vergunning:

Vergunninghouder: Gemeente Utrecht

Contactpersoon: ---------- tel.----------

De vergunninghouder zorgt er voor dat dit formulier tenminste één week voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, ingevuld en ondertekend wordt opgestuurd of gemaild naar onderstaande adres.

Gegevens van het werk:

Startdatum werk: ----------

Mogelijke einddatum werk ----------

Bijzonderheden:

Plaats en datum Naam en handtekening

---------- ----------

---------- ----------

Opsturen of mailen naar:

RUD Utrecht

t.a.v.

Postbus 85242

3508 AE Utrecht
Tel 030 - 2582655

E-mail: Handhaving-wnb@rudutrecht.nl

Behoort bij briefnummer: 824EB4CC

Bijlage 6 Bevestiging gereserveerde stikstofruimte AERIUS

AERIUS Register 10 augustus 2022 kenmerk ReB2XFHzS4j8 plan MARK rekenjaar 2030

Bijlage 13 Onderzoek externe veiligheid

LBP|SIGHT

Hoogbouwkavel MARK in Utrecht

Onderzoek externe veiligheid

Opdrachtgever
Gemeente Utrecht
Contactpersoon
[redacted]
Kenmerk
R074279ah.211MBWZ.djs
Versie
05_002
Datum
10 januari 2022
Auteur
[redacted]

Kelvinbaan 40, 3439 MT Nieuwegein | Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein | T (030) 231 13 77 | F (030) 234 17 54
E info@lbpsight.nl | www.lbpsight.nl | IBAN: NL62 RABO 036 42 36 558 | KvK 30073990 | BTW NL007076083B01

LBP|SIGHT

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Risico inventarisatie 5

2.1 Onderzoeksgebied 5
2.2 Populatie huidige situatie 6
2.3 Populatie plansituatie 8

3 Berekeningen wegtransport 9

3.1 Beschrijving wegtransport en rekenmodel RBM-II 9
3.2 Resultaten en conclusies EV wegtransport 9
3.2.1 Plaatsgebonden risico 9
3.2.2 Groepsrisico 10
3.2.3 Beoordeling resultaten 11

4 Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid 12

4.1 Zelfredzaamheid 12
4.2 Bestrijdbaarheid 13

5 Conclusies 14

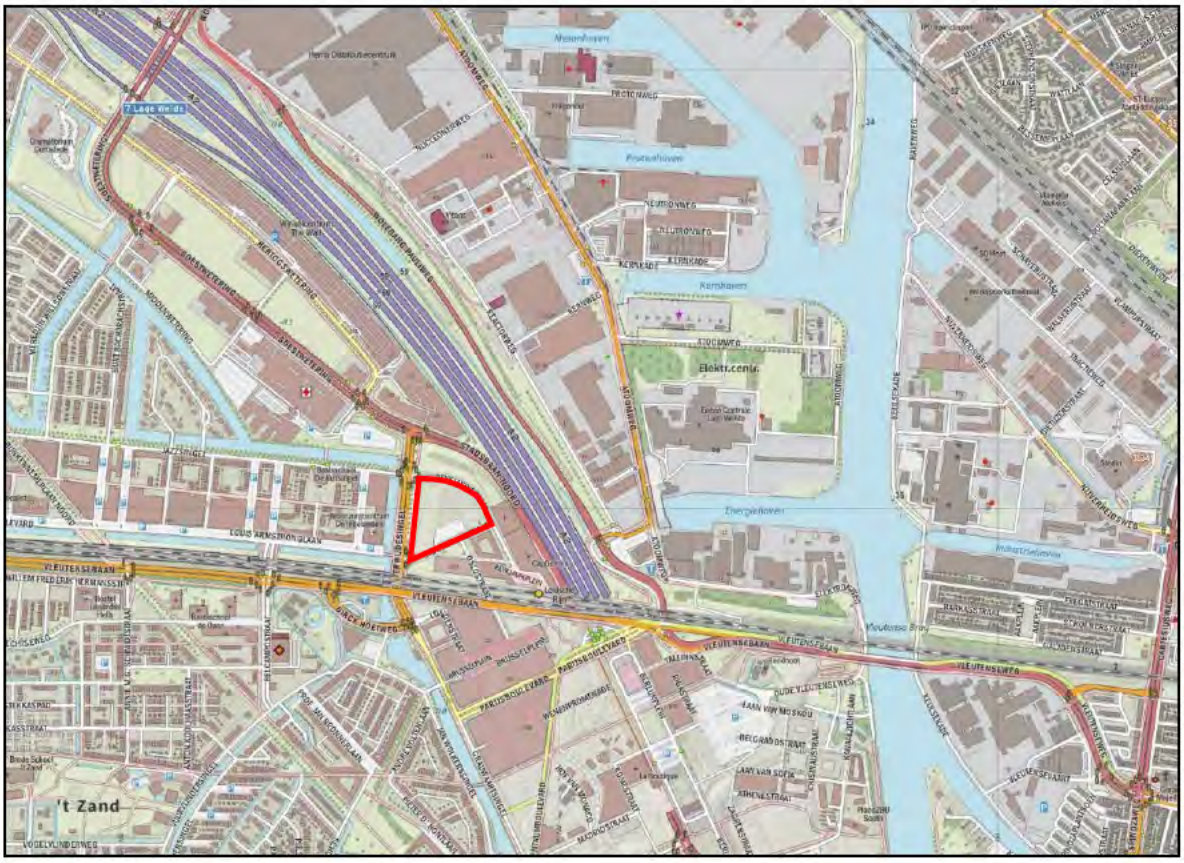
Bijlagen

Bijlage I Beschrijving wettelijk kader
Bijlage II Rapportage EV Huidige situatie
Bijlage III Rapportage EV Plansituatie

1 Inleiding

In Utrecht wordt nabij de A2 en het St. Antoniusziekenhuis een hoogbouwkavel ontwikkeld. Op de hoogbouwkavel in Leidsche Rijn Centrum Noord komt het plan MARK. Een verticaal dorp bestaande uit 3 hoge torens van 80, 100 en 140 meter, afgewisseld met laagbouw van maximaal 25 meter hoog.

Figuur 1.1 geeft het plangebied weer. Daarin is de locatie van de nieuwbouw weergegeven. In figuur 1.2 is een impressie van het plan gegeven.



Figuur 1.1
Situatie plan MARK. Het plangebied is rood gearceerd.

In opdracht van de gemeente Utrecht hebben wij het aspect externe veiligheid onderzocht. Het onderzoek spitst zich toe op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (A2). Voor een beschrijving van het wettelijk kader wordt verwezen naar bijlage I.

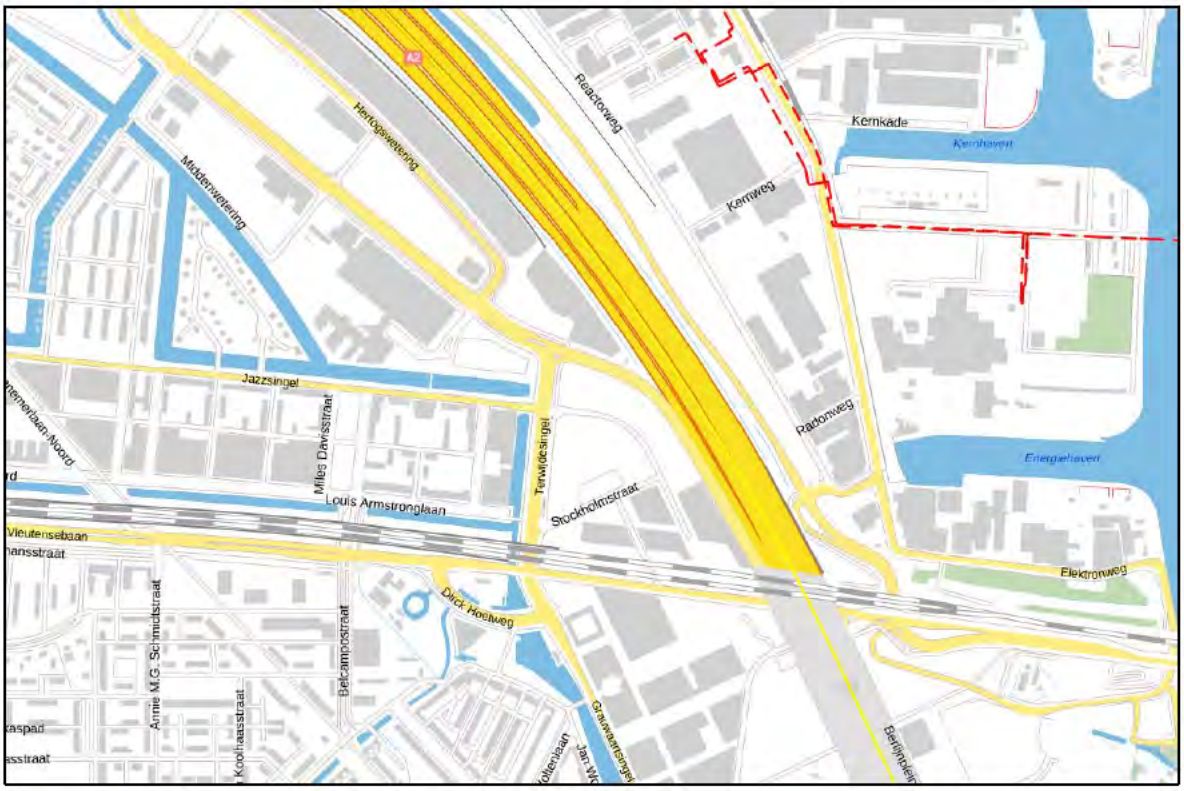


Figuur 1.2
Impressie plansituatie (Bron: Gemeente Utrecht).

2 Risico inventarisatie

2.1 Onderzoeksgebied

Hieronder is in figuur 2.1 de risicokaart van de omgeving van het plangebied weergegeven. Het onderzoeksgebied (interessegebied) voor onderhavig externe veiligheid onderzoek strekt zich tot ca. 1 km rondom de ontwikkeling. In de nabijheid van de locatie bevinden zich de volgende risicobronnen.



Figuur 2.1
Risicokaart rondom locatie van het plan MARK

Buisleidingen
Op ruim 480 m afstand liggen ten noordoosten van het plangebied hogedruk aardgasleidingen (rode stippellijnen in figuur 2.1). De locaties van deze leidingen liggen op grotere afstand van het plangebied dan het invloedsgebied van de leidingen zelf, en zijn daarom niet verder beschouwd.

Transportroutes gevaarlijke stoffen
In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een transportroute voor gevaarlijke stoffen (gele lijn in figuur 2.1). Over de A2 vinden transporten plaats met LPG (klasse GF3, invloedsgebied 355 meter). Het aantal transporten LPG is vastgelegd in het Basisnet. Uit bijlage I van de Regeling basisnet blijkt dat voor dit segment (U88) van de Rijksweg A2 van 3.164 transporten met LPG tankwagens per jaar moet worden uitgegaan.

Daarnaast vinden er op diverse lokale wegen transporten met LPG plaats. Met de Gemeente Utrecht heeft afstemming plaats gevonden over routering van deze lokale ontheffingsroutes. De locaties van deze ontheffingsroutes liggen op grotere afstand van het plangebied dan het invloedsgebied van de route zelf, en zijn daarom niet verder beschouwd.

2.2 Populatie huidige situatie

Voor de berekening van het groepsrisico is inzicht nodig in de personendichtheden binnen het invloedsgebied van de vervoerde stoffen over de betreffende wegen en de buisleiding. Voor het wegtransport wordt vanwege het transport van brandbare gassen (GF3) de populatiegegevens geïnventariseerd binnen een afstand van 355 meter.

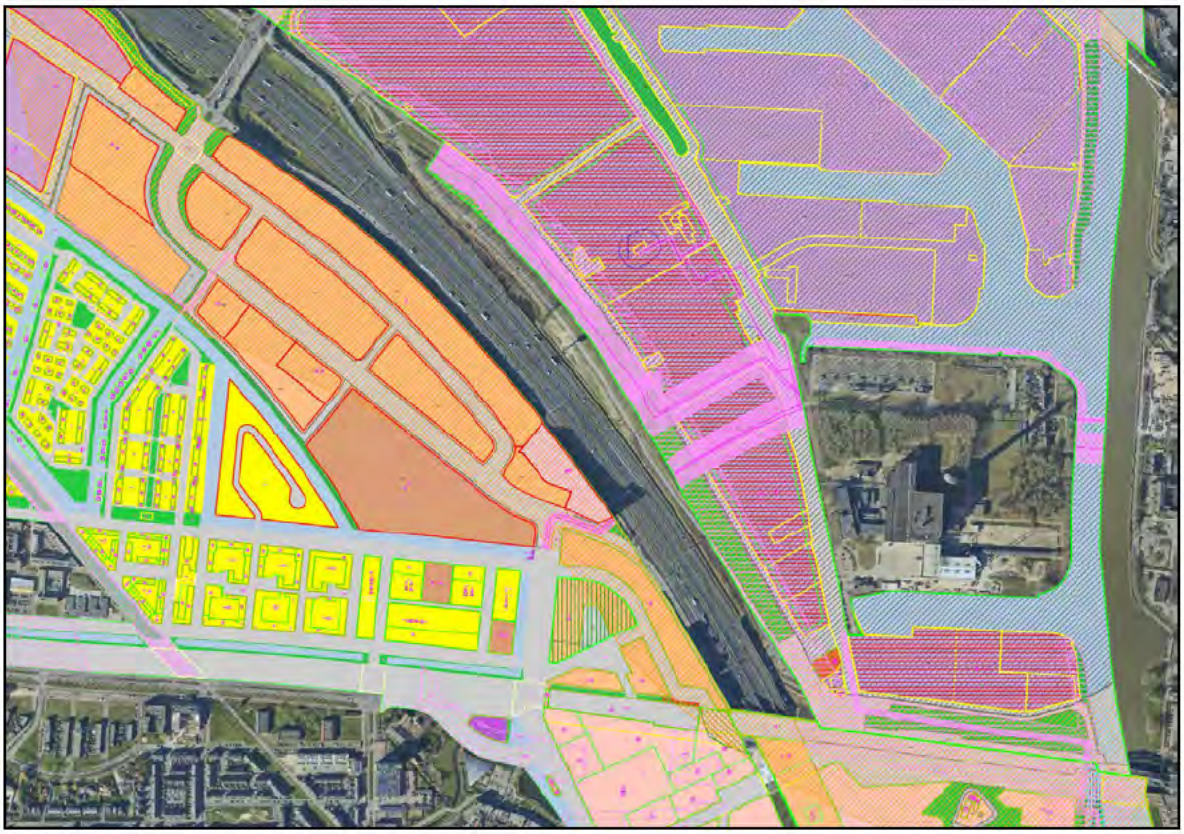
De populatiegegevens zijn verkregen uit de BAG populatieservice (juli 2020), met een gridgrootte van 5 meter en hoogst mogelijke resolutie voor individuele polygonen. Dit resulteert in de populatiegebieden in figuur 2.2



Figuur 2.2
Output van populatiepolygonen van de BAG Populatieservice (roze en rode vlakken). De rode lijn geeft over een lengte van ca. 2 km het invloedsgebied (355 m aan weerszijde van de A2) weer.

Uit figuur 2.2. blijkt dat de BAG Populatieservice niet voor alle ruimtelijke vlakken een output genereert. Aan de noordzijde van de A2 ontbreken delen bedrijventerrein, en aan ten zuiden van de A2 aan de zuidkant van winkelcentrum The Wall (het langwerpige rode vlak langs de A2 in figuur 2.2) zijn niet alle bestemmingsplanvlakken ingevuld.

De populatiegegevens voor de ontbrekende vlakken zijn daarom aangevuld op basis van oppervlak van de vlakken en de functie volgens de bestemmingsplankaart (zie figuur 2.3).



Figuur 2.3
Plankaart met functies voor de omgeving van het plan MARK (bron: Gemeente Utrecht). Oranje = gemengd (wonen en bedrijven), paars/roze = bedrijven.

Voor de paars/roze gebieden is een populatiedichtheid van 80 personen/ha in de dagperiode ingevoerd, en voor de functie gemengd is voor het wonen 60 personen/ha in de dag en 120 personen/ha in de nacht, alsmede voor bedrijven 140 personen/ha in de dag ingevoerd[1]. Voor de functie gemengd gaan wij er dus van uit dat het gehele vlak zowel volledig door wonen als door bedrijven wordt ingevuld (worst case t.a.v. de totale populatiedichtheid).

Voor een overzicht van de populatiegegevens en naamcoderingen, wordt verwezen naar bijlage II en III, Rapportages RBM-II berekeningen wegtransport.

1 Publicatiereeks Gevaarlijke stoffen 1. Methoden voor het bepalen van mogelijke schade ("Groene boek") Ministerie van VROM 2005. Voor de bedr jven in bestemmingsvlak gemengd is aangenomen dat de helft kantoor (200 personen/ha) en de helft reguliere bedrijvigheid (80 personen/ha) is.

In onderstaande figuur 2.4 is de invulling van de populatievlakken weergegeven voor de aangepaste huidige situatie, inclusief de invulling van het plangebied MARK.



Figuur 2.4
Aangevulde populatiepolygonen voor de huidige situatie inclusief plangebied MARK (donkerroze en rode vlakken).

2.3 Populatie plansituatie

Het ontwerp van plan MARK gaat uit van de volgende functie-invulling en populatiedichtheid:

- 1.200 woningen (per woning 1,2 personen in dagperiode, 2,4 in nachtperiode[1])
- 3.200 m^2 bvo maatschappelijk
- 250 m^2 bvo leisure
- 1.000 m^2 bvo horeca
- 1.050 m^2 bvo commerciële dienstverlening
- 300 m^2 bvo retail/detailhandel

Voor de niet-wonen functies wordt worst case de hoogste populatiedichtheid per m^2 bvo gehanteerd (zijnde 1 persoon per 30 m^2 bvo in de dag- en nachtperiode[2]). Voor het totale plangebied komt daarmee het aantal aanwezigen op 1.633 in de dag en 3.073 in de nacht.

2 Omdat sommige van deze functies in principe ook in de avond/nachtperiode in gebruik kunnen zijn, wordt het aantal aanwezigen ook in de nachtperiode toegevoegd

3 Berekeningen wegtransport

3.1 Beschrijving wegtransport en rekenmodel RBM-II

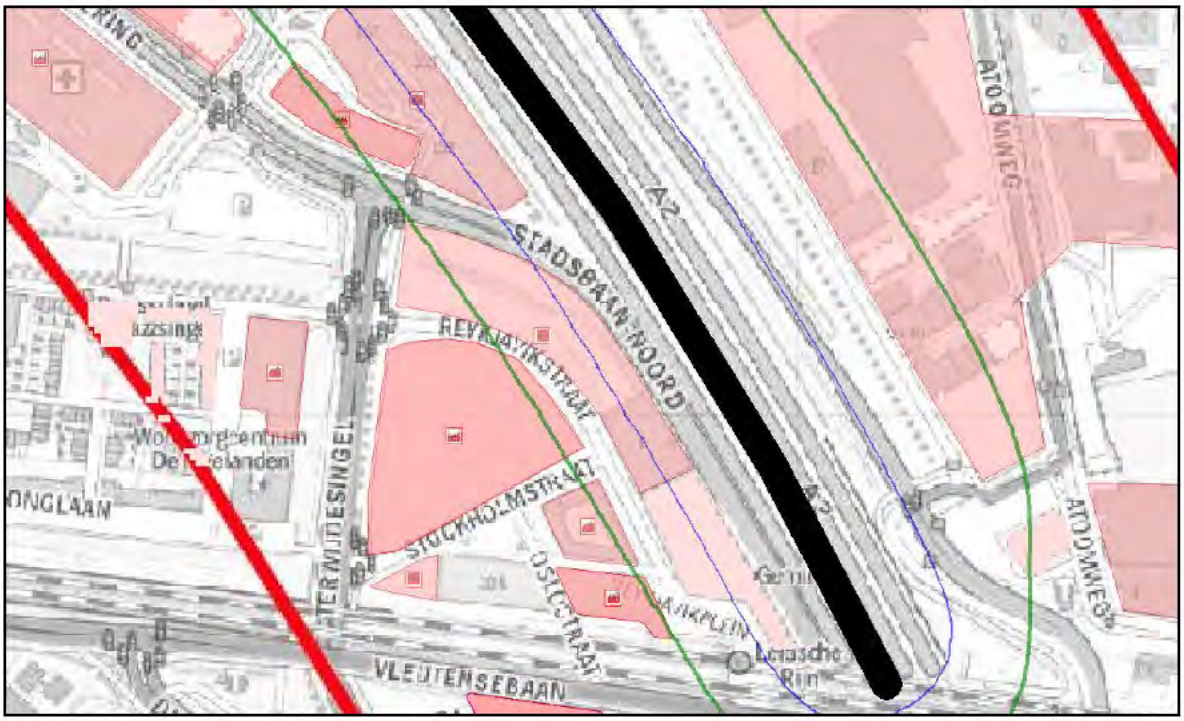
De risicoberekeningen zijn uitgevoerd met het programma RBM-II, versie 2.3. De berekeningen worden uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART), van 11 januari 2017. In bijlage II en III zijn de modelgegevens en de rapportage van de berekeningen opgenomen.

De transportroute loopt deels door de Leidsche Rijntunnel. Conform de Handleiding Risicoanalyse Transport worden bij transporten met LPG (niet-toxisch) het transport in de tunnel niet meegenomen aangezien ongevallen in de tunnel geen effecten hebben op de omgeving die zich boven de tunnel bevindt.

3.2 Resultaten en conclusies EV wegtransport

3.2.1 Plaatsgebonden risico

In figuur 3.1 zijn de contouren voor het plaatsgebonden risico weergegeven. Deze is alleen voor de plansituatie weergegeven, omdat de toetsing alleen voor de plansituatie geldt.



Figuur 3.1 PR risicocontour plansituatie
Groene lijn: 10^{-8} risicocontour
Blauwe lijn: 10^{-7} risicocontour

Uit figuur 3.1 blijkt dat de 10^{-7} contouren niet over het plangebied lopen, en er is geen 10^{-6} contour. De 10^{-8} contour (groen) loopt deels over het plangebied. Daarmee voldoet de situatie aan de risicoplafonds uit de Regeling basisnet.

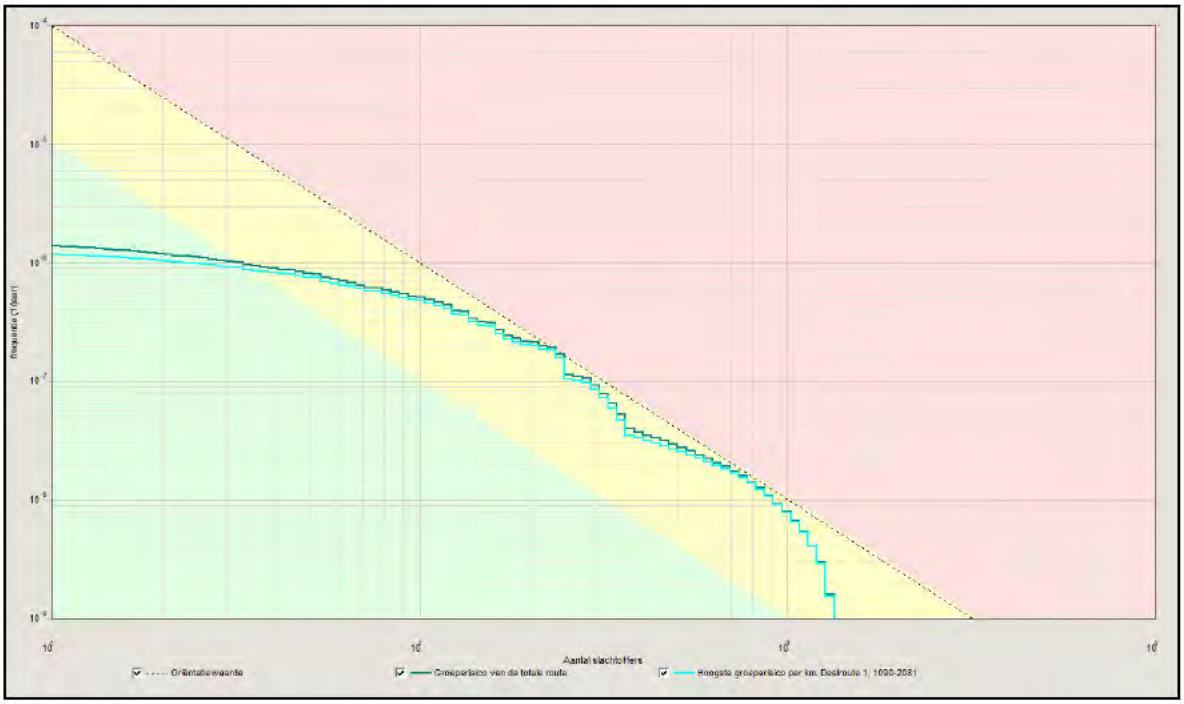
3.2.2 Groepsrisico

De resultaten van de groepsrisicoberekeningen voor de huidige situatie en de plansituatie zijn weergegeven in de RBM-II rapportages in bijlage II (huidige situatie) en bijlage III (plansituatie). In onderstaande tabel is het groepsrisico samengevat.

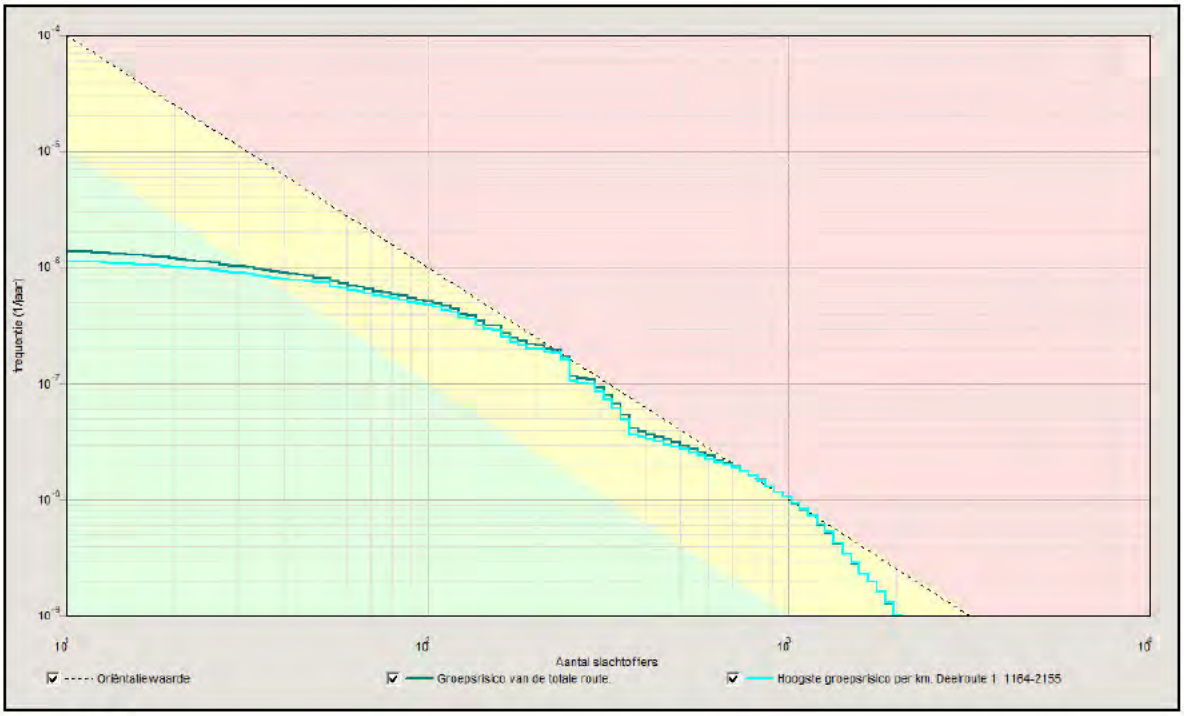
Tabel 3.1
Resultaten groepsrisico transportroute A2

Scenario	GR totale route	GR hoogst per km
Huidige situatie	1,06 x OW	1,00 x OW
Plansituatie	1,11 x OW	1,11 x OW

De FN-curven voor de huidige situatie en de plansituatie zijn weergegeven in respectievelijk figuur 3.2 (huidige situatie), figuur 3.3 (plansituatie).



Figuur 3.2
FN curve groepsrisico huidige situatie.



Figuur 3.3
FN curve groepsrisico plansituatie.

3.2.3 Beoordeling resultaten

De resultaten hebben aangetoond dat het plan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico voldoet.

Uit de berekeningen blijkt door de verandering van het totaal aantal aanwezigen, het groepsrisico door de ontwikkeling van het plan MARK licht stijgt:

- In de huidige situatie is het hoogste groepsrisico per km 1,00 maal de oriëntatiewaarde.
- Door het plan stijgt het hoogste groepsrisico per km naar 1,11 maal de oriëntatiewaarde. Dit is een stijging van 11 %.

Het plan MARK heeft een bijdrage aan het groepsrisico. In plansituatie overschrijdt het groepsrisico net de oriëntatiewaarde. In het kader van het Basisnet is ter hoogte van de Leidsche Rijn Centrum een groepsrisico van 1,6 maal de oriënterende waarde in een gezamenlijke verantwoording van Rijk en Gemeente geaccepteerd voor alle voorziene bebouwing. Het berekende groepsrisico in de huidige en plansituatie liggen daar ruim beneden.

Daarnaast moet binnen het invloedsgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen ingegaan worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze verplichting volgt uit artikel 7 van het Bevt. Deze aspecten worden beschreven in het volgende hoofdstuk.

4 Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

4.1 Zelfredzaamheid

Vervoer LPG over de A2
Het plan MARK ligt binnen het invloedsgebied van de LPG transportroute over de A2.

Een koude BLEVE kan veroorzaakt worden door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor scheurt de tank open. LPG komt vrij en ontsteekt direct, en daarmee ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Deze effecten kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Het slachtofferbeeld wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling en niet door de overdruk. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de hittestraling, maar moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk.

Door de zeer korte ontwikkeltijd, is ontruimen en ontvluchten geen optie als onderdeel van de directe zelfredzaamheid. De gebouwen van het plan MARK liggen op een afstand van minimaal 90 meter van de transportroute over de A2. De gebouwen zullen daarom in het geval van een koude BLEVE gemiddelde brandschade oplopen (zoals brandhaarden, ruitbreuk, vervorming van hout en kunststof), maar de mechanische impact (overdruk) zal vanwege deze afstand beperkt zijn tot lichte schade, zodat de structuur volledig onaangetast blijft[3]. Meteen na het voltrekken van de BLEVE biedt het gebouw bescherming tegen warmtestraling van eventuele omliggende branden (er liggen grotendeels afschermende gebouwen tussen de MARK en de transportroute), en bestaat er wel de mogelijkheid om te ontruimen en ontvluchten, aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om vanuit het plangebied haaks op en uit de richting van de A2 te vluchten.

Omdat het plangebied hoogbouw omvat, is specifiek aandacht nodig voor vluchten vanuit het gebouw naar buiten. Op dit moment zijn nog geen concrete bouwplannen met uitgewerkte plattegrondtekeningen beschikbaar. In een verder gevorderd stadium van het uitwerken van het (bouw)plan dient in het brandveiligheidsconcept en het nood-/ontruimingsplan rekening gehouden te worden met de mogelijkheden om te kunnen ontruimen waarbij vluchtwegen en nooduitgangen zo aangelegd worden dat deze van de A2 weggericht zijn. Hierbij zal ook het advies van de veiligheidsregio betrokken worden.

Bij een warme BLEVE, welke een langere ontwikkeltijd kent, gelden ten aanzien van de effecten en de afstanden dezelfde overwegingen als bij de koude BLEVE. Omdat de ontwikkeltijd langer is, is ontruiming van het plangebied mogelijk nog wel een optie voordat de BLEVE zich voordoet. Dit is ook het geval indien bij een aanrijding van een LPG tankwagen de integriteit van het LPG reservoir blijft behouden. In dat geval is er namelijk een langere ontwikkeltijd (als er überhaupt al een BLEVE ontstaat), en is er voldoende tijd om het gebouw te ontruimen.

3 Scenarioboek Externe Veiligheid - Tankwagen LPG – Koude en Warme BLEVE. https://www.scenarioboekev.nl/470/ en https://www.scenarioboekev.nl/472/

4.2 Bestrijdbaarheid

Beoordeling bestrijdbaarheid transport toxische stoffen
Voor de hulpverleningsdiensten is het van belang dat de bevolking tijdig gewaarschuwd wordt. Dit kan met behulp van zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen. Lokale overheden moeten burgers inlichten over de risico's waaraan ze bloot staan. Waarschuwings- en alarmeringspalen kunnen ook gebruikt worden om de bevolking te alarmeren.

Beoordeling bestrijdbaarheid warme BLEVE
Bronbestrijding is mogelijk mits de koeling van de tankwagen snel genoeg gestart wordt. Randvoorwaarde hierbij is dat de brandweer voldoende snel ter plaatse kan zijn en dat er bluswatervoorzieningen beschikbaar zijn. Indien de warme BLEVE toch optreedt zijn er geen mogelijkheden om het primaire effect te beperken. De inzet van de brandweer zal dan vooral gericht zijn op de bestrijding van secundaire branden. Kortom er zijn mogelijkheden om een warme BLEVE te voorkomen. De bestrijding van een warme BLEVE is niet mogelijk; alleen de bestrijding van secundaire effecten van een warme BLEVE.

Beoordeling bestrijdbaarheid koude BLEVE
De koude BLEVE treedt plots op als gevolg van bijvoorbeeld een mechanische beschadiging van de tankwagen en heeft een snelle ontwikkeltijd. Hierdoor zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Hiervoor is het van belang dat het gebied voldoende is ingericht om de bestrijding van secundaire branden te faciliteren door ervoor te zorgen dat:
1. De bereikbaarheid van het blootgestelde gebied voldoende is.
2. Er voldoende opstelmogelijkheden zijn in het blootgestelde gebied.
3. De inzetbaarheid van middelen mogelijk is (bluswatervoorzieningen en inzet materieel).

Hiervan is voldoende sprake: het plangebied is langs meerdere wegen bereikbaar voor hulpdiensten, en er is voldoende ruimte voor opstelmogelijkheden. Bluswater, indien niet door hulpdiensten zelf meegenomen, is onbeperkt beschikbaar door nabijgelegen oppervlaktewater langs de Jazzsingel, Terwijdesingel en de Louis Amstronglaan.

De Veiligheidsregio Utrecht wordt gevraagd te adviseren ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies wordt betrokken bij de verdere ruimtelijke besluitvorming.

5 Conclusies

De hoogbouwkavel MARK ligt binnen het invloedsgebied van de A2. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd, waardoor er moet worden ingegaan op het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In dit onderzoek hebben wij aangetoond dat in het plan wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

De ontwikkeling van het plan MARK heeft tot gevolg dat de personendichtheid in het plangebied wijzigt. Hierdoor treedt er echter slechts een geringe toename van het groepsrisico op. In zowel de huidige situatie als de plansituatie is ligt het groepsrisico lager dan het niveau waarvoor in het kader van het Basisnet een verantwoording is uitgevoerd door het Rijk en de Gemeente.

Het plan MARK vormt geen knelpunt ten aanzien van de normstelling voor externe veiligheid. De Veiligheidsregio Utrecht wordt gevraagd te adviseren ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies wordt betrokken bij de verdere ruimtelijke besluitvorming.

LBP|SIGHT BV

[redacted]

Bijlage I

Beschrijving wettelijk kader

I.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risiconiveaus (kans op overlijden) van personen in een bepaald gebied door ongevallen met gevaarlijke stoffen. Als risicobronnen en risicovolle activiteiten gelden de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voorbeelden zijn LPG-tankstations, fabrieken, treinen met gevaarlijke stoffen en hogedruk-aardgasleidingen.

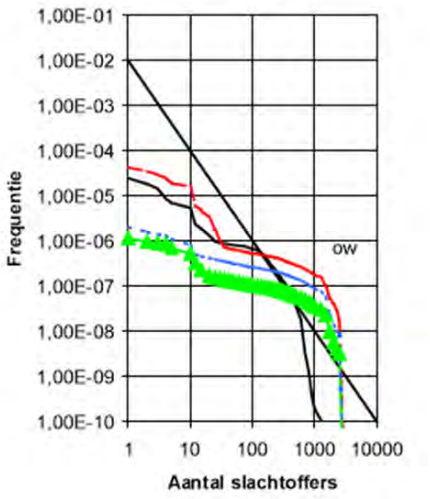
De normering voor externe veiligheid is gebaseerd op twee grootheden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De diverse niveaus van het plaatsgebonden risico worden geografisch weergegeven door zogenaamde iso-risicocontouren (lijnen) om de activiteit (infrastructuur of buisleiding). Daarbij verbindt elke lijn plaatsen in de omgeving van een risicovol object of een transportas met een even hoog plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een route aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van die route. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale het aantal slachtoffers logaritmisch is weergegeven, een zogenaamde FN-curve. In figuur I.1 is een voorbeeld van een FN-curve gegeven.



De kromme lijnen geven de verschillende 'externe veiligheidsscores' weer van bijvoorbeeld nieuwe infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen. De rechte lijn geeft de oriëntatiewaarde (OW) van het groepsrisico weer. Aan de rechterkant van deze lijn, is sprake van een overschrijding van deze oriëntatiewaarde.

Figuur I.1

Voorbeeld van een weergave van het groepsrisico (deze grafiek heeft geen betrekking op onderhavig plan).

Rampbestrijding en zelfredzaamheid
Als het plangebied binnen het invloedsgebied ligt wordt bij de toelichting van het bestemmingsplan of het omgevingsbesluit ingegaan op:

- de mogelijkheden van de voorbereiding op de bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp;
- voor zover het plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

De veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om hierover een advies uit te brengen.

I.2 Wegtransport

I.2.1 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes in werking getreden. Met het Bevt is de normering voor het plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording voor het groepsrisico (GR) wettelijk vastgelegd voor basisnetwegen en overige wegen. De wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is uitgewerkt in de Regeling basisnet.

I.2.2 Regeling basisnet

In de Regeling basisnet (ook op 1 april 2015 in werking getreden) zijn voor basisnetwegen veiligheidsafstanden (voor het PR), afstanden voor plasbrandaandachtsgebieden en een maximale gebruiksruimte voor GF3-transporten (transporten met brandbare gassen, zoals LPG en propaan) vastgelegd. Tevens is in de Regeling de rekenmethodiek voor de vaststelling van risico's langs basisnetwegen en overige wegen vastgelegd. De rekenmethodiek bestaat uit het door de overheid beschikbaar gestelde rekenpakket RBM-II en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART).

I.2.3 Handleiding Risicoanalyse Transport (HART)

Deze handleiding (huidige versie van 11 januari 2017) beschrijft de methodiek voor het uitvoeren van kwantitatieve risicoanalyses, en betreft een bundeling en actualisatie van bestaande documenten en rekenregels. In de handleiding zijn vuistregels opgenomen om te bepalen of er een relevante plaatsgebonden risicocontour aanwezig is.

Wat betreft het groepsrisico geeft de handleiding per wegtype een tabel met het aantal GF3-transporten (drempelwaarden) waarbij een gegeven bebouwingsdichtheid en de afstand van deze bebouwing tot de weg, het groepsrisico mogelijk groter dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of groter dan de oriëntatiewaarde kan zijn.

I.2.4 Plaatsgebonden risico en wegtransport

De norm voor het PR voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bedraagt 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties (nieuwe routes, toename in transportstromen, en nieuwe kwetsbare objecten) geldt deze norm als grenswaarde. Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt het als richtwaarde.

Voor de basisnetwegen is in bijlage I van de Regeling basisnet een tabel met de afstand tot de PR 10^{-6} contour per wegtracé opgenomen, en de aanduiding of er wel of geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Voor het deel van de A2 dat langs het plangebied loopt (wegvak U14) bedraagt de afstand 0 meter en zijn er wel plasbrandaandachtsgebieden.

Voor de overige wegen moet het PR conform het Bevt en de Regeling basisnet worden vastgesteld het HART en/of RBM-II. In onderhavig onderzoek is het berekend met RBM-II.

I.2.5 Groepsrisico en wegtransport

Voor het GR is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute:

- voor 10 of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan 10^{-4};
- voor 100 of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan 10^{-6};
- voor 1000 of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan 10^{-8}.

Het groepsrisico moet verantwoord worden als het plangebied is gelegen binnen 200 meter van de transportroute. Bij de toelichting van het bestemmingsplan of omgevingsbesluit worden daarbij op de volgende onderdelen ingegaan:

- de aanwezige dichtheid van personen binnen het invloedsgebied;
- de mogelijke verandering van de dichtheid van personen vanwege de planvorming;
- het groepsrisico van de bestaande situatie en de plansituatie;
- de bijdrage van het plan aan de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico die zijn overwogen en die zijn opgenomen;
- de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.

Deze verantwoording kan achterwege blijven indien:

- in de huidige en plansituatie het groepsrisico minder bedraagt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of;
- het groepsrisico, door de wijziging van de personendichtheid, toeneemt met minder dan 10% en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Bij de berekening van het groepsrisico moet bij basisnetwegen uitgegaan worden van de in bijlage I van de Regeling basisnet genoemde vervoershoeveelheden voor GF3-stoffen. Voor de overige wegen moet worden uitgegaan van bekende telgegevens.

Bijlage II

Rapportage EV Huidige situatie

Rapportage

074279ah - huidige situatie

Versie: 2.3.0 Build: 535
Releasedatum: 14-11-2013
Datum: 12-7-2021, tijd: 15:56:36

1 Projectgegevens

1.1 Samenvatting

E genschap	Waarde	Eenhe d
Projectnaam	074279ah - hu d ge s tuat e	
Omschr jv ng	074279ah - hu d ge s tuat e	
Moda te t	Weg	
Weerf e	Soesterberg	
Tota e engte van de route	2155	m
Berekend	P aatsgebonden- en groepsr s co's	

Gem dde de afstand tot de contouren

Contour 1/j	Afstand m
10-5	N et aanwez g
10-6	N et aanwez g
10-7	74
10-8	150

Opperv ak onder de contouren

Contour 1/j	Opperv ak m²
10-5	N et aanwez g
10-6	N et aanwez g
10-7	336114
10-8	715811

1.2 Versies

Onderdee	Vers e	Datum
RBM_II.exe	2.3.0 Bu d: 535	14/11/2013
Parameters	1.3.	14/11/2013
Weer	1.0	24-8-2012
Scenar obestand	nvt	24-8-2012
Stoffenbestand	N et ngevu d	24-8-2012
He pbestand	2.2	24-8-2012
Systeemdatum	-	12-7-2021

1.3 Werkgebied

Punt	X-waarde	Y-Waarde
L nksonder	131100	455450

Rechtsboven	134600	458950

1.4 Algemene gegegevens

E genschap	Waarde
Projectnaam	074279ah - hu d ge s tuat e
Omschr jv ng	074279ah - hu d ge s tuat e
Extra nformat e	Geen nformat e
Projectcode	074279ah
Datum afrond ng	N et ngevu d
U tgevoerd door	
Ana st	N et ngevu d
Te efoon	N et ngevu d
E-ma	N et ngevu d
Bedr jf	N et ngevu d
Postadres	N et ngevu d
Postcode	N et ngevu d
P aats	N et ngevu d
In opdracht van	
Naam	N et ngevu d
Te efoon	N et ngevu d
E-ma	N et ngevu d
Organ sat e contactpersoon	N et ngevu d
Postadres	N et ngevu d
Postcode	N et ngevu d
P aats	N et ngevu d

1.4.1 Weer: Soesterberg

E genschap	Waarde	Eenhe d
Weerstat on	Soesterberg	
Spec f cat es	CPR 18E pag. 4.34	
Aanta w ndr cht ngen	12	
Aanta weersk assen	6	
Beg n van de dag (hh:mm)	08:00	
Beg n van de nacht (hh:mm)	18:30	
Meteo gegevens		
Meteo gegevens		

Weerstab		B	D	D	D	E	F
W ndsne h	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	2,000	1,500	2,600	1,500	0,000	0,000
0:1	o/o	3,700	1,700	2,900	1,400	0,000	0,000
1:1	o/o	2,200	1,200	1,700	1,000	0,000	0,000
1:2	o/o	2,300	1,100	1,600	1,200	0,000	0,000
2:2	o/o	1,600	1,000	1,400	0,500	0,000	0,000
2:3	o/o	1,300	1,300	1,800	0,600	0,000	0,000
3:3	o/o	1,500	2,000	3,000	1,200	0,000	0,000
3:4	o/o	1,700	2,500	5,400	3,500	0,000	0,000
4:4	o/o	1,400	1,600	4,700	5,200	0,000	0,000
4:5	o/o	1,500	1,600	3,800	4,800	0,000	0,000
5:5	o/o	1,600	1,300	4,000	2,700	0,000	0,000
5:6	o/o	1,000	1,100	2,200	1,600	0,000	0,000

Meteo gegevens

Weerstab		B	D	D	D	E	F
W ndsne h	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	0,000	1,400	1,000	0,300	0,400	2,200
0:1	o/o	0,000	2,200	2,000	0,500	1,300	4,100
1:1	o/o	0,000	1,400	1,700	0,700	1,100	3,000
1:2	o/o	0,000	1,500	1,700	0,700	1,400	3,300
2:2	o/o	0,000	1,400	1,000	0,200	0,500	2,600
2:3	o/o	0,000	2,000	1,800	0,600	0,500	3,100
3:3	o/o	0,000	3,100	2,700	1,100	0,700	3,600
3:4	o/o	0,000	3,000	4,300	2,700	1,000	3,000
4:4	o/o	0,000	2,000	3,500	3,300	0,700	1,800
4:5	o/o	0,000	1,900	2,100	1,800	0,600	1,900
5:5	o/o	0,000	1,300	1,200	0,700	0,300	1,600
5:6	o/o	0,000	1,200	1,100	0,400	0,200	1,500

2 Situatie plot + PR-contouren



F guur 1

3 Groepsrisico's

3.1 Groepsrisicocurve



3.1.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

E genschap	Waarde
Naam GR-curve	Groepsr s co van de tota e route.
Normwaarde (N:F)	0,01061 (234 : 1,9E-007)
Max. N (N:F)	1337 (1337 : 1,6E-009)
Max. F (N:F)	1,4E-006 (11 : 1,4E-006)
Naam GR-curve	Hoogste groepsr s co per km. Dee route 1, 1090-2081
Normwaarde (N:F)	0,00999 (234 : 1,8E-007)
Max. N (N:F)	1337 (1337 : 1,5E-009)
Max. F (N:F)	1,2E-006 (11 : 1,2E-006)

4 Route en transportgegevens

4.1 Wegroute: A2

E genschap	Waarde	Un t
Omschr jv ng	A2 GF3	
Type wegtraject	Sne weg	
Breedte	25	m
Frequent e (1/vtg.km)	8,300E-008	
Beg npunt s e ndpunt voorgaand traject Coord naten	N et waar	
Transport van voorgaand traject	N et waar	

Transport

Stof	Aanta transp. 1/jaar	Transp. m dde	Transp. overdag o/o	Transp. werkweek o/o
GF3 (cht ontv ambare gassen)	3164	Tankwagen (brandb. gas)	70	100
Lengte	2155	m		

Bijlage III

Rapportage EV Plansituatie

Rapportage

074279ah - MARK plansituatie

Versie: 2.3.0 Build: 535
Releasedatum: 14-11-2013
Datum: 10-1-2022, tijd: 16:57:23

1 Projectgegevens

1.1 Samenvatting

E genschap	Waarde	Eenhe d
Projectnaam	074279ah - MARK p ans tuat e	
Omschr jv ng	074279ah - MARK p ans tuat e	
Moda te t	Weg	
Weerf e	Soesterberg	
Tota e engte van de route	2155	m
Berekend	P aatsgebonden- en groepsr s co's	

Gem dde de afstand tot de contouren

Contour 1/j	Afstand m
10-5	N et aanwez g
10-6	N et aanwez g
10-7	74
10-8	150

Opperv ak onder de contouren

Contour 1/j	Opperv ak m²
10-5	N et aanwez g
10-6	N et aanwez g
10-7	336114
10-8	715811

1.2 Versies

Onderdee	Vers e	Datum
RBM_II.exe	2.3.0 Bu d: 535	14/11/2013
Parameters	1.3.	14/11/2013
Weer	1.0	24-8-2012
Scenar obestand	nvt	24-8-2012
Stoffenbestand	N et ngevu d	24-8-2012
He pbestand	2.2	24-8-2012
Systeemdatum	-	10-1-2022

1.3 Werkgebied

Punt	X-waarde	Y-Waarde
L nksonder	131100	455450

Rechtsboven	134600	458950

1.4 Algemene gegegevens

E genschap	Waarde
Projectnaam	074279ah - MARK p ans tuat e
Omschr jv ng	074279ah - MARK p ans tuat e
Extra nformat e	Geen nformat e
Projectcode	074279ah
Datum afrond ng	N et ngevu d
U tgevoerd door	
Ana st	N et ngevu d
Te efoon	N et ngevu d
E-ma	N et ngevu d
Bedr jf	N et ngevu d
Postadres	N et ngevu d
Postcode	N et ngevu d
P aats	N et ngevu d
In opdracht van	
Naam	N et ngevu d
Te efoon	N et ngevu d
E-ma	N et ngevu d
Organ sat e contactpersoon	N et ngevu d
Postadres	N et ngevu d
Postcode	N et ngevu d
P aats	N et ngevu d

1.4.1 Weer: Soesterberg

E genschap	Waarde	Eenhe d
Weerstat on	Soesterberg	
Spec f cat es	CPR 18E pag. 4.34	
Aanta w ndr cht ngen	12	
Aanta weersk assen	6	
Beg n van de dag (hh:mm)	08:00	
Beg n van de nacht (hh:mm)	18:30	
Meteo gegevens		

Meteo gegevens

Weerstab		B	D	D	D	E	F
W ndsne h	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	2,000	1,500	2,600	1,500	0,000	0,000
0:1	o/o	3,700	1,700	2,900	1,400	0,000	0,000
1:1	o/o	2,200	1,200	1,700	1,000	0,000	0,000
1:2	o/o	2,300	1,100	1,600	1,200	0,000	0,000
2:2	o/o	1,600	1,000	1,400	0,500	0,000	0,000
2:3	o/o	1,300	1,300	1,800	0,600	0,000	0,000
3:3	o/o	1,500	2,000	3,000	1,200	0,000	0,000
3:4	o/o	1,700	2,500	5,400	3,500	0,000	0,000
4:4	o/o	1,400	1,600	4,700	5,200	0,000	0,000
4:5	o/o	1,500	1,600	3,800	4,800	0,000	0,000
5:5	o/o	1,600	1,300	4,000	2,700	0,000	0,000
5:6	o/o	1,000	1,100	2,200	1,600	0,000	0,000

Meteo gegevens

Weerstab		B	D	D	D	E	F
W ndsne h	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	0,000	1,400	1,000	0,300	0,400	2,200
0:1	o/o	0,000	2,200	2,000	0,500	1,300	4,100
1:1	o/o	0,000	1,400	1,700	0,700	1,100	3,000
1:2	o/o	0,000	1,500	1,700	0,700	1,400	3,300
2:2	o/o	0,000	1,400	1,000	0,200	0,500	2,600
2:3	o/o	0,000	2,000	1,800	0,600	0,500	3,100
3:3	o/o	0,000	3,100	2,700	1,100	0,700	3,600
3:4	o/o	0,000	3,000	4,300	2,700	1,000	3,000
4:4	o/o	0,000	2,000	3,500	3,300	0,700	1,800
4:5	o/o	0,000	1,900	2,100	1,800	0,600	1,900
5:5	o/o	0,000	1,300	1,200	0,700	0,300	1,600
5:6	o/o	0,000	1,200	1,100	0,400	0,200	1,500

2 Situatie plot + PR-contouren



F guur 1

3 Groepsrisico's

3.1 Groepsrisicocurve



3.1.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

E genschap	Waarde
Naam GR-curve	Groepsr s co van de tota e route.
Normwaarde (N:F)	0,01100 (1018 : 1,1E-008)
Max. N (N:F)	1956 (1956 : 1,3E-009)
Max. F (N:F)	1,4E-006 (11 : 1,4E-006)
Naam GR-curve	Hoogste groepsr s co per km. Dee route 1, 1164-2155
Normwaarde (N:F)	0,01109 (1018 : 1,1E-008)
Max. N (N:F)	1956 (1956 : 1,3E-009)
Max. F (N:F)	1,1E-006 (11 : 1,1E-006)

4 Route en transportgegevens

4.1 Wegroute: A2

E genschap	Waarde	Un t
Omschr jv ng	A2 GF3	
Type wegtraject	Sne weg	
Breedte	25	m
Frequent e (1/vtg.km)	8,300E-008	
Beg npunt s e ndpunt voorgaand traject Coord naten	N et waar	
Transport van voorgaand traject	N et waar	

Transport

Stof	Aanta transp. 1/jaar	Transp. m dde	Transp. overdag o/o	Transp. werkweek o/o
GF3 (cht ontv ambare gassen)	3164	Tankwagen (brandb. gas)	70	100
Lengte	2155	m		

5 Standaard bebouwing

5.1 0344100000142425_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000142425_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	659	
Nacht	1318	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	63776,4	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.2 0344100000146456_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000146456_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	90	
Nacht	180	

Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	987,581	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.3 0344100000146457_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000146457_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	72	
Nacht	144	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	799,322	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.4 0344100000146465_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000146465_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	90	
Nacht	180	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	987,971	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.5 0344100000146466_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000146466_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	54	
Nacht	108	

Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	612,404	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.6 0344100000146721_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000146721_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	73,49	
Nacht	147	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	3107,75	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.7 0344100000147338_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000147338_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	150	
Nacht	300	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	2710,88	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.8 0344100000147376_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000147376_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	102,6	
Nacht	205,2	

Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	3057,53	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.9 0344100000148902_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000148902_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	103,2	
Nacht	206,4	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	5679,58	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.10 0344100000149906_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000149906_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	88,36	
Nacht	176,7	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	3124,28	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.11 0344100000149916_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000149916_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	148,5	
Nacht	296,9	

Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	3885,31	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.12 0344100000151670_wonend

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000151670_wonend	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	360	
Nacht	720	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	7256,82	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

5.13 BP vlak gemengd - wonen

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	BP v ak gemengd - wonen	
Omschr jv ng	wonen	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	909,6	
Nacht	1819	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	151598	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	RBM	

5.14 Woningen MARK

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	Won ngen MARK	
Omschr jv ng	Won ngen MARK	
Type bebouw ng	Woonbebouw ng	
Aanta mensen		--
Dag	1440	
Nacht	2880	

Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	18360	m²
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6 Bedrijven dagdienst

6.1 0344100000071020_kantoor

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000071020_kantoor	
Omschr jv ng	kantor	
Aanta mensen		1/ha
Dag	698,694335762768	
Nacht	dag: 698,7, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	dag: 0,07, nacht: 0	
Opperv ak	10972,9	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

6.2 0344100000142425_kantoor

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000142425_kantoor	
Omschr jv ng	kantor	
Aanta mensen		1/ha
Dag	59,5779807121301	
Nacht	dag: 59,58, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	dag: 0,07, nacht: 0	
Opperv ak	63776,4	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

6.3 0344100000143396_onderwijs

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000143396_onderw js	
Omschr jv ng	onderw	
Aanta mensen		1/ha
Dag	1744,57453782425	
Nacht	dag: 1745, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	dag: 0,07, nacht: 0	
Opperv ak	2166,14	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

6.4 0344100000148501_kantoor

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000148501_kantoor	
Omschr jv ng	kantor	
Aanta mensen		1/ha
Dag	114,813214774787	
Nacht	dag: 114,8, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	dag: 0,07, nacht: 0	
Opperv ak	21659,5	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

6.5 0344100000148919_onderwijs

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000148919_onderw js	
Omschr jv ng	onderw	
Aanta mensen		1/ha
Dag	2144,26615319925	
Nacht	dag: 2144, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	dag: 0,07, nacht: 0	
Opperv ak	2840,13	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

6.6 0344100000150651_kantoor

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000150651_kantoor	
Omschr jv ng	kantor	
Aanta mensen		1/ha
Dag	244,509389480874	
Nacht	dag: 244,5, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	dag: 0,07, nacht: 0	
Opperv ak	3524,98	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

6.7 BP vlak gemengd - bedrijven/kantoren

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	BP v ak gemengd - bedr jven/kantoren	
Omschr jv ng	bedr jven/kantoren	
Aanta mensen		1/ha
Dag	140	
Nacht	dag: 140, nacht: NVT	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	dag: 0,07, nacht: NVT	
Opperv ak	151598	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.8 Bedrijven dagdienst

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	Bedr jven dagd enst	
Omschr jv ng	N et ngevu d	
Aanta mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	dag: 80, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Opperv ak	53314,5	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.9 Bedrijven dagdienst<1>

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	Bedr jven dagd enst<1>	
Omschr jv ng	N et ngevu d	
Aanta mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	dag: 80, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Opperv ak	141860	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.10 Bedrijven dagdienst<2>

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	Bedr jven dagd enst<2>	
Omschr jv ng	N et ngevu d	
Aanta mensen		1/ha
Dag	80	
Nacht	dag: 80, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Opperv ak	16795,3	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.11 Kantorenwand W2-W5

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	Kantorenwand W2-W5	
Omschr jv ng	Kantorenwand W2-W5	
Aanta mensen		1/ha
Dag	1256,97917749446	
Nacht	dag: 1257, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Opperv ak	15107,6	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	RBM	

6.12 Y2 kantoren

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	Y2 kantoren	
Omschr jv ng	Y2 kantoren	
Aanta mensen		1/ha
Dag	1871,24406828184	
Nacht	dag: 1871, nacht: 0	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,05	
Nacht	dag: 0,05, nacht: 0	
Opperv ak	1068,81	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	RBM	

7 Bedrijven continue

7.1 0344100000025054_industrie

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000025054_ ndustr e	
Omschr jv ng	p gzwr	
Aanta mensen		--
Dag	357,903	
Nacht	222,103	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	55512	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.2 0344100000063672_industrie

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000063672_ ndustr e	
Omschr jv ng	p gzwr	
Aanta mensen		--
Dag	521,389000000001	
Nacht	323,557	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	42054,6	m²

Aanta verb jfp aatsen	1
Comp ex te t bouwv ak	Ok
Herkomst data	NBB

7.3 0344100000063672_winkel

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000063672_w nke	
Omschr jv ng	w nke	
Aanta mensen		--
Dag	504,501000000002	
Nacht	257,296	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	42054,6	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.4 0344100000082568_gezond

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000082568_gezond	
Omschr jv ng	z eken	
Aanta mensen		--
Dag	2096,333	
Nacht	1572,25	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	18249,6	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.5 0344100000142425_gezond

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000142425_gezond	
Omschr jv ng	z eken	
Aanta mensen		--
Dag	42,133	
Nacht	31,6	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	63776,4	m²

Aanta verb jfp aatsen	1
Comp ex te t bouwv ak	Ok
Herkomst data	NBB

7.6 0344100000142425_industrie

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000142425_ ndustr e	
Omschr jv ng	p gzwr	
Aanta mensen		--
Dag	4,894	
Nacht	3,037	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	63776,4	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.7 0344100000142425_sport

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000142425_sport	
Omschr jv ng	hrdag	
Aanta mensen		--
Dag	31,3	
Nacht	22,129	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	63776,4	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.8 0344100000142425_winkel

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000142425_w nke	
Omschr jv ng	w nke	
Aanta mensen		--
Dag	2815,632	
Nacht	1435,972	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	63776,4	m²

Aanta verb jfp aatsen	1
Comp ex te t bouwv ak	Ok
Herkomst data	NBB

7.9 0344100000147338_winkel

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000147338_w nke	
Omschr jv ng	w nke	
Aanta mensen		--
Dag	41,9999999999999	
Nacht	21,42	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	2710,88	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.10 0344100000148501_industrie

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000148501_ ndustr e	
Omschr jv ng	p gzwr	
Aanta mensen		--
Dag	84,153	
Nacht	52,223	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	21659,5	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.11 0344100000148501_winkel

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000148501_w nke	
Omschr jv ng	w nke	
Aanta mensen		--
Dag	746,04	
Nacht	380,480000000001	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	21659,5	m²

Aanta verb jfp aatsen	1
Comp ex te t bouwv ak	Ok
Herkomst data	NBB

7.12 0344100000150651_winkel

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000150651_w nke	
Omschr jv ng	w nke	
Aanta mensen		--
Dag	258,567	
Nacht	131,869	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	3524,98	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB (gew jz gd)	

7.13 0344100000151670_bijeen

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000151670_b jeen	
Omschr jv ng	hrdag	
Aanta mensen		--
Dag	108,2	
Nacht	76,4969999999998	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	7256,82	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.14 0344100000151670_sport

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000151670_sport	
Omschr jv ng	hrdag	
Aanta mensen		--
Dag	23,65	
Nacht	16,721	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	7256,82	m²

Aanta verb jfp aatsen	1
Comp ex te t bouwv ak	Ok
Herkomst data	NBB

7.15 0344100000151670_winkel

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000151670_w nke	
Omschr jv ng	w nke	
Aanta mensen		--
Dag	25,101	
Nacht	12,802	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	7256,82	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

7.16 Commercieel MARK

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	Commerc ee MARK	
Omschr jv ng	Commerc ee MARK	
Aanta mensen		--
Dag	193,000000000001	
Nacht	193,000000000001	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Opperv ak	18360	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	RBM	

8 Evenementen werkweek

8.1 0344100000000984_bijeen

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000000984_b jeen	
Omschr jv ng	beurze	
Aanta mensen		1/ha
Dag	2674,30569161708	
Nacht	1890,73412397328	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,25	

Nacht	0,1	
Aanta evenementen	11,5	1/maand
T jdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Opperv ak	1794,86	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

8.2 0344100000000984_sport

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000000984_sport	
Omschr jv ng	sporta	
Aanta mensen		1/ha
Dag	668,57642290427	
Nacht	472,683530993319	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aanta evenementen	11,5	1/maand
T jdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Opperv ak	1794,86	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

8.3 0344100000063672_bijeen

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000063672_b jeen	
Omschr jv ng	beurze	
Aanta mensen		1/ha
Dag	192,666650652616	
Nacht	136,215213343025	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aanta evenementen	11,5	1/maand
T jdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Opperv ak	42054,6	m²

Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

8.4 0344100000138519_bijeen

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000138519_b jeen	
Omschr jv ng	beurze	
Aanta mensen		1/ha
Dag	8708,8056427261	
Nacht	6157,12595472121	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aanta evenementen	11,5	1/maand
T jdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Opperv ak	2928,99	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

8.5 0344100000142425_bijeen

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000142425_b jeen	
Omschr jv ng	beurze	
Aanta mensen		1/ha
Dag	218,51040205805	
Nacht	154,486890788923	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aanta evenementen	11,5	1/maand
T jdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Opperv ak	63776,4	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

9 Evenementen weekend

9.1 0344100000000984_bijeen

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000000984_b jeen	
Omschr jv ng	beurze	
Aanta mensen		1/ha
Dag	2674,30569161708	
Nacht	1890,73412397328	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aanta evenementen	11,5	1/maand
T jdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Opperv ak	1794,86	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

9.2 0344100000000984_sport

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000000984_sport	
Omschr jv ng	sporta	
Aanta mensen		1/ha
Dag	668,57642290427	
Nacht	472,683530993319	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aanta evenementen	11,5	1/maand
T jdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Opperv ak	1794,86	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

9.3 0344100000063672_bijeen

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000063672_b jeen	
Omschr jv ng	beurze	
Aanta mensen		1/ha
Dag	192,666650652616	
Nacht	136,215213343025	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aanta evenementen	11,5	1/maand
T jdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Opperv ak	42054,6	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

9.4 0344100000138519_bijeen

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000138519_b jeen	
Omschr jv ng	beurze	
Aanta mensen		1/ha
Dag	8708,8056427261	
Nacht	6157,12595472121	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aanta evenementen	11,5	1/maand
T jdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Opperv ak	2928,99	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

9.5 0344100000142425_bijeen

E genschap	Waarde	Eenhe d
Naam	0344100000142425_b jeen	
Omschr jv ng	beurze	
Aanta mensen		1/ha
Dag	218,51040205805	
Nacht	154,486890788923	
Fract e bu tenshu s		--
Dag	0,25	
Nacht	0,1	
Aanta evenementen	11,5	1/maand
T jdsduur van het evenement		uur
Dag	6	
Nacht	4	
Opperv ak	63776,4	m²
Aanta verb jfp aatsen	1	
Comp ex te t bouwv ak	Ok	
Herkomst data	NBB	

Bijlage 14 Planschaderisicoanalyse

PLANSCHADE RISICOANALYSE

Hoogbouwkavel Leidsche Rijn



De Lorijn raadgevers o.g.

Datum: 18 februari 2022

Colofon

Risicoanalyse planschade:	Hoogbouwkavel Leidsche Rijn
Opdrachtgever:	Gemeente Utrecht
Project:	Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord
Datum opname:	15 april 2020
Peildatum schadetaxatie:	21 oktober 2020
Adviseur:	[redacted]
Taxateur:	[redacted]
Versie	4

T 0487 - 512147
F 0487 - 517586
E raadgevers@delorijn.nl

De Lorijn raadgevers o.g.

Handelsregister 10041605
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Postbus 145, 6650 AC Druten

Inhoud

1 Algemene informatie 4

1.1 Opdrachtgever 4

1.2 Deskundigen 4

1.3 Doel 4

1.4 Ontvangen stukken 4

1.5 Plaatsopneming 4

1.6 Reacties op concept 4

2 Omschrijving van het plangebied en de betrokken onroerende zaken 6

3 Beoordelingscriteria 8

Is de aanvrager om tegemoetkoming van de schade belanghebbende? 8

Is de beweerdelijk schadeveroorzakende oorzaak onherroepelijk? 8

Is de nieuwe situatie voor aanvrager nadeliger dan de oude situatie? 8

Lijdt de aanvrager schade? 8

Per welke peildatum? 9

Is de schade anderszins verzekerd? 9

Verjaring 9

Overstijgt de schade het normale maatschappelijke risico? 9

Voorzienbaarheid en schadebeperking. 10

Vergoeding wettelijke rente en deskundige kosten 10

Uitwerkingsplannen, wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden 10

4 Oude planologie 12

4.1 Leidsche Rijn Utrecht 1999 12

4.2 Chw Algemene regels over bouwen en gebruik 14

4.3 Bouwverordening gemeente Utrecht 15

5 Nieuwe planologie 16

6 Planologische vergelijking 20

6.1 Algemene vergelijking 20

7 Vergoedbare planschade 25

7.1 Voorzienbaarheid 25

7.2 Normaal Maatschappelijk Risico 30

7.3 Conclusie en advies 31

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Utrecht, [redacted]dsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Contactpersoon: [redacted]

1.2 Deskundigen

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- [redacted] ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen), beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
- [redacted] aspirant lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Beiden als taxateur en/of adviseur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., Komkleiland 27, 6666 ME te Heteren.

1.3 Doel

Opdrachtgever is voornemens om op een kavel in Leidsche Rijn hoogbouw te realiseren. Het wordt niet uitgesloten dat het voornemen planschade met zich meebrengt. De opdrachtgever heeft daarom verzocht om de planschaderisico's, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro ten gevolge van de met dit project samenhangende planologische wijzigingen, in beeld te brengen.

1.4 Ontvangen stukken

Bij onze advisering hebben wij gebruik gemaakt van de navolgende door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens:

- Concept bestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord';
- Concept Stedenbouwkundig plan Hoogbouwkavel MARK d.d. april 2020;
- Bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' d.d. 27 februari 2002;
- Visie Leidsche Rijn Centrum, het levende centrum d.d. april 2004.

1.5 Plaatsopneming

De plaatsopneming is beperkt tot een externe bezichtiging van het plangebied. Er is geen contact opgenomen met mogelijke belanghebbenden. De plaatsopneming heeft op 15 april 2020 plaatsgevonden.

1.6 Reacties op concept

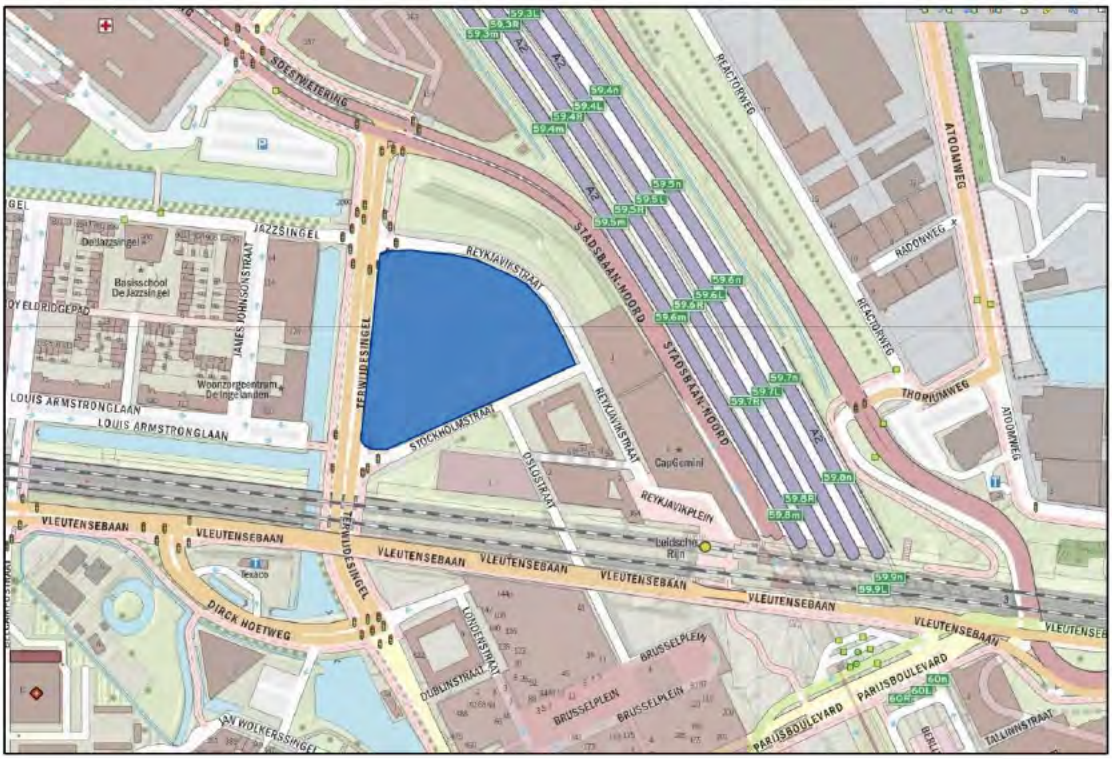
Bij mailbericht van 7 juli 2020 heeft de deskundige het conceptrapport aan opdrachtgever gezonden. Opdrachtgever heeft daarop gereageerd op 9 juli, 31 juli en 16 september 2020. Daarbij verwijst opdrachtgever naar de begrenzing van het plan Leidsche Rijn Centrum en geeft een nadere duiding van de omvang van dit gebied. Deze is door deskundigen beoordeeld en in het definitieve rapport verwerkt. Na toezending van het definitieve rapport

heeft opdrachtgever nog enkele wijzigingen doorgegeven. Deze zijn in het rapport verwerkt en op 24 november is een nieuwe definitieve versie toegezonden.

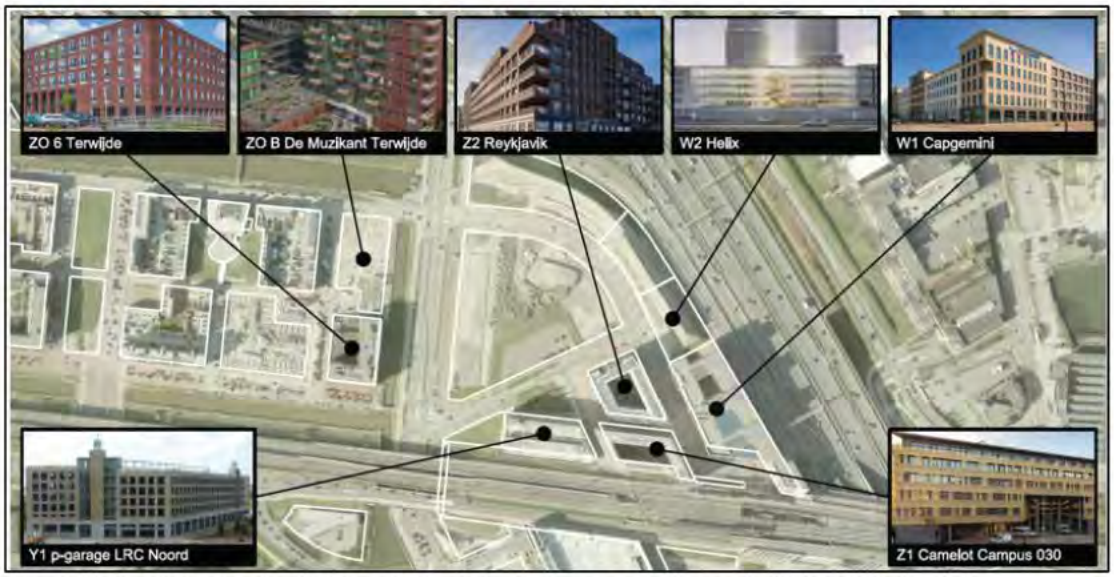
Na toezending van de aangepaste definitieve versie heeft opdrachtgever per mail van 10 januari 2022 nogmaals wijzigingen doorgegeven. Het betreft aanpassingen in het programma en de maximale bruto oppervlaktes. Deze wijzigingen zijn in het rapport verwerkt en op 18 februari 2022 is er een nieuwe definitieve versie toegezonden.

2 Omschrijving van het plangebied en de betrokken onroerende zaken

Het plangebied ligt in de wijk Leidsche Rijn en is onderdeel van Leidsche Rijn Centrum Noord.



Het plangebied is begrensd door de Reykjavikstraat in het noorden en oosten, de Stockholmstraat en in het zuiden en de Terwijdesingel in het westen.
Het plangebied ligt in een omgeving in verandering. Er zijn nog veel bouwwerkzaamheden. Een aantal panden zijn reeds opgeleverd en in gebruik. In het stedenbouwkundige plan is een overzicht van de panden in de omgeving opgenomen.



Overzicht omgeving en gerealiseerde en nog te realiseren panden (bron: stedenbouwkundig plan)

Het gebouw Terwijde ZO6 is een zorginstelling in verpleeghuiszorg bestaande uit 5 bouwlagen. Er zijn geen afzonderlijke eigendommen, de bewoners huren hun zorgwoning en de zorg. Het gebouw is opgeleverd en in gebruik genomen.

Het gebouw Muzikant is een woongebouw in aanbouw. Een deel van het gebouw bestaat uit 9 bouwlagen en een deel uit 5 bouwlagen. Op basis van de gegevens van de gemeente worden in dit gebouw sociale huurappartementen gerealiseerd.

Het gebouw Reykjavik is een wooncomplex met circa 150 appartementen en parkeergelegenheid en bergingen op de begane grond. Het gebouw bestaat uit 7 bouwlagen. Ook dit zijn conform kadastrale recherche huurwoningen. Het gebouw is in gebruik genomen.

Vanaf het plangebied gezien achter het gebouw Reykjavik ligt het gebouw Camelot Campus. Dit zijn studenten(huur)woningen met enkele commerciële herziening. Het gebouw heeft 6 bouwlagen en wordt reeds bewoond.

Met het gebouw W2 Helix is gestart. Ten tijde van de opname was dit gebouw nog niet opgeleverd en in gebruik genomen. Het gebouw voorziet in kantoren en parkeren in 5 bouwlagen.

Het gebouw W1 Cap Gemini is een kantoorgebouw met afwisselend 4 en 5 bouwlagen.

Naast het gebouw van Cap Gemini is een parkeergarage gebouwd met 5 bouwlagen (inclusief parkeren op het dak) ten behoeve van bezoekers van kantoren, woningen en de commerciële ruimten in het gebied bij het station Leidsche Rijn.

In de A2-strook zijn ook nog kantoren gepland, maar deze zijn nog niet in aanbouw. Het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Noord, vastgesteld en onherroepelijk geworden op 24 september 2014, geeft aan deze gronden een gemengde bestemming met een bouwhoogte van 30 m en een bouwaccent op de noordelijke hoek van 70 m.

3 Beoordelingscriteria

Voor het oordeel omtrent schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro gelden de volgende criteria:

- is de aanvrager om tegemoetkoming van de schade belanghebbende?
- is de beweerdelijk schadeveroorzakende oorzaak onherroepelijk?
- is de nieuwe situatie voor aanvrager nadeliger dan de oude situatie?
- lijdt de aanvrager schade?
- per welke peildatum?
- is de schade anderszins verzekerd?
- verjaring.
- overstijgt de schade het normale maatschappelijke risico?
- voorzienbaarheid en schadebeperking.
- vergoeding wettelijke rente en deskundige kosten.
- uitwerkingsplannen, wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden

Is de aanvrager om tegemoetkoming van de schade belanghebbende?

Belanghebbende is in het algemeen diegene die een zakenrechtelijke of verbintenisrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak, in verband waarmee tegemoetkoming in de schade wordt gevraagd.

Is de beweerdelijk schadeveroorzakende oorzaak onherroepelijk?

Omdat in artikel 6.1 Wro gedoeld wordt op een onherroepelijke oorzaak, kan eerst nadat deze is ontstaan op een aanvraag om tegemoetkoming worden beslist. Voor de analyse wordt als fictie aangenomen dat de nieuwe planologie onherroepelijk is geworden.

Is de nieuwe situatie voor aanvrager nadeliger dan de oude situatie?

Er dient een causaal verband tussen de gestelde schade en de beweerdelijke schadeveroorzakende oorzaak (zoals deze onder artikel 6.1 lid 2 Wro worden genoemd) aanwezig te zijn.

Van de bij deze analyse betrokken onroerende zaken zijn wij van mening dat een causaal verband bestaat.

Lijdt de aanvrager schade?

In artikel 6.1 Wro wordt op voorhand het begrip schade beperkt. Onder het begrip schade wordt uitsluitend verstaan vermindering van de waarde van een onroerende zaak en inkomensderving. Schade die bijvoorbeeld bestaat uit een tijdelijke storing van het woongenot komt niet voor vergoeding in aanmerking. Het verzoek tot tegemoetkoming van de geleden schade dient een motivering te bevatten en onderbouwing van de gevraagde tegemoetkoming. Onder gemotiveerde aanvraag wordt tenminste verstaan een vermelding van het schadeveroorzakende besluit, een aanduiding van de geleden schade en een omschrijving van de wijze waarop aan de schade naar het oordeel van de aanvrager tegemoet

dient te worden gekomen indien hij geen tegemoetkoming wenst in geld[1]. Indien een aanvraag niet voldoet aan de vereisten dan kan de aanvraag op grond van artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten beschouwing worden gelaten. Een aanvrager dient wel eerst in de gelegenheid te zijn gesteld om zijn verzoek nader aan te vullen.

Per welke peildatum?

De tegemoetkoming in de schade dient te worden bepaald aan de hand van de toestand waarin het onroerend goed en/of bedrijf van aanvrager zich bevond op de datum waarin de schadeveroorzakende planologische wijziging in werking trad. Uitkering van de tegemoetkoming kan eerst plaatsvinden nadat de schadeveroorzakende planologische regeling onherroepelijk is geworden. Voor de taxatie van de schade nemen wij de rapportdatum als peildatum.

Is de schade anderszins verzekerd?

Wanneer de schade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening, aankoop of anderszins, dan dient deze vergoeding in mindering gebracht te worden op de – na het onherroepelijk worden van de litigieuze schade oorzaak – in het kader van ex artikel 6.1 Wro bepaalde tegemoetkoming. Van het anderszins verzekerd zijn van de schade is niet gebleken.

Verjaring

De mogelijkheid tot het aanvragen van een tegemoetkoming van schade ex artikel 6.1 Wro verjaart binnen een periode van 5 jaren. Deze termijn gaat in op het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden. Deze datum ligt nog in de toekomst en wordt niet verder onderzocht.

Overstijgt de schade het normale maatschappelijke risico?

Artikel 6.1 Wro spreekt over een tegemoetkoming in de schade in plaats van een volledige vergoeding. Schade die vanwege het maatschappelijke risico redelijkerwijs ten laste van de aanvrager dient te blijven, wordt niet vergoed.

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hiervoor het volgende afwegingenkader meegegeven[2]:

> *'De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden*

[1] Artikel 6.1.2.2 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening.
[2] ABRS 5 september 2012, gemeente Heiloo, (www.rechtspraak.nl, LJN: BX6492)

beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

In het licht van bovenstaande uitspraak heeft de deskundige de volgende overwegingen met betrekking tot de beoordeling van het maatschappelijk risico:

- Het plangebied is een logische ontwikkellocatie. Tevens betreft het een inbreidingslocatie.
- Gezien het karakter van de bebouwing in de omgeving ligt hoogbouw in de lijn der verwachtingen op deze locatie.

Aan de hand van deze beoordeling is deskundige van mening dat sprake is van een gedeeltelijk maatschappelijk risico, redelijkerwijs vast te stellen op 5% van de vast te stellen schade.

Voorzienbaarheid en schadebeperking.

In artikel 6.3 is bepaald dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag om tegemoetkoming in de schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken.

In een risicoanalyse nemen wij over het algemeen geen analyse mee over voorzienbaarheid. In dit geval zullen wij een indicatie geven of sprake kan zijn van voorzienbaarheid. Een gehele analyse is niet opgenomen.

Vergoeding wettelijke rente en deskundige kosten

Artikel 6.5 bepaalt dat bij een eventuele toekenning van tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 burgemeester en wethouders tevens vergoeden de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag alsmede de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand.

Uitwerkingsplannen, wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden

Artikel 3.6 Wro geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het bestemmingsplan te geven regels binnen de bij het bestemmingsplan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen, het plan moeten uitwerken, van de bij het bestemmingsplan aan te geven regels ontheffing kunnen verlenen (thans middels een

omgevingsvergunning kunnen afwijken) of ten aanzien van in het bestemmingsplan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

Deze mogelijkheden maken weliswaar onderdeel uit van het bestemmingsplan (moederplan) maar kunnen pas geëffectueerd worden nadat het college van burgemeester en wethouders besloten heeft uitvoering te geven aan deze mogelijkheden. Artikel 6.1 Wro lid 2 onder b bepaalt dat dergelijke bepalingen een zelfstandig schadeveroorzakend besluit kunnen vormen. Dit heeft tot gevolg dat deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen niet worden meegewogen in de planologische vergelijking wanneer zij ook niet daadwerkelijk zijn geëffectueerd.

Voor de volledigheid wordt nog gemeld dat een nog niet gerealiseerde uitwerkingsverplichting wel kan worden meegewogen bij de vraag in hoeverre de schade veroorzaakt door een uitwerkingsplan voorzienbaar was voor een aanvrager.

4 Oude planologie

4.1 Leidsche Rijn Utrecht 1999

De oude planologie is vastgelegd in het gemeentelijk plan, bestemmingsplan artikel 10 'Leidsche Rijn Utrecht' van de gemeente Utrecht vastgesteld op 28 oktober 1999 en onherroepelijk geworden op 27 februari 2002. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden uit te werken'.



Bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht d.d. 27-02-2002 (onherroepelijk)

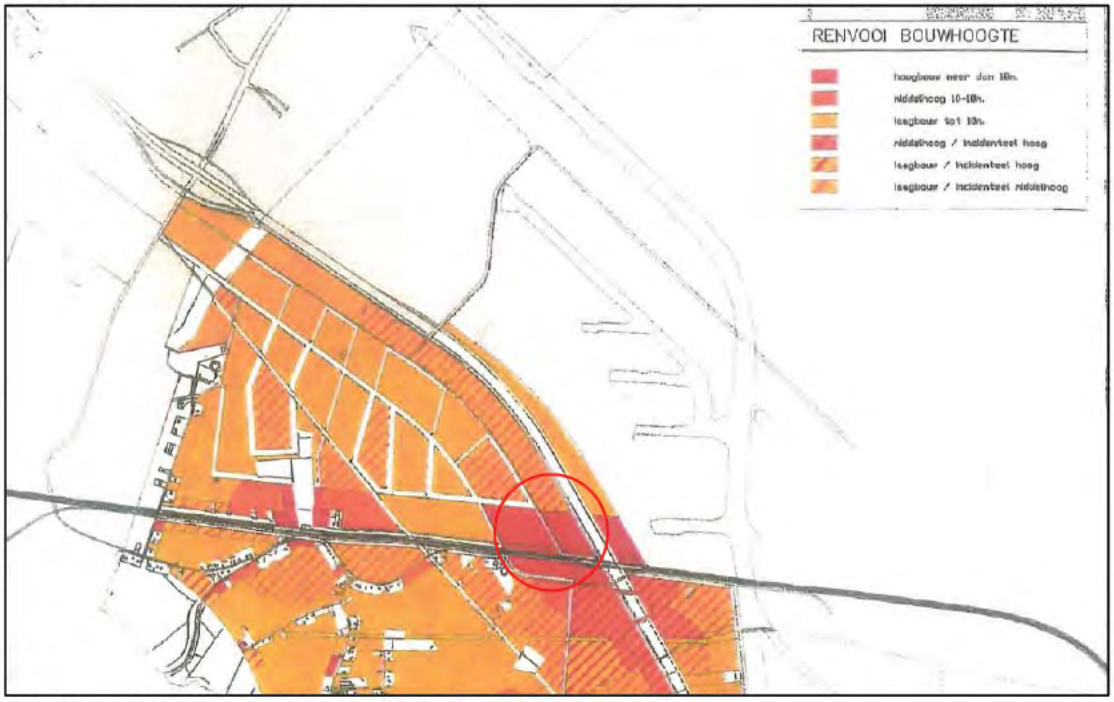
Het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 is een globaal bestemmingsplan met deels uit te werken bestemmingen. Het geeft de grote lijn aan van de ontwikkelingen van Leidsche Rijn. Het bestemmingsplan werkt met een beschrijving in hoofdlijnen en een specifieke uit te werken bestemming voor onder andere bedrijfsdoeleinden. Deze specifieke uit te werken bestemming voorziet alleen in een doeleindenbestemming. Uitwerking moet plaatsvinden binnen deze doeleindenomschrijving en met in achtneming van de algemene beschrijving in hoofdlijnen.

Algemene beschrijving in hoofdlijnen

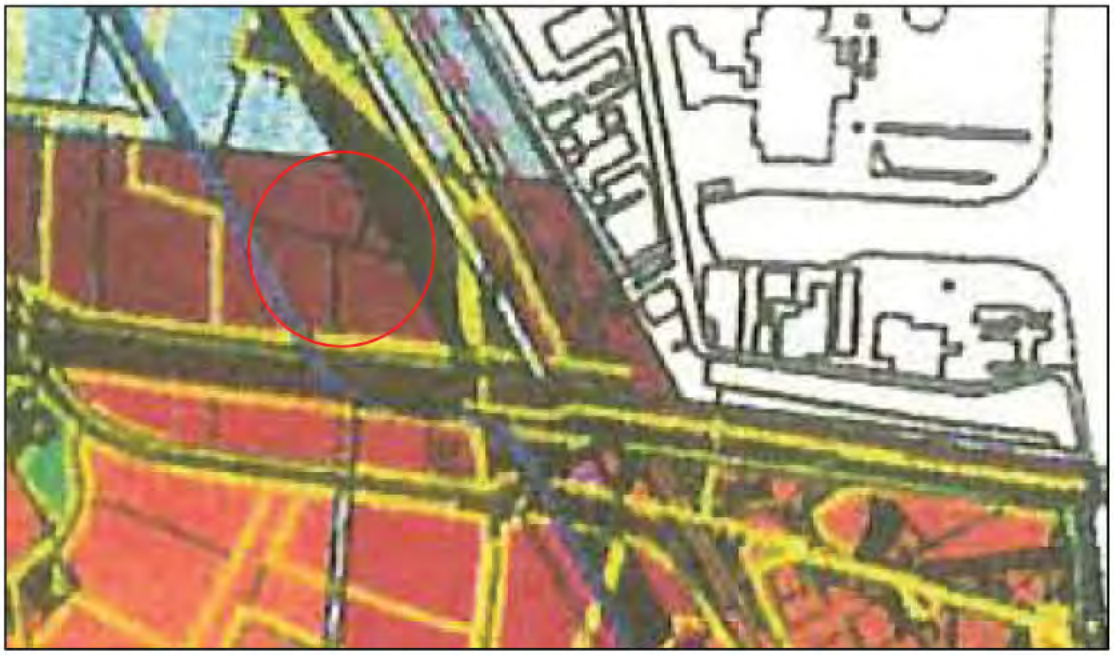
De bedrijfsterreinen worden zodanig ingevuld dat recht wordt gedaan aan de voor Nederland unieke locatie ten opzichte van de Randstad, Schiphol, het Rijkswegennet, het spoor en het HOV. De bedrijfsterreinen in het Stadshart Leidsche Rijn worden ingevuld met met name

(semi)publieke dienstverlening en kennisintensieve dienstverlening en in Lageweide-west met name distributie en hoogwaardige logistieke dienstverlening. Het landelijk mobiliteitsbeleid is van toepassing. Milieuzonering zal worden toegepast en zowel kantoren- als bedrijventerreinen zullen bebouwd worden volgens de principes van duurzaam bouwen.

Blijkens de indicatieve bouwhoogtekaart (bijlage bij artikel 5) bedraagt de bouwhoogte hoogbouw meer dan 18 meter.



Indicatieve bouwhoogtekaart (met in de rode cirkel het plangebied)



Indicatieve functiekaart (met in de rode cirkel het plangebied)

Blijkens de indicatieve functiekaart is het bedrijventerrein aangewezen voor de functie kantoren.

Zone industrielawaai conform art. 41 van de Wet geluidhinder
De industrielawaai zones, zoals door middel van een zonegrens aangegeven, zullen verwerkt worden tot burgerbindende voorschriften in het betreffende uitwerkingsplan, zoals voor het bedrijventerrein ter hoogte van Lage Weide.

Bedrijfsdoeleinden uit te werken (artikel 7)
De voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 t/m 5 van de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), kantoren, voorzieningen gericht op bedrijvigheid of op de in de bedrijven werkzame personen, wegen, tracés voor openbaar vervoer, HOV-voorzieningen en spoor(verdubbeling), alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterkering, oeververbindingen, sport- en recreatievoorzieningen en – terreinen, waaronder volkstuinen, groenvoorzieningen, waaronder ook waterrecreatie, parkeervoorzieningen, (hoofd)(transport)leidingen, waaronder in ieder geval gas-, water-, electra-, rioleringen (tele)communicatieleidingen, doeleinden van openbaar nut, verkooppunten voor motorbrandstoffen, detailhandel, die door het benodigd terrein- of vloeroppervlakte niet past binnen de reguliere winkelgebieden, dienstverlening, horeca, als genoemd in de Lijst van horeca-inrichtingen (bijlage 2) en maatschappelijke voorzieningen.

4.2 Chw Algemene regels over bouwen en gebruik

Het bestemmingsplan ‘Chw Algemene regels over bouwen en gebruik’ is vastgesteld op 30 november 2017 door de gemeente Utrecht. De eerste aanleiding voor dit bestemmingsplan is het ruimtelijk reguleren van woningvorming en omzetting van woonruimte voor de hele gemeente. Het is een paraplubestemmingsplan.

Gebiedsaanduiding ‘overige zone – regels bouwen en gebruik algemeen’
In de zone ‘Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen’ gelden de artikelen 4 en 5 van het bestemmingsplan ‘Chw Algemene regels over bouwen en gebruik’ in plaats van de algemene regels van het bestemmingsplan dat op een zelfde locatie geldt.
Een bouwgrens, niet zijnde een bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of door andere ondergeschikte bouwdelen.
Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.

4.3 Bouwverordening gemeente Utrecht

Het vigerende bestemmingsplan ‘Leidsche Rijn Utrecht 1999’ is niet goed te duiden betreffende de bouwvoorschriften. Voor de bouwhoogtes wordt verwezen naar een indicatieve bouwhoogtekaart. Op deze kaart is voor het betreffende perceel een minimale bouwhoogte aangegeven van 18 m en geen maximale bouwhoogte.

In het geval dat er geen bouwregeling wordt opgenomen in het bestemmingsplan heeft de Bouwverordening aanvullende werking. In deze situatie is er weliswaar een, zeer summiere, bouwregeling wat betreft de bouwhoogte opgenomen, maar de vraag is of deze bepaling voldoende rechtszekerheid biedt. Is dat niet het geval, dan wordt gekeken naar de aanvullende werking van de Bouwverordening.

Er is in het bestemmingsplan een duidelijke regeling aangegeven ten aanzien van de bouwhoogte. Derhalve zijn er twee opties:

1. er is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan waarbij slechts een minimale hoogte wordt gegeven. Hierdoor is de maximale hoogte vrij.
2. er geldt de aanvullende werking van de Bouwverordening. Als blijkt dat de Bouwverordening een vrijstellingsmogelijkheid heeft voor hoogbouw, dan dienden de omliggende eigenaren daarvan uit te gaan en vindt er geen planologische verslechtering plaats. Geeft de Bouwverordening geen vrijstellingsmogelijkheid dan wordt het anders.

Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 was de Bouwverordening 1999 van toepassing. In deze Bouwverordening is geen hoogtebepaling opgenomen. Daarom hebben deskundigen ook gekeken naar de Bouwverordening die gold toen de omliggende bebouwing werd opgericht. Dan verwijzen deskundigen naar de Bouwverordening van 2013. In deze Bouwverordening wordt in artikel 2.5.24 een maximale bouwhoogte gegeven van 24 m.

In artikel 2.5.28 van de Bouwverordening is een vrijstellingsbepaling opgenomen. Daarin kan het bevoegd gezag in afwijking van hetgeen in artikel 2.5.24 is vermeld een omgevingsvergunning verlenen voor gebouwen bestemd voor woon-, kantoor-, of winkeldoeleinden, indien de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat. Een specifieke hoogte wordt in dit geval niet gegeven.
Ook deze bepaling geeft een indicatie weer dat hoger kon worden gebouwd, maar geeft geen duidelijke regeling aan.

5 Nieuwe planologie

De nieuwe planologie is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord d.d. 12-02-2020'. In dit ontwerpbestemmingsplan krijgt het plangebied de enkelbestemming 'Gemengd' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'overige zone – trillingshinder spoor'. Er is een bouwvlak aanwezig met een maximum bouwhoogte van 140 meter.



Ontwerpbestemmingsplan 'Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord' d.d. 12-02-2020

Enkelbestemming 'Gemengd'

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden bedrijf dan wel een bed en breakfast, detailhandel, commerciële voorzieningen, leisure, horeca, in de categorie B, C, D1, D2 of D3 zoals vermeld in de bij de regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten (bijlage 1) en voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt 100%, gezien er geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven. De maximum bouwhoogte is 140 meter. In afwijking

hiervan mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor of op de voorgevelrooilijn. Dit geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer. De bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Voor detailhandel geldt dat het maximale brutovloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 300 m², waarbij het brutovloeroppervlak per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 100 m². Het maximale brutovloeroppervlak voor commerciële voorzieningen, mag niet meer bedragen dan 1.050 m². Voor leisure geldt een maximaal brutovloeroppervlak van 250 m² en voor horeca mag het brutovloeroppervlak niet meer dan 1.000 m² bedragen.

Blijkens mededeling van opdrachtgever is er tevens de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen (zorgunits) met een maximale bruto oppervlakte van 3.200 m².

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 60 m². De vloeroppervlakte voor een aan-huid-verbonden bedrijf in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet groter zijn dan 60 m². Een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging (bijlage 2) waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

De uitoefening van een bed en breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

Enkelbestemming Verkeer – Verblijfsgebied

De voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, water, waterbeheer en waterberging, groen- parkeer- en speelvoorzieningen, evenementen en voorzieningen die bij de bestemming horen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken, civieltechnische bouwwerken en geluidwerende voorzieningen.

De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter. De bouwhoogte van

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter. Dit geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter gelding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone – industrie' ligt de rond het industrieterrein Lage Weide gelegen zone als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In afwijking van de regels bij de andere bestemmingen mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemmingen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Gebiedsaanduiding 'overige zone – trillingshinder spoor'

Binnen deze gebiedsaanduiding moet oog zijn voor trillingshinder van het spoor. Bebouwing is alleen mogelijk als uit dynamische berekeningen van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor Wonen niet worden overschreden.

Bestemmingsplan versus stedenbouwkundig plan

In de nieuwe planologie wordt voor het gehele bouwvlak een bouwhoogte aangehouden van 140 m. Op basis van stedenbouwkundige schetsen blijkt dat er bebouwing van 25 m is gepland met drie torens van respectievelijk 80 m, 100 m en 140 m.



Deskundigen constateren dat de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan fors ruimer zijn dan de geplande bebouwing. Zeker gezien de toename in de bouwhoogte lijkt het logischer dat het bestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat er minder verschil bestaat tussen de bestemmingsplanmogelijkheden en de geplande bebouwing. Vooralsnog gaan deskundigen er echter vanuit dat het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd.

6 Planologische vergelijking

Voor een oordeel omtrent schade en schadevergoeding ex afdeling 6.1 Wro is de planologische vergelijking uitgangspunt. Beoordeeld moet worden of de aanvrager in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de maximale invulling op grond van de 'oude' planologie en de mogelijkheden die de 'nieuwe' planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is dus niet maatgevend.

6.1 Algemene vergelijking

De op dit moment voor 'Bedrijfsdoeleinden uit te werken' aangewezen gronden worden grotendeels bestemd voor gemengd. Daardoor wordt het gebruik breder. Waar eerst bedrijven en kantoren waren toegestaan, wordt dit nu gewijzigd in wonen met commerciële voorzieningen en horeca. In de omgeving waar de nieuwe bestemming komt, is dit een passende wijziging en zullen de eigenaren van de omliggende gebouwen daar geen nadeel van ondervinden.

De vraag is echter of de bouwmassa, en dan vooral de bouwhoogte tot een verslechtering leidt. Conform de oude planologie was een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. In deze beschrijving in hoofdlijnen is een minimale bouwhoogte opgenomen van 18 m en geen maximale hoogte. Dat vinden deskundigen echter alleen terug op een indicatieve hoogtekaart. In theorie is daarom een regeling omtrent bouwhoogte opgenomen. Op basis van deze regeling zouden de omliggende eigenaren rekening moeten houden met een "oneindige" hoogte.

De regeling is echter dusdanig summier dat het de vraag is of de omliggende eigenaren juridisch rekening hadden moeten houden met deze "oneindige" hoogte. Ondanks dat er sprake is van een bestemmingsplan met formele rechtskracht moet er een afweging worden gemaakt of deze regeling voldoende rechtszeker is.

De gemeente heeft hierover per mail d.d. 6 mei 2020 het volgende opgemerkt:
ABRvS 26 september 2012 ECLI:NL:RVS:2012:BX8249
9.2. Dat het begrip 'bestemmingen' niet in de planvoorschriften is gedefinieerd en in de planvoorschriften geen gebruiksregels zijn opgenomen, betekent niet dat geen onderscheid tussen bestemmingen en bebouwingsvoorschriften kan worden gemaakt en dat, zoals in de brief van de SAOZ van 12 april 2010 is uiteengezet, alle met de bestemming samenhangende voorschriften, waaronder het bebouwingspercentage, onder het begrip 'bestemmingen' in de zin van artikel 10, eerste lid, van de planvoorschriften vallen. In dit verband is van belang dat de planwetgever, gelezen de opschriften van de leden van artikel 6, onderscheid tussen de

bestemming en het bebouwingspercentage heeft gemaakt en dat een ruime uitleg van artikel 10, eerste lid, zich niet met het algemene rechtsbeginsel der rechtszekerheid verdraagt.

Voorts valt niet in te zien dat, zoals het college met verwijzing naar het nader advies van de SAOZ van 12 januari 2012 heeft aangevoerd, de uitleg van de rechtbank de afwijkingsbevoegdheid zinledig maakt, zodat die uitleg niet door de planwetgever kan zijn bedoeld. In de uitleg van de rechtbank was wijziging van het gebruik van de desbetreffende percelen onder het oude planologische regime nog steeds mogelijk en voor zover het college tevens van de bebouwingsvoorschriften wilde afwijken, had het daarvoor vrijstelling, als bedoeld in artikel 19 van de WRO, kunnen verlenen.

Ten slotte kan de verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 23 april 2003 in zaak nr. 200202768/1, waarin de reikwijdte van een met artikel 10, eerste lid, van de planvoorschriften vergelijkbare afwijkingsbevoegdheid aan de orde was, het college niet baten. Die uitspraak ziet niet op afwijking van de bebouwingsvoorschriften, zoals het bebouwingspercentage, maar slechts op het gebruik van de betrokken gronden.

Waar het dus om gaat is dat in het bestemmingsplan van 1999 een minimale hoogte (dus geen maximale hoogte) is aangeven. Deze bepaling is rechtsonzeker. De raad van State zou een dergelijke bepaling vernietigen wegens strijd met het rechtszekerheidsbeginsel in een bestemmingsplanprocedure (zie bijvoorbeeld ABRvS 1 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1431, r.o. 14.1, ABRvS 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:84, r.o 8.1 e.v., ABRvS 23 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2790, r.o. 2.3.) of onverbindend verklaren als het zou worden aangevochten via een omgevingsvergunningenprocedure (ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1655, r.o. 6.2.). De vraag is dan wat dit betekent voor de planschade en de voorzienbaarheid. Wellicht is het dan goed om ook naar het Masterplan te refereren aangezien hier de ontwikkeling van de hoogbouwkavel is beschreven.

In het kader van planschade is hierover geen jurisprudentie te vinden hoe zou moeten worden omgegaan met een rechtsonzeker bestemmingsplan. Er is in dit geval immers geen beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan, waardoor het bestemmingsplan formele rechtskracht heeft gekregen. Dit betekent ook dat bij de planschade in beginsel uit moet worden gegaan van de bestemmingsplanregel, ook al is deze erg summier. Het lijkt deskundigen redelijk dat de regeling dusdanig summier en onduidelijk is, dat toch sprake is van aanvullende werking van de Bouwverordening. In dat geval gaan we uit van de Bouwverordening die gold ten tijde van de verkoop en realisering van de omliggende bebouwing. Dat is de Bouwverordening uit 2013. In deze Bouwverordening is een maximale bouwhoogte opgenomen van 24 m, waarbij op basis van welstandseisen vrijstelling kan worden verleend. Deze vrijstelling is niet nader geduid, maar geeft wel een mogelijkheid. Eigenaren van panden in de omgeving dienden

daarom rekening te houden met een bouwhoogte van 24 m, met eventueel een vrijstelling voor hoger als de welstandseisen dat toestaan.

Extra bouwhoogte heeft tot gevolg dat er sprake kan zijn van uitzichtverlies, afname van bezonning en afname van privacy. Eventueel is windhinder ook een aspect. Voor dit laatste aspect gaan deskundigen ervan uit dat het klimaat rondom de gebouwen in het kader van een goed woon- en leefklimaat niet dusdanig wordt aangetast. Is dat wel het geval, dan zou er immers geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ontw kkeling. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met een intensiever gebruik van de openbare ruimte en eventuele verkeers- en parkeerdruk.

De nadelige effecten van de extra bouwhoogte spelen voornamelijk bij woongebruik. Voor kantoren wegen de nadelige effecten minder of zelfs niet. Voor het kantoorgebruik zal eventueel wel de drukkere openbare ruimte en verkeers- en parkeerdruk een rol spelen. Ten aanzien van de parkeerdruk gaan wij er vanuit dat er voldoende parkeergelegenheid wordt geboden binnen het bouwplan en dat er geen uitstraling en extra parkeerdruk ontstaat in de omgeving. Voor de verkeersdruk gaan we ervan uit dat de nieuwe infrastructuur deze verkeersdruk kan verwerken.

Dat betekent dat voor de kantoorgebouwen in de omgeving (W2 Helix, Cap Gemini en de nog niet ingevulde A2-strook) en ook de parkeergarage geen planologisch nadeel ontstaat dat tot planschade leidt. Voor de woongebouwen is hieronder een detailvergelijking opgesteld.



Overzicht omgeving en gerealiseerde en nog te realiseren panden (bron: stedenbouwkundig plan)

Gebouw Terwijde Z06

Het gebouw Terwijde ZO6 is een zorginstelling in verpleeghuiszorg bestaande uit 5 bouwlagen. Er zijn geen afzonderlijke eigendommen, de bewoners huren hun zorgwoning en de zorg.

De bewoners in dit gebouw moesten ten oosten van hun gebouw rekening houden met bebouwing met een hoogte van circa 24 m (en eventueel hoger op basis van welstandseisen). Deze bebouwing zou, met een verhoogde plint, uit ongeveer 7 bouwlagen bestaan. De bewoners hadden dus vanuit hun woningen geen vrij uitzicht richting de omgeving. De bouwmassa zal wel toenemen, waardoor bewoners voor hun gevoel wel iets minder uitzicht zullen ervaren. Ook hadden zij al rekening moeten houden met beperking van de bezonning in voor- en najaar. Door de hogere bouw zal de beperking van de bezonning zich niet alleen in voor- en najaar voordoen, maar ook in de zomer. Extra privacyverlies achten wij niet aanwezig, nu er al kon worden gebouwd met een hoogte van 24 m.

Er is sprake van enig planologisch nadeel.

Gebouw De Muzikant

Het gebouw Muzikant is een woongebouw in aanbouw. Een deel van het gebouw bestaat uit 9 bouwlagen en een deel uit 5 bouwlagen. Op basis van de gegevens van de gemeente worden in dit gebouw sociale huurappartementen gerealiseerd.

Het gebouw is noord-zuid gericht, terwijl de nieuwe bebouwing ten oosten van dit gebouw wordt gesitueerd. Dit betekent dat het nieuwe bestemmingsplan alleen voor die bewoners die uitzicht hebben op het plangebied gevolgen zal hebben.

De bewoners in dit gebouw moesten ten oosten van hun gebouw rekening houden met bebouwing met een hoogte van circa 24 m (en eventueel hoger op basis van welstandseisen). Deze bebouwing zou, met een verhoogde plint, uit ongeveer 7 bouwlagen bestaan. De bewoners van de woningen tot bouwlaag 6 hadden dus vanuit hun woningen geen vrij uitzicht richting de omgeving. De bewoners met woningen vanaf bouwlaag 6 hadden, ook al wonen ze er nu nog niet, wel rekening kunnen houden met uitzicht tot aan de A2-zone. Daar is namelijk de bouwhoogte conform bestemmingsplan 30 m met een accent op de noordpunt van 70 m. De bouwmassa zal wel toenemen, waardoor bewoners voor hun gevoel wel iets minder uitzicht zullen ervaren. Voor de woningen vanaf bouwlaag 6 hadden de bewoners nog geen rekening hoeven houden met een beperking van de bezonning, terwijl zij daar nu wel rekening mee moeten houden. Voor de bewoners van de bouwlagen 0-6 geldt dat zij al wel rekening moeten houden met beperking van de bezonning in voor- en najaar. Door de hogere bouw zal de beperking van de bezonning zich niet alleen in voor- en najaar voordoen, maar ook in de

zomer. Extra privacyverlies achten wij niet aanwezig, nu er al kon worden gebouwd met een hoogte van 24 m.

Voor de woningen vanaf tot en met bouwlaag 6 is sprake van enig planologisch nadeel. Voor de woningen vanaf bouwlaag 6 is dit planologisch nadeel groter nu een deel van hun uitzicht wijzigt en er sprake is van schaduwwerking.

Gebouw Reykjavik

Het gebouw Reykjavik is een wooncomplex met circa 150 appartementen en parkeergelegenheid en bergingen op de begane grond. Het gebouw bestaat uit 7 bouwlagen.

Het gebouw ligt aan de zuidzijde van het plangebied. De bewoners in dit gebouw moesten ten noorden van hun gebouw rekening houden met bebouwing met een hoogte van circa 24 m (en eventueel hoger op basis van welstandseisen). Deze bebouwing zou, met een verhoogde plint, uit ongeveer 7 bouwlagen bestaan. Dat is even hoog als het gebouw Reykjavik. De bewoners van de woningen hadden dus vanuit hun woningen geen vrij uitzicht richting de omgeving. Wel hadden de bewoners van de bovenste verdieping lichttoetreding. De bouwmassa zal wel toenemen, waardoor bewoners minder uitzicht zullen ervaren. Extra privacyverlies achten wij niet aanwezig, nu er al kon worden gebouwd met een hoogte van 24 m. In verband met de ligging van het gebouw Reykjavik ten opzichte van het plangebied zal geen beperking van de bezonning plaatsvinden.

Er is sprake van een beperkt planologisch nadeel.

Gebouw Camelot Campus

Het gebouw Camelot Campus ligt vanaf het plangebied gezien achter het gebouw Reykjavik. Dit zijn studenten(huur)woningen met enkele commerciële herziening. Het gebouw heeft 6 bouwlagen. Het uitzicht van de bewoners wordt richting het plangebied bepaald door het gebouw Reykjavik. Pas als ze boven dit gebouw uitkijken zien ze de torens binnen het plangebied.

Door de afstand en het belemmerende zicht door het gebouw Reykjavik is er geen sprake van planologisch nadeel.

7 Vergoedbare planschade

Als er sprake is van planologisch nadeel dan is de vervolgvraag of er daaruit ook vergoedbare planschade volgt. Of sprake is van vergoedbare schade is afhankelijk van de vraag of de planologische wijziging voor de omliggende eigenaren voorzienbaar was. Is het niet voorzienbaar, dan zal daarnaast een deel van de schade voor eigen rekening moeten blijven, het normaal maatschappelijk risico.

Het is gebruikelijk om eerst de raming van de schade te doen, waarna wordt gekeken naar voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico. Daarnaast is het ook gebruikelijk om in een risicoanalyse planschade geen nader onderzoek te doen naar voorzienbaarheid of normaal maatschappelijk risico.

In deze casus is de voorzienbaarheid echter dusdanig verweven met de planvorming, dat deskundigen tot de conclusie zijn gekomen dat deze risicoanalyse planschade niet zonder een indicatieve beoordeling van de voorzienbaarheid kan. In het navolgende gaan we daarom toch in op de voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico.

7.1 Voorzienbaarheid

Deskundigen hebben indicatief onderzoek gedaan naar de hoogbouwplannen van de gemeente Utrecht. Daarbij hebben wij de visie “Leidsche Rijn Centrum, Het levende centrum” uit 2004, de Hoogbouwvisie 2005 en het Masterplan Leidsche Rijn 2006 beoordeeld. Wij gaan er daarbij vanuit dat deze visies openbaar bekend zijn gemaakt. Van de bekendmaking van het Masterplan Leidsche Rijn 2006 heeft de gemeente en publicatie overlegd, waarbij dit plan vanaf 5 oktober tot en met 1 november 2005 ter inzage heeft gelegen en partijen hebben kunnen reageren.

Leidsche Rijn Centrum, Het levende centrum



In deze visie wordt het centrum van Leidsche Rijn aangegeven. Op naastliggende tekening is het plangebied van Leidsche Rijn Centrum aangegeven. Daaruit blijkt dat ook de hoogbouwkavel binnen de grenzen van dit plan liggen. Het betreft dus zowel een deel ten noorden van de spoorlijn als ten zuiden van de spoorlijn. Binnen Leidsche Rijn Centrum wordt volgens deze visie gebouwd voor de primaire, secundaire en tertiaire gebruikers en zal bestaan uit een levendig multifunctioneel winkel-, woon, werk-, recreatie en voorzieningengebied. In de visie wordt de denkrichting van deze functies nader uitgewerkt.

Over de bouwhoogte wordt in deze visie (p 57) het volgende vermeld:
"voor het ruimtelijk rekenmodel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *(..)*
- *(..)*
- *Gesloten bouwblokken met een omvang van 70x70 m;*
- *Een bouwblokdiepte van 15 meter;*
- *Een gemiddelde hoogte van 6 lagen."*

Over de bouwhoogte wordt in dezelfde paragraaf ook de nota "Visie Hoogbouw" aangehaald:
"Gebaseerd op de recent verschenen nota "Visie Hoogbouw" is vastgesteld dat op twee locaties in de stad – waaronder Leidsche Rijn Centrum – gebouwen tot een hoogte van 140 meter mogen worden gebouwd. Dit is niet strijdig met vorenstaande (red, de gemiddelde hoogte van 6 lagen) aangezien de gekozen aanname een gemiddelde hoogte van zes lagen betreft. Deelgebied II leent zich uitstekend voor incidenteel hoogbouw."

Deelgebied II wordt later in de visie (p 65) omschreven als:
"Deelgebied II bevindt zich ten noorden van het spoor grenzend aan Terwijde en De Weterin-zuid."

Hoogbouwvisie
Op 13 januari 2005 heeft de gemeenteraad van Utrecht de Hoogbouwvisie gemeente Utrecht vastgesteld. In deze hoogbouwvisie wordt voor de gehele stad een beleid ontwikkeld over hoogbouw. In deze visie is onder andere het volgende opgenomen:

"Om de discussie over hoogbouw te structureren en er voor te zorgen dat hoogbouw de kwaliteit van de stad verder versterkt is een goede begripsdefinitie en een aantal heldere keuzes noodzakelijk. De begripsdefinities plus de keuzes zijn zichtbaar gemaakt op de hoogbouwvisiekaart."

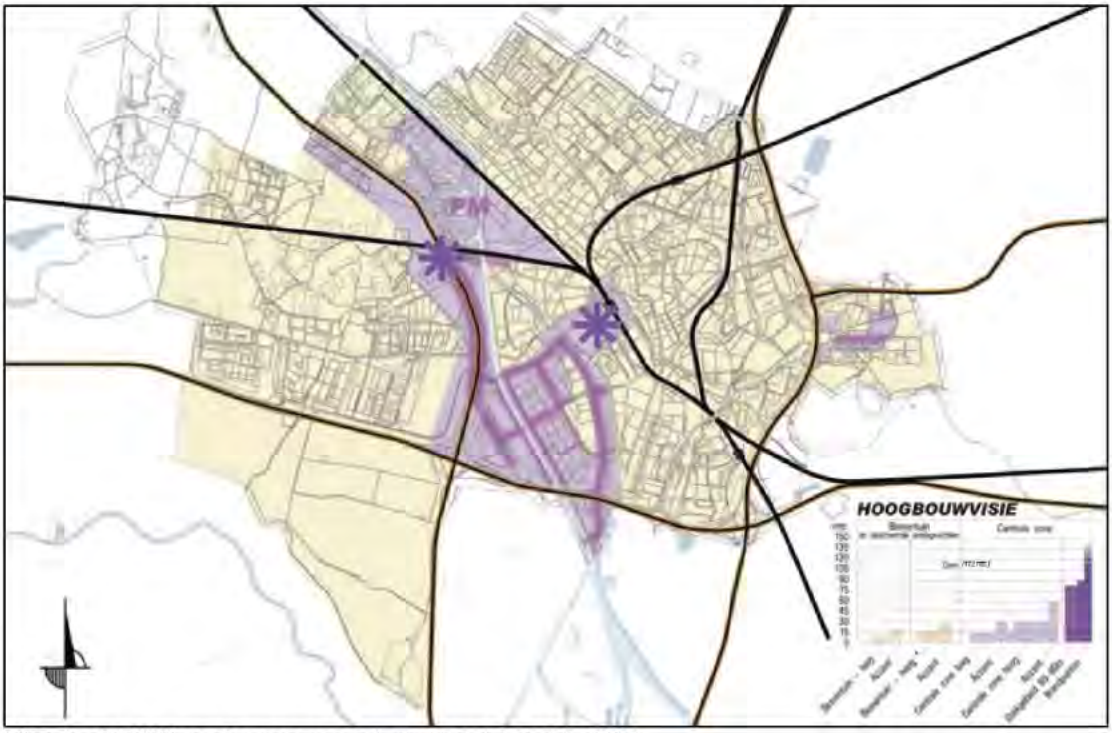
"Bovendien brengt het principe van bundeling met zich mee dat het vervoer efficiënter geregeld kan worden en dat investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur van een groter draagvlak kunnen worden voorzien. Overigens wil het principe van het werken met ensembles niet zeggen dat er - in gebieden waar een hoogstedelijk karakter nagestreefd wordt - geen solitaire 60 tot 80-meter gebouwen mogelijk zouden zijn. Deze tref je echter niet aan in woonwijken die een kleinschalig karakter hebben."

"Een zeer hoog gebouw kan alleen dan worden neergezet als ten eerste duidelijk is welke betekenis het voor de stad gaat krijgen en ten tweede, de plek het toelaat. Van de Domtoren is het al eeuwenlang duidelijk. Van nieuwe zeer hoge gebouwen moet dit even duidelijk zijn.

De reden voor Utrecht om zulke gebouwen te willen is gelegen in het feit dat de stad ambieert zich binnen de Deltametropool te blijven profileren als medespeler. Daarvoor zijn enkele statements nodig die de schaal van de stad overschrijden en Utrecht als zodanig op de kaart zetten.

Hoe hoog maximaal?

Per aanvraag zal de discussie over het gewenste maximum afzonderlijk gevoerd dienen te worden. Er wordt in deze visie gekozen voor het niet vastleggen van een maximale bouwhoogte voor het brandpunt in Centrum Leidsche Rijn."



Wensbeeld 2030, zoals opgenomen in de Hoogbouwvisie 2005

In de hoogbouwvisiekaart (zie boven) zijn op twee locaties "brandpunten" omschreven, in een stervorm aangegeven op bovenstaande kaart. Binnen die brandpunten kan hoogbouw plaatsvinden tot 90 m respectievelijk een niet gemaximeerde hoogte in de gebieden rondom het Centraal Station en het gebied Leidsche Rijn. Het brandpunt bij Leidsche Rijn geeft de ster het gebied aan van Leidsche Rijn Centrum. Alhoewel de ster net ten zuiden van de spoorlijn ligt, kan met inachtneming van de visie "Leidsche Rijn Centrum, Het levende centrum" uit 2004 gereconstrueerd worden dat ook het noordelijk deel hoort bij het gebied Leidsche Rijn Centrum.

Binnen de ster wordt een hoogte aangegeven van 140 tot maximaal 150 m, terwijl in de tekst ook staat aangegeven dat de bouwhoogte voor Centrum Leidsche Rijn (nog) niet wordt vastgelegd. Een hogere hoogte wordt daarmee niet per definitie uitgesloten.

Eigenaren in de gebieden rondom het brandpunt, maar ook in de Centrale zone, moesten daarom rekening houden met bebouwing hoger dan de 24 m uit de Bouwverordening. Sterker nog op basis van deze hoogbouwvisie moest rekening worden gehouden met een landmark met een beduidend hogere hoogte.

Deskundigen achten de hoogte uit het brandpunt toepasbaar op het plangebied. Op basis van de visie “Leidsche Rijn Centrum, Het levende centrum” en deze hoogbouwvisie moesten eigenaren van omliggende percelen (ten tijde van het vaststellen van deze visies was er nog geen bebouwing aanwezig) rekening houden met een landmark in het gebied Leidsche Rijn Centrum van 140 m hoog of hoger. Nu ook het noordelijk van de spoorlijn gelegen deel onderdeel uitmaakt van Leidsche Rijn Centrum geldt deze hoogte ook voor het plangebied.

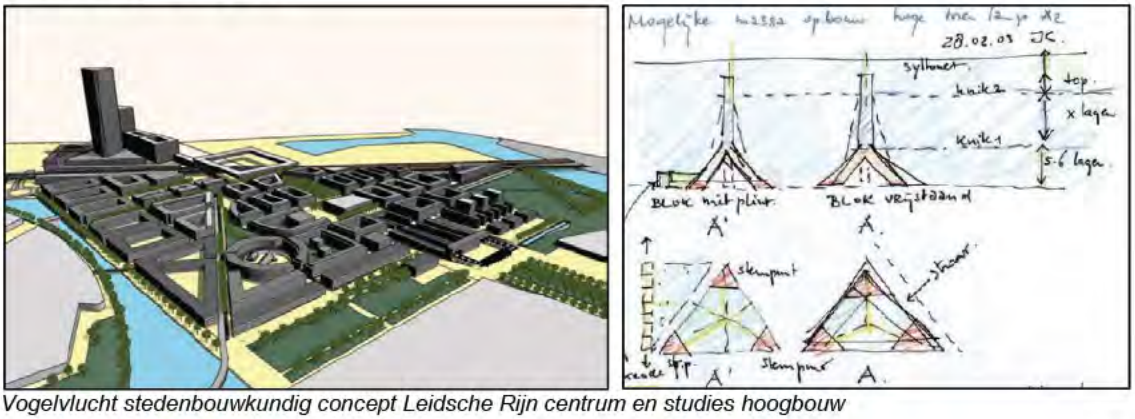
Masterplan Leidsche Rijn Centrum
Het Masterplan Leidsche Rijn Centrum dateert uit januari 2006. Op dat moment is dit Masterplan ook door de gemeenteraad vastgesteld. Voorafgaand aan de vaststelling is het ontwerp van het masterplan ter inzage gelegd.

In het Masterplan is een verwijzing opgenomen naar de hoogbouw en het intensieve gebruik van de locatie ten noorden van het spoor:
“Een belangrijke ambitie is dat Leidsche Rijn Centrum een uitgesproken stedelijk karakter krijgt en daarmee een contrast vormt met de wijken eromheen. Dit stedelijke karakter komt tot uiting in een relatief hoge en dichte bebouwing met duidelijke hoogteaccenten en hoogbouw ten noorden van het spoor. Op deze wijze wordt de herkenbaarheid van Leidsche Rijn Centrum vergroot. Daarnaast komt het stedelijke karakter ook tot uiting door de drukte op straat.”

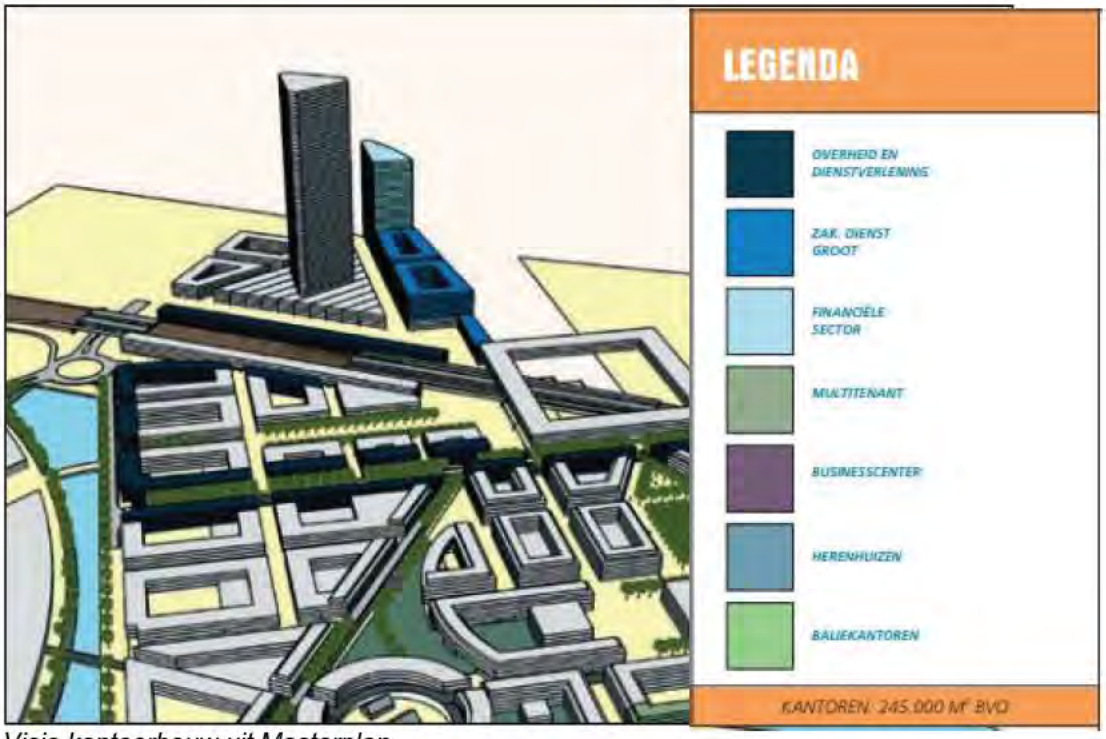
“In de visie ‘Het Levende Centrum’ werd uitgegaan van een gemiddelde bouwhoogte van zes lagen. In het Masterplan wordt uitgegaan van een gemiddelde bouwhoogte van vijf lagen, met uitzondering van de hoogbouw ten noorden van het spoor. Door de bouwhoogte te variëren van bijvoorbeeld vier lagen aan de randen oplopend tot stedelijke bouwblokken van zes à zeven lagen in het hoger gelegen deel, wordt het oplopende maaiveld geaccentueerd.”

“Het totaalvolume van het te bouwen programma is vastgesteld op 722.000 m² bvo. Dit is exclusief 10% extra te bouwen volume en exclusief de hoogbouw ten noorden van het spoor.”

Tevens zijn er kaartbeelden opgenomen, waarop hoogbouw wordt aangegeven aan de noordzijde van het spoor.



Vogelvlucht stedenbouwkundig concept Leidsche Rijn centrum en studies hoogbouw



Visie kantoorbouw uit Masterplan

Deskundigen concluderen dat eigenaren in de omgeving op basis van de bestaande planologie rekening dienden te houden met een bouwhoogte van 24 m op basis van de Bouwverordening. De eigenaren hadden echter op basis van de Hoogbouwvisie 2005 ook rekening moeten houden met de intenties van de gemeente voor hoogbouw die blijken uit de hoogbouwvisie in de omgeving van het plangebied. Bebouwing met een hoogte van 140 m kon worden voorzien. Ook in het Masterplan Leidsche Rijn van 2006 werd hoogbouw ter plaatse van het plangebied aangegeven. Daarin wordt op meerdere plekken hoogbouw aangegeven voor het huidige plangebied. De exacte hoogte is niet gegeven, maar uit het

kaartmateriaal is duidelijk dat er sprake gaat zijn van een grote hoogte. Wel wordt de opmerking gemaakt dat er ook hoger mag worden gebouwd dan de Dom.

7.2 Normaal Maatschappelijk Risico

Artikel 6.1 Wro spreekt over een tegemoetkoming in de schade in plaats van een volledige vergoeding. Schade die vanwege het maatschappelijke risico redelijkerwijs ten laste van de aanvrager dient te blijven, wordt niet vergoed.

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hiervoor het volgende afwegingenkader meegegeven[3]:

> *'De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'*

In het licht van bovenstaande uitspraak heeft de deskundige de volgende overwegingen met betrekking tot de beoordeling van het maatschappelijk risico:

- Het plangebied is een logische ontwikkellocatie. Tevens betreft het een inbreidingslocatie.
- Gezien het karakter van de bebouwing in de omgeving ligt hoogbouw in de lijn der verwachtingen op deze locatie.

Aan de hand van deze beoordeling is deskundige van mening dat sprake is van een gedeeltelijk maatschappelijk risico, redelijkerwijs vast te stellen op 5% van de vast te stellen schade, voorzover er schade is.

[3] ABRS 5 september 2012, gemeente Heiloo, (www.rechtspraak.nl, LJN: BX6492)

7.3 Conclusie en advies

Deskundigen concluderen dat door de planologische wijziging om de hoogbouwkavel mogelijk te maken een aantal woongebouwen in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Voor kantoren heeft deze bebouwing geen nadelige gevolgen, waardoor schade ontstaat.

Het gebied Leidsche Rijn Noord is nog volop in beweging. Bebouwing is opgericht in de periode vanaf 2011. Ondanks dat er sprake is van (enig) planologisch nadeel voor de woongebouwen Terwijde (slechts beperkt in verband met de zorgfunctie), Muzikant en Reykjavik, zal echter op basis van voorzienbaarheid geen sprake zijn van vergoedbare planschade. Op basis van de visie "Leidsche Rijn Centrum, Het levende centrum", de Hoogbouwvisie 2005 en het latere Masterplan 2006 was bekend dat er hoger kon worden gebouwd dan in het bestemmingsplan of de Bouwverordening was opgenomen. In de Hoogbouwvisie werd bebouwing mogelijk geacht tot een hoogte van 140 m of hoger; dit wordt niet expliciet vastgelegd. In het Masterplan werd helder dat er op deze locatie hoge bebouwing was voorzien. De exacte hoogte was niet bekend, maar wel kon worden afgeleid dat het de bedoeling was om tot grote hoogte te bouwen, zeker in relatie tot de Hoogbouwvisie 2005. Op basis van de omliggende bebouwing en hun hoogten was het derhalve duidelijk dat de bebouwing op de hoogbouwkavel beduidend hoger zou zijn. Voor planschade maakt de exacte hoogte minder uit, nu duidelijk is dat de bouwhoogte van deze kavel volgens het Masterplan beduidend hoger is dan de omliggende gebouwen.

Dat maakt dat eventuele planschade die al zou ontstaan voor de eigenaren van de thans aanwezige gebouwen of nog te bebouwen gronden volledig voorzienbaar was.

Ondergetekenden concluderen derhalve dat er wel sprake is van (enig) planologisch nadeel, maar dat eventuele planschade op grond van voorzienbaarheid niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Heteren, februari 2022
De Lorijn raadgevers o.g.

[redacted]

Bijlage 15 Quickscan Natuurwetgeving

NOTITIE

Ruimte voor Advies
Adviesgroep voor ruimte, water en natuur

Adres: Deventerstraat 179
8171 NS Vaassen

Contact: tel [redacted]
web www.ruimtevooradvies.nl
mail [redacted]

Betreft
Quickscan natuurwetgeving kavels X&V + groene plein ten noorden Stockholmstraat en kavel Y2 te Leidsche Rijn Centrum Noord

Datum
24-03-2020 1e versie

Behandeld door
[redacted]

Ter attentie van
[redacted] Gemeente Utrecht - Ontwikkelingsorganisatie Ruimte

1. Inleiding

Gemeente Utrecht heeft het voornemen om een aantal kavels in Leidsche Rijn Centrum Noord te Utrecht verder te ontwikkelen. Het gaat om twee deelgebieden: 1) Kavels V&X + groene plein ten noorden van Stockholmstraat en 2) Kavel Y2 (zie afbeelding 1). Voor kavels V&X stelt de gemeente een bestemmingsplan op, hiervoor is het noodzakelijk dat er ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd. De quickscan natuurwetgeving dient ter beantwoording van de volgende vragen:

- Komen er (mogelijk) beschermde soorten van de Wet natuurbescherming en de Utrechtse soortenlijst (nota Utrechtse soortenlijst) voor in (de directe omgeving van) het plangebied? Wat zijn de mogelijke effecten van de plannen op deze soorten?
- Liggen binnen het beïnvloedingsgebied van de projecten beschermde natuurgebieden (Natura 2000, NNN) en zijn negatieve effecten op deze gebieden wel of niet op voorhand uit te sluiten?
- Is aanvullend onderzoek nodig?
- Zijn er maatregelen denkbaar die kunnen worden genomen om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen of te verzachten (mitigerende maatregelen)?

In dit kader is eerst een bronnenonderzoek uitgevoerd gebaseerd op gegevens van de NDFF en andere beschikbare relevante verspreidingsgegevens. Vervolgens is het plangebied bezocht en tot slot is voorliggende rapportage opgesteld met resultaten, effectenbeoordeling en conclusies per deelgebied.Het onderzoek is uitgevoerd door [redacted], ecoloog van bureau Ruimte voor Advies. Het veldbezoek is uitgevoerd op 27 februari 2020.

2. Plangebied

Oppervlakte kavel Y2 ongeveer 1000 m^2, kavels V&X en groene plein ongeveer 16.500 m^2. Kavels V&X en groene plein betreffen een hoogbouwkavel met centraal het zogenaamde Groene Plein waarvan een deel al gerealiseerd is ten zuiden van de Stockholmstraat. Voor kavel Y2 is ecologisch onderzoek benodigd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. De plangebieden liggen op zeer korte afstand van elkaar. In oostelijke richting ligt de A2, kavel Y2 grenst aan het talud van de spoorlijn met station Utrecht Leidsche Rijn binnen handbereik. In westelijke richting ligt de nieuwbouwwijk Terwijde, in noordelijke richting enkele nog te ontwikkelen kavels, winkelcentrum The Wall en het St. Antonius Ziekenhuis. In de directe omgeving van beide plangebieden hebben de afgelopen jaren veel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Aan de Terwijdesingel en Stockholmstraat zijn grote kantoorcomplexen gerealiseerd. Ten noorden van de Reykjavikstraat liggen nog enkele kavels die nu vooral bestaan uit een met gras begroeide geluidswal maar in de toekomst ook tot kantoorkavels ontwikkeld worden.



Figuur 1. Kavelverdeling plangebieden met in zuidwestelijke hoek kavel Y2 en tussen Stockholmstraat-Terwijdesingel-Reykjavikstraat kavels V & X en groene plein.



Figuur 2. Kavel V vanuit noordelijke richting gezien



Figuur 3. Kavel X vanaf Reykjav kstraat gezien.



Figuur 4. Zuidelijk deel kavel X en groene plein, op de achtergrond kavel Y2.



Figuur 5. Toekomstige locatie groene plein, momenteel een parkeerterrein.



Figuur 6. Het centrale deel tussen kavels X & V.



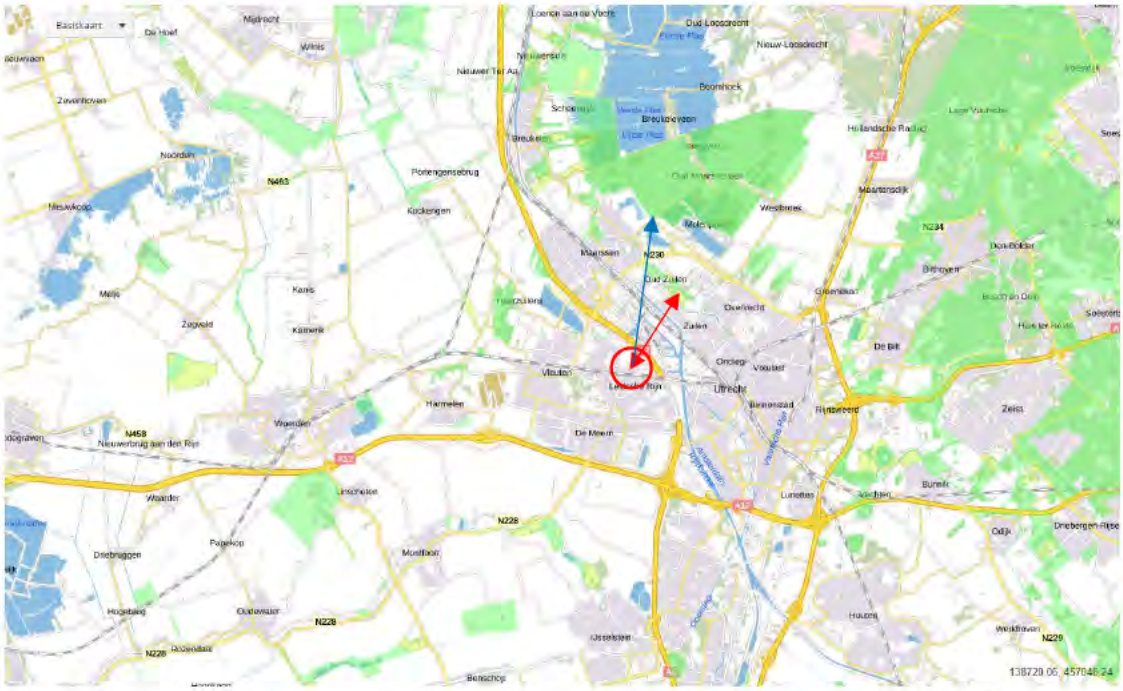
Figuur 7. Noordelijk deel kavels X&V in westelijke richting gezien.



Figuur 8. Kavel Y2, met links de Stockholmstraat en rechts het spoortalud.

3. Gebiedsbeleid

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Leidsche Rijn en is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden (figuur 9). Dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland liggen op ongeveer 2,5 kilometer afstand in noordelijke richting (Oud-Zuilen). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Oostelijke Vechtplassen en ligt op ongeveer 5 kilometer afstand in noordelijke richting. Directe effecten op beschermde natuurgebieden van het NNN zijn uitgesloten. Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen grotendeels op voorhand worden uitgesloten gezien de afstand tussen de plangebieden en Natura 2000-gebieden en ligging centraal in de bebouwde kom van Utrecht. Echter, de ontwikkelingen in beide plangebieden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Dit effect kan zich voordoen in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Voor beide voornemens is een stikstofberekening nodig om te bepalen of significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door een toename van stikstofemissie en -depositie aan de orde zijn. Als significante effecten niet uitgesloten zijn is een vergunning Wnb nodig.



Figuur 9. Ligging plangebieden (rode cirkel) ten opzichte van beschermde natuurgebieden (NNN, N2000). Dichtstbijzijnde NNN-onderdelen liggen op 2,5 kilometer (rode pijl), N2000 op ongeveer 5 kilometer (blauwe pijl).

4.1 Resultaten en effectbeoordeling kavels V&X + groene plein

4.1.1 NDFF

Bij het raadplegen van de Nationale Databank Flora en Fauna zijn gegevens opgevraagd voor een gebied binnen een straal van ongeveer 1,5 kilometer rond het plangebied. Verder vergroten van het onderzoeksgebied levert geen nieuwe inzichten op wat het mogelijk voorkomen van soorten betreft. Het plangebied ligt namelijk in een sterk stedelijke omgeving met op voorhand weinig ecologisch interessante kenmerken en structuren. Waarnemingen uit verderop gelegen ecologisch interessante gebieden zoals het Maximapark, Oud-Zuilen en Haarrijnse Plas zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkelingen. In de databank zijn rond het plangebied bijna 1900 waarnemingen van beschermde soorten gedaan. Veruit de meeste waarnemingen hebben betrekking op vogels (1500). Er zijn de afgelopen tien jaar 62 verschillende vogelsoorten waargenomen. Een klein aantal soorten beschikt over vaste nestplaatsen. De waarnemingen van deze soorten hebben geen betrekking op nestplaatsen. Kluwenklokje komt voor aan de noordkant van de A2 tussen Wolfgang Pauliweg en Reactorweg. Groot spiegelklokje is in 2013

aangetroffen op een inmiddels bebouwd terrein ten zuiden van de Vleutensebaan, nadien zijn geen groeiplaatsen in de omgeving bekend. Er zijn 6 vleermuissoorten (overwegend foeragerend) waargenomen: gewone, ruige en kleine dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en tweekleurige vleermuis. Wat grondgebonden zoogdieren betreft zijn bever, bunzing, egel, haas, konijn en ree in het opgevraagde gebied waargenomen. Tot slot de amfibieënsoorten bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander.

4.1.2 Flora

De vegetatie in het plangebied bestaat voornamelijk uit algemene ruigte- en pionierssoorten. Dit is geen verrassing aangezien het vooral om braakliggende grond gaat. Het noordelijk deel van kavel V is thans ingericht als tijdelijk parkeerterrein en halfverhard met puin, hier ontbreekt vegetatie vrijwel geheel. Op het zuidelijk deel van kavel X en het groene plein ligt momenteel een geasfalteerd parkeerterrein. In de periode waarin het veldbezoek plaatsvond zijn niet alle plantensoorten herkenbaar aanwezig. Niettemin is het voorkomen van (natuurlijke populaties van) beschermde Wnb-soorten uitgesloten aangezien geschikt biotoop ontbreekt en de grond overal relatief recent geroerd is. Algemene soorten die op het terrein zijn aangetroffen tijdens het veldbezoek zijn onder andere grote vossenstaart, straatgras, kropaar, ridderzuring, middelste teunisbloem, raapzaad, akkerdistel, riet, smeerwortel, canadese fijnstraal en klein hoefblad. Vaatplanten van de Utrechtse soortenlijst zijn niet aangetroffen. Van grote kaardenbol zijn de restanten van stengels en bloeiwijzen meestal duidelijk herkenbaar aanwezig in de winterperiode, deze werden niet aangetroffen. De algemene soort veldlathyrus (nectarplant wilde bijen) kan mogelijk in kleine aantallen voorkomen aangezien deze in de omgeving voorkomt en regelmatig op soortgelijke terreinen wordt aangetroffen. Grote aantallen worden echter niet verwacht. Mocht de soort toch worden aangetroffen dan kunnen aanwezige exemplaren verplant worden naar bijvoorbeeld vochtige bermen of waterkanten in de woonwijk ten westen van het plangebied.

4.1.3 Grondgebonden zoogdieren

Op kavel X schoot tijdens het veldbezoek een haas weg uit de ruigte bovenop het gronddepot. Dit is direct de enige plek met schuilgelegenheid voor een dier met het formaat van een haas. Kavel Y biedt wellicht enige beschutting wanneer de vegetatie in het voorjaar weer uitloopt. Verder zijn op beide kavels zeer veel holen van vermoedelijk veldmuizen zichtbaar. Konijn en egel zouden ook op de kavels voor kunnen komen maar zijn niet aangetroffen tijdens het locatiebezoek. Er zijn geen verblijfplaatsen van grotere zoogdieren gevonden en gelet op de vlakke grasmat waaruit het plangebied bestaat is dat ook niet te verwachten. Vanwege de stedelijke ligging is een belang van het terrein als leefgebied voor strikter beschermde zoogdieren uit te sluiten. Voor de genoemde en te verwachten soorten geldt een algemene vrijstelling van de Wnb in geval van ruimtelijke ingrepen. In het kader van de algemene zorgplicht is het belangrijk om bij de start van de werkzaamheden langzaam en in één richting te werk te gaan zodat eventueel aanwezige dieren de kans hebben om te vluchten. Een werkrichting van noord naar zuid heeft de voorkeur aangezien het spoortalud het enige relatief veilige toevluchtsoord in de directe omgeving is.

4.1.4 Vleermuizen

In de omgeving van kavels V&X zijn zes vleermuissoorten waargenomen: gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, tweekleurige vleermuis en rosse vleermuis. Binnen het daadwerkelijke plangebied zijn geen waarnemingen bekend. Bebouwing en bomen ontbreken op de onderzoekslocatie. De bomen langs de wegen rondom het plangebied zijn van te gering formaat om als verblijfplaats te kunnen dienen. Een effect op verblijfplaatsen van vleermuizen is daarom uitgesloten. Door de zeer open ligging zijn de kavels weinig geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Geschikte foerageergebieden in de omgeving zijn onder andere de watergangen in Terwijde ten westen van het plangebied en de havens van het Amsterdam-Rijnkanaal ten oosten van de A2. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op deze foerageergebieden. Landschappelijke structuren die onderdeel kunnen zijn van een vliegroute ontbreken eveneens zodat ook effecten op vliegroutes zijn uitgesloten.

4.1.5 Vogels

Op de grootschalige kavels zijn aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van territoria van kievit en tureluur. Naar schatting ging het om vier paar kievit en twee paar tureluur. Beide soorten alarmeerden tijdens het doorkruisen van het veld en traden paarsgewijs op. Op grond

van dit gedrag is het zeer aannemelijk dat op de kavels broedsels van beide soorten aanwezig zijn. Aanwezigheid is met name geconstateerd op het blok G11-G15. Daarnaast was er activiteit in blok M1, G18 en K2. Op de kleine, geïsoleerde randkavels H1, G10 en J2 is geen activiteit van weidevogels vastgesteld. Andere broedvogels zijn in de graslanden niet te verwachten. Langs en op de oever van de wateren kwamen fuut, meerkoet en wilde eend voor. Van meerkoet was ook een nest aanwezig. De genoemde soorten zijn broedend te verwachten in de oeverzone alsmede soorten als kleine karekiet en waterhoen.
Op het terrein zijn tijdens het veldbezoek enkele foeragerende witte kwikstaarten, putters, zwarte kraaien en kauwen aangetroffen. Naast het gronddepot was een paartje rustende wilde eenden aanwezig. Nesten of nestresten ontbraken ten tijde van het veldbezoek. Enkele jaren geleden zijn meerdere waarnemingen van territoriale kwartelkoningen (rode lijst: bedreigd) gedaan langs de Soestwetering, ongeveer 200 meter ten noordwesten van kavels V&X. Op dat moment waren daar een aantal braakliggende kavels met blijkbaar voldoende rust om er te willen nestelen. De kans dat kwartelkoningen zich opnieuw in het gebied vestigen is uiterst klein, zelfs in een goed jaar (de laatste jaren waren dramatisch slecht met zeer lage aantallen broedgevallen). Nagenoeg de hele omgeving is inmiddels zo sterk bebouwd dat er voor kwartelkoningen geen plek meer is voor een territorium. Van tureluur en kievit zijn in 2019 enkele waarschijnlijke broedparen aangetroffen op enkele grotere kavels aan de Soestwetering. Tijdens het veldbezoek werden geen opvliegende of alarmerende weidevogels aangetroffen op kavels V&X en het groene plein. Mogelijk oorzaken zijn het feit dat er aan alle kanten menselijke activiteit is en het oppervlak feitelijk geschikt broedbiotoop beperkt is. De kans op broedgevallen van grondbroeders is hierdoor klein, maar toekomstige broedgevallen kunnen niet worden uitgesloten. Tijdens het broedseizoen kunnen bezette nesten op de kavels verstoord of vernield worden. Effecten zijn te voorkomen door de werkzaamheden te starten buiten de broedperiode. Een optie om de kans op broedgevallen te verkleinen is het verwijderen van de vegetatie in de periode september – februari. Echter, een soort als kievit kan ook op braakliggende onbegroeide grond broeden. Daarom is bij start in de periode maart – juli altijd een broedvogelcheck nodig kort voorafgaand aan start van de werkzaamheden.

4.1.6 Reptielen
De enige reptielensoorten die min of meer in de omgeving voorkomen zijn de ringslang en muurhagedis. Van ringslang zijn de in Nederland voorkomende populaties goed bekend terwijl het dispersievermogen van deze soort klein is. Het is dus uitgesloten dat het verspreidingsgebied van ringslang in korte tijd sterk verandert. Ringslang is vrij algemeen ten oosten van Utrecht maar ten westen van de stad is de soort onbekend. Het is daarom onwaarschijnlijk dat deze soort in Leidsche Rijn voorkomt. Naast het onwaarschijnlijke voorkomen van ringslang op basis van recente verspreidingsgegeven, wordt een essentieel belang van de kavels voor deze soort uitgesloten. Ringslang heeft een voorkeur voor plaatsen met dekking met name bij water, zoals ruige taluds, rietkragen, struweel enzovoort. Grote oppervlakken kort grasland en braakliggend terrein worden gemeden. Het plangebied is omringd door wegen en kantoorgebouwen. Geschikte voortplantingslocaties ontbreken bovendien. Op grond hiervan is een populaties ringslangen in het gebied met zekerheid uit te sluiten. De muurhagedis komt oorspronkelijk niet in de omgeving van Utrecht voor, maar al jaren is er een populatie bekend op universiteitsterrein De Uithof in het oosten van Utrecht. Ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal ontbreekt de soort in Utrecht met zekerheid. Effecten op reptielen zijn derhalve uitgesloten.

4.1.7 Amfibieën
Het plangebied is slechts zeer beperkt geschikt voor amfibieën. Waarnemingen van amfibieën uit de omgeving zijn niet bekend. Langs de watergangen en in tuinen in Terwijde zijn algemene soorten te verwachten zoals bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad, meerkikker en kleine watersalamander. Incidentele aanwezigheid op de kavels V&X is niet geheel uitgesloten maar voortplantingswater ontbreekt. De rugstreeppad (HR IV) komt lokaal rond Utrecht voor. Dichtstbijzijnde bekende leefgebieden bevinden zich op bijna 4 kilometer afstand ten westen van het Maximapark en in de polder ten zuiden van de A12. Deze leefgebieden staan niet in verbinding met de kavels in LRCN. Het is gezien de vele barrières in de vorm van drukke wegen en bebouwde omgeving zeer onwaarschijnlijk dat rugstreeppadden het plangebied bereiken. Het treffen van maatregelen om vestiging van rugstreeppadden te voorkomen is redelijkerwijs overbodig. Voor absolute zekerheid moet het ontstaan van ondiepe plassen en poeltjes in het zomerhalfjaar (april – september) voorkomen worden. Voor algemene soorten amfibieën geldt een algemene vrijstelling van de Wnb in geval van ruimtelijke ingrepen.

4.1.8 Vissen
Aanwezigheid van en effecten op vissen zijn uitgesloten aangezien permanent oppervlaktewater ontbreekt en de ontwikkelingen geen invloed hebben op watergangen en -partijen in de omgeving.

4.1.9 Ongewervelden
Beschermde ongewervelden stellen vaak zeer specifieke eisen aan hun leefgebied en kennen veelal een beperkt verspreidingsgebied. In het plangebied komen geen habitats (zoals heide, veengebied, vennen, schoon plantenrijk water) voor die voldoen aan de eisen van beschermde soorten uit de overige soortgroepen zoals libellen, waterkevers en platte schijfhoren. Dergelijke soorten zijn in en rond het plangebied dan ook uit te sluiten.
Op de Utrechtse soortenlijst staan 6 soorten ongewervelden, allen wilde bijen. Het betreft de gewone slobkousbij, grote klokjesbij, kattenstaartbij, klokjesdikpootbij, lathyrusbij en resedamaskerbij. De betekenis van het plangebied voor deze soorten is op voorhand zeer klein. Alleen de nectarplant van lathyrusbij komt mogelijk beperkt voor, maar mogelijke effecten op de lokale staat van instandhouding zijn gezien de ligging in een zeer sterk stedelijke omgeving en beperkte omvang en geschiktheid van het plangebied redelijkerwijs uitgesloten.

4.1.10 Paddenstoelen
Op de Utrechtse soortenlijst staan diverse soorten paddenstoelen. De locatie is met haar verstoorde grond, het ontbreken van bomen en geïsoleerde ligging ten opzichte van bekende groeiplaatsen ongeschikt als groeiplaats van beschermde paddenstoelen.

4.2 Resultaten en effectbeoordeling kavel Y2

4.2.1 NDFF
Bij het raadplegen van de Nationale Databank Flora en Fauna zijn gegevens opgevraagd voor een gebied binnen een straal van ongeveer 1,5 kilometer rond het plangebied. Verder vergroten van het onderzoeksgebied levert geen nieuwe inzichten op wat het mogelijk voorkomen van soorten betreft. Het plangebied ligt namelijk in een sterk stedelijke omgeving met op voorhand weinig ecologisch interessante kenmerken en structuren. Waarnemingen uit verderop gelegen ecologisch interessante gebieden zoals het Maximapark, Oud-Zuilen en Haarrijnse Plas zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkelingen. In de databank zijn rond het plangebied bijna 1900 waarnemingen van beschermde soorten gedaan. Veruit de meeste waarnemingen hebben betrekking op vogels (1500). Er zijn de afgelopen tien jaar 62 verschillende vogelsoorten waargenomen. Een klein aantal soorten beschikt over vaste nestplaatsen. De waarnemingen van deze soorten hebben geen betrekking op nestplaatsen. Kluwenklokje komt voor aan de noordkant van de A2 tussen Wolfgang Pauliweg en Reactorweg. Groot spiegelklokje is in 2013 aangetroffen op een inmiddels bebouwd terrein ten zuiden van de Vleutensebaan, nadien zijn geen groeiplaatsen in de omgeving bekend. Er zijn 6 vleermuissoorten (overwegend foeragerend) waargenomen: gewone, ruige en kleine dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en tweekleurige vleermuis. Wat grondgebonden zoogdieren betreft zijn bever, bunzing, egel, haas, konijn en ree in het opgevraagde gebied waargenomen. Tot slot de amfibieënsoorten bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander.

4.2.2 Flora
De vegetatie op kavel Y2 bestaat uit strak gemaaid gazon met relatief weinig kruiden. Tussen het gras staan enkele zeer algemene soorten als madelief, gewone paardenbloem, zachte ooievaarsbek, witte klaver en veldzuring. Alleen in een strook van enkele meters breed langs de parkeergarage en nabij de voet van het spoortalud groeien enkele ruigtesoorten zoals grote brandnetel en gewone braam. Onderaan het talud nabij de kavelgrens zijn de omstandigheden relatief vochtig en hier groeien soorten als pitrus, kruipende boterbloem, hondsdraf, gewone berenklauw en veldkers. Er zijn geen bedreigde of beschermde soorten waargenomen of te verwachten.

4.2.3 Grondgebonden zoogdieren
In de huidige toestand zijn de mogelijkheden voor grondgebonden zoogdieren beperkt. Nabij de parkeergarage zijn enkele holen aanwezig, waarschijnlijk van veldmuizen. Mogelijk komen naast veldmuis enkele klein, algemene muisachtigen en insecteneters voor. Haas en konijn

kunnen foerageren op het grasland maar verblijfplaatsen ontbreken. Verder waren enkele molshopen zichtbaar centraal op het terrein. Mollen zijn niet beschermd onder de Wet natuurbescherming. Voor de overige genoemde en te verwachten soorten geldt een algemene vrijstelling van de Wnb in geval van ruimtelijke ingrepen.

4.2.4 Vleermuizen

De waarde van kavel Y2 voor vleermuizen is op voorhand zeer beperkt. Bebouwing en bomen van redelijk formaat ontbreken op en langs de onderzoekslocatie. De naastgelegen parkeergarage is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Als foerageergebied is de open, kleine vlakte van ondergeschikt belang ten opzichte van alternatieven in de omgeving. Geschikte foerageergebieden in de omgeving zijn onder andere de watergangen in Terwijde ten westen van het plangebied en de havens van het Amsterdam-Rijnkanaal ten oosten van de A2. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op deze foerageergebieden. Het naastgelegen spoortalud is in westelijke richting geschikt als vliegroute maar loopt achter de parkeergarage dood, waardoor vleermuizen naar verwachting niet verder in oostelijke richting de A2 zullen oversteken en vice versa. Een effect op vleermuizenvliegroutes is derhalve uitgesloten.

4.2.5 Vogels

Enkele jaren geleden zijn meerdere waarnemingen van territoriale kwartelkoningen (rode lijst: bedreigd) gedaan langs de Soestwetering, ongeveer 200 meter ten noordwesten van kavels V&X. Op dat moment waren daar een aantal braakliggende kavels met blijkbaar voldoende rust om er te willen nestelen. De kans dat kwartelkoningen zich opnieuw in het gebied vestigen is uiterst klein, zelfs in een goed jaar (de laatste jaren waren dramatisch slecht met zeer lage aantallen broedgevallen). Nagenoeg de hele omgeving is inmiddels zo sterk bebouwd dat er voor kwartelkoningen geen plek meer is voor een territorium. Van tureluur en kievit zijn in 2019 enkele waarschijnlijke broedparen aangetroffen op enkele grotere kavels aan de Soestwetering. Tijdens het veldbezoek werden geen opvliegende of alarmerende weidevogels aangetroffen op kavels Y2. Gezien de geringe afmetingen, gebrek aan enige vorm van dekking en ligging naast een voetpad en weg is de kans op broedgevallen op kavel Y2 nihil. Om toekomstige broedgevallen te voorkomen is het van belang om de vegetatie regelmatig te blijven maaien en zo de vegetatie dermate kort te houden dat er geen ruigtes ontstaan van bijvoorbeeld braamstruweel.

4.2.6 Reptielen

Het gebied rond de wetering is tot op zekere hoogte geschikt als leefgebied voor ringslang. Van ringslang zijn de in Nederland voorkomende populaties goed bekend terwijl het dispersievermogen van deze soort klein is. Het is dus uitgesloten dat het verspreidingsgebied van ringslang in korte tijd sterk verandert. Ringslang is vrij algemeen ten oosten van Utrecht maar ten westen van de stad is de soort onbekend. Het is daarom onwaarschijnlijk dat deze soort in Leidsche Rijn voorkomt. Naast het onwaarschijnlijke voorkomen van ringslang op basis van recente verspreidingsgegeven, wordt een essentieel belang van de graslanden voor deze soort uitgesloten. Ringslang heeft een voorkeur voor plaatsen met dekking met name bij water, zoals ruige taluds, rietkragen, struweel enzovoort. Grote oppervlakken kort grasland worden gemeden. Het plangebied is omringd door wegen en kantoorgebouwen. Geschikte voortplantingslocaties ontbreken bovendien. Op grond hiervan is een populaties ringslangen in het gebied met zekerheid uit te sluiten.

4.2.7 Amfibieën

Het plangebied is zo goed als ongeschikt voor amfibieën door de zeer korte vegetatie en een gebrek aan schuilgelegenheid. Waarnemingen van beschermde amfibieën zijn niet bekend uit de omgeving van het plangebied. Langs de watergangen en in tuinen in Terwijde zijn algemene soorten te verwachten zoals bruine kikker, bastaardkikker, meerkikker en kleine watersalamander. De rugstreeppad (HR IV) komt lokaal rond Utrecht voor maar bekende leefgebieden staan niet in verbinding met de kavels in LRCN. Het is gezien de vele barrières in de vorm van drukke wegen en bebouwde omgeving zeer onwaarschijnlijk dat rugstreeppadden het plangebied bereiken. Het treffen van maatregelen om vestiging van rugstreeppadden te voorkomen is redelijkerwijs overbodig. Voor de zekerheid kan het ontstaan van ondiepe plassen en poeltjes voorkomen te worden.

4.2.8 Vissen
Aanwezigheid van en effecten op vissen zijn uitgesloten aangezien permanent oppervlaktewater ontbreekt en de ontwikkelingen geen invloed hebben op watergangen en -partijen in de omgeving.

4.2.9 Ongewervelden
Beschermde ongewervelden stellen vaak zeer specifieke eisen aan hun leefgebied en kennen veelal een beperkt verspreidingsgebied. In het plangebied komen geen habitats (zoals heide, veengebied, vennen, schoon plantenrijk water) voor die voldoen aan de eisen van beschermde soorten uit de overige soortgroepen. Dergelijke soorten zijn in en rond het plangebied dan ook uit te sluiten.
Op de Utrechtse soortenlijst staan 6 soorten ongewervelden, allen wilde bijen. Het betreft de gewone slobkousbij, grote klokjesbij, kattenstaartbij, klokjesdikpootbij, lathyrusbij en resedamaskerbij. Waardplanten van deze éénkennige bijensoorten ontbreken op kavel Y2. Een effect op bijen van de Utrechtse soortenlijst is daarmee uitgesloten.

4.2.10 Paddenstoelen
Op de Utrechtse soortenlijst staan diverse soorten paddenstoelen. Deze komen met zekerheid niet voor op kavel Y2. Geen van de beschermde paddenstoelen groeit namelijk op open gazon, geschikte groeilocaties ontbreken.

5.1 Conclusies kavels V & X en groene plein

5.1.1 Conclusies en aanbevelingen gebiedsbescherming kavels V & X en groene plein
De ontwikkeling van het gebied leidt tijdens de aanlegfase en gebruiksfase tot een toename van stikstofuitstoot. Een berekening in de meest recente versie van AERIUS Calculator is noodzakelijk om te bepalen of significante effecten op Natura 2000-gebieden aan de orde zijn. De uitstoot tijdens de aanlegfase kan verminderd worden door het inzetten van elektrisch aangedreven mobiele werktuigen en het beperken van verkeersbewegingen door bijvoorbeeld carpoolen en een goede logistieke planning. De uitstoot tijdens de gebruiksfase kan bijvoorbeeld beperkt worden door bebouwing energiezuinig te maken, niet op het gasnet aan te sluiten en het aantal parkeerplaatsen te beperken.

5.1.2 Conclusies en aanbevelingen soortenbescherming kavels V & X en groene plein
In het terrein zijn alleen algemene, onbeschermde plantensoorten gevonden. Van de soortgroep zoogdieren en amfibieën zijn algemene, licht beschermde soorten aanwezig of te verwachten. Voor de te verwachten soorten zoogdieren en amfibieën geldt een algemene vrijstelling van de Wnb in geval van ruimtelijke ingrepen. In het kader van de algemene zorgplicht is het belangrijk om bij de start van de werkzaamheden langzaam en in één richting te werk te gaan zodat eventueel aanwezige dieren de kans hebben om te vluchten. Een werkrichting van noord naar zuid heeft de voorkeur aangezien het spoortalud het enige relatief veilige toevluchtsoord in de directe omgeving is.
Bij de ontwikkeling van de kavels is tijdens de aanlegfase sterfte van vogels en schade en/of ernstige verstoring van broedsels mogelijk. Dit is verboden volgens de Wnb. Om conflicten met de Wnb te voorkomen wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of om vestiging van broedvogels te voorkomen. Voorkomen van broedgevallen kan door het terrein voor aanvang van het groeiseizoen te maaien om overblijfselen van vegetatie te verwijderen en tijdens het groeiseizoen vervolgens wekelijks te maaien. Dit is niet per definitie voldoende om weidevogels te weren. Voor 1 maart dienen op regelmatige afstand stokken van minimaal 1,5 meter hoog te worden geplaatst met wapperende linten van minimaal 3 meter lang. De afstand tussen de stokken bedraagt maximaal 20 meter. Bij start van de werkzaamheden in de periode augustus – februari is de kans op broedgevallen nihil en zijn geen maatregelen ten aanzien van broedvogels vereist. Wordt er zonder maatregelen gestart in de periode maart t/m augustus dan is een broedvogelcheck kort voorafgaand aan de start van de werkzaamheden (maximaal 5 dagen ervoor) vereist. In geval van broedgevallen moeten verstorende werkzaamheden altijd worden uitgesteld totdat het nest permanent verlaten is, ongeacht de periode en eventuele voorzorgsmaatregelen.

Voor de ontwikkeling van kavels V & X en groene plein is geen ontheffing van de Wnb vereist mits rekening wordt gehouden met broedvogels.

Effecten op soorten van de Utrechtse soortenlijst worden niet of nauwelijks verwacht. Mogelijk komt veldlathyrus (nectarplant van lathyrusbij) in lage aantallen voor, dit kon tijdens het veldbezoek niet met zekerheid worden aangetoond of uitgesloten. Mocht deze worden aangetroffen dan kunnen exemplaren worden uitgestoken en op een minder extreem stedelijke en daarmee meer geschikte plek in de omgeving worden geplant, bijvoorbeeld in de woonwijk Terwijde.

5.2 Conclusies kavel Y2

5.2.1 Conclusies en aanbevelingen gebiedsbescherming kavel Y2

De ontwikkeling van het gebied leidt tijdens de aanlegfase en gebruiksfase tot een toename van stikstofuitstoot. Een berekening in de meest recente versie van AERIUS Calculator is noodzakelijk om te bepalen of significante effecten op Natura 2000-gebieden aan de orde zijn. De uitstoot tijdens de aanlegfase kan verminderd worden door het inzetten van elektrisch aangedreven mobiele werktuigen en het beperken van verkeersbewegingen door bijvoorbeeld carpoolen en een goede logistieke planning. De uitstoot tijdens de gebruiksfase kan bijvoorbeeld beperkt worden door bebouwing energiezuinig te maken, niet op het gasnet aan te sluiten en het aantal parkeerplaatsen te beperken.

5.2.2 Conclusies en aanbevelingen soortenbescherming kavel Y2

In het terrein zijn alleen algemene, onbeschermde plantensoorten gevonden. Van de soortgroep zoogdieren en amfibieën zijn algemene, licht beschermde soorten aanwezig of te verwachten. Voor de te verwachten soorten zoogdieren en amfibieën geldt een algemene vrijstelling van de Wnb in geval van ruimtelijke ingrepen.
De kans op broedgevallen op kavel Y2 is in de huidige toestand nihil door de geringe afmetingen, verstoring door het naastgelegen voetpad en weg . Toch is bij de ontwikkeling van de kavel tijdens de aanlegfase sterfte van vogels en schade en/of ernstige verstoring van broedsels mogelijk, namelijk wanneer de ruigtevegetatie op de kavel en het naastgelegen spoortalud de kans krijgt zich te ontwikkelen. Dit is verboden volgens de Wnb. Om conflicten met de Wnb te voorkomen wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of om vestiging van broedvogels te voorkomen. Voorkomen van broedgevallen kan door het terrein voor aanvang van het groeiseizoen te maaien om overblijfselen van vegetatie te verwijderen en tijdens het groeiseizoen vervolgens wekelijks te maaien. Weidevogels worden niet verwacht waardoor specifieke maatregelen ten aanzien van weidevogels niet aan de orde zijn. Bij start van de werkzaamheden in de periode augustus – februari is de kans op broedgevallen nihil en zijn geen maatregelen ten aanzien van broedvogels vereist. Wordt er zonder maatregelen gestart in de periode maart t/m augustus dan is een broedvogelcheck kort voorafgaand aan de start van de werkzaamheden (maximaal 5 dagen ervoor) vereist. In geval van broedgevallen moeten verstorende werkzaamheden altijd worden uitgesteld totdat het nest permanent verlaten is, ongeacht de periode en eventuele voorzorgsmaatregelen.

Voor de ontwikkeling van kavel Y2 is geen nader onderzoek en/of ontheffing van de Wnb vereist. Om invulling te geven aan de zorgplicht dienen negatieve effecten op broedvogels voorkomen te worden en moeten kleine zoogdieren, amfibieën en andere soorten de kans krijgen om het plangebied te ontvluchten.

Effecten op soorten van de Utrechtse soortenlijst zijn op kavel Y2 niet aan de orde gezien het volledig ontbreken van dergelijke soorten.

Bijlage 16 Radarhinderonderzoek

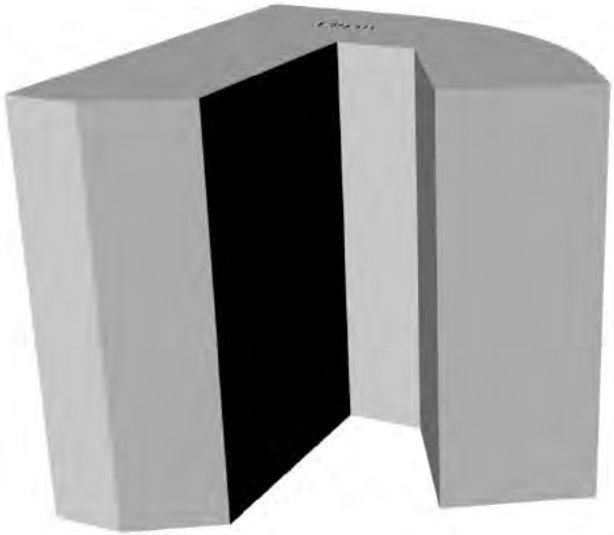

HOOGBOUW LEIDSE RIJN
Radarhinderonderzoek in opdracht van Gemeente Utrecht | [redacted]
TNO innovation for life
PERSEUS

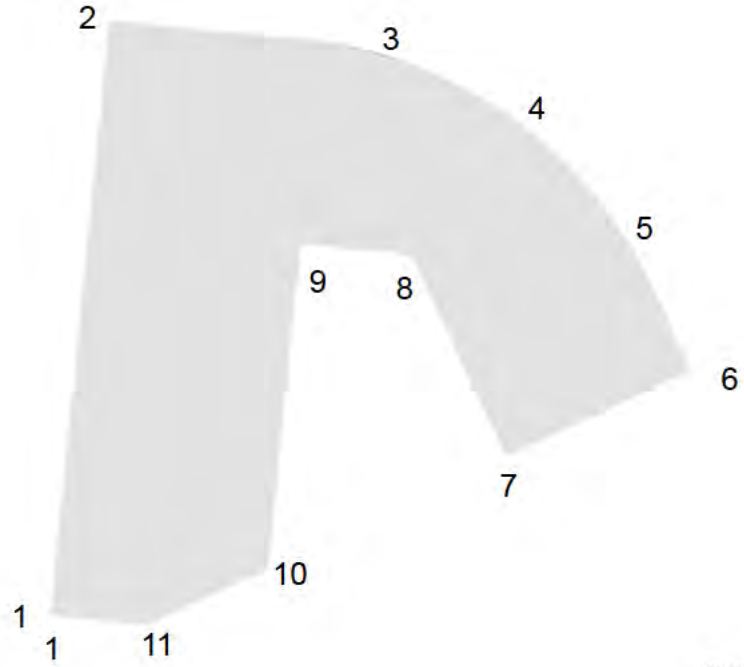
UITGANGSPUNTEN RADARHINDER CONSULTANCY

- Bouwplan voor het realiseren van woontorens in de Leidse Rijn door de gemeente Utrecht.
  - De maximale bouwhoogte bedraagt 140 m t.o.v. het maaiveld.
  - Het maaiveld bedraagt ter plaatse maximaal 3 m NAP.

- Er zijn twee bouwmodellen beschikbaar:
  - Model 1: Dit beslaat het gehele bouwterrein en kan daarom worden beschouwd als worst-case. Omdat de bouwvergunning een maximale bouwhoogteoverschrijding van 10% toestaat, wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 154 m.
  - Model 2: Een eerste voorbeeld van een realistisch ontwerp bestaande uit drie torens van 79, 110 en 140 m hoogte t.o.v. maaiveld.
- Vragen:
  - Wat zijn de effecten op het radarbereik van de verkeersleidings- en gevechtsleidingsradars?

HOOGBOUW MODEL 1 (WORST-CASE)





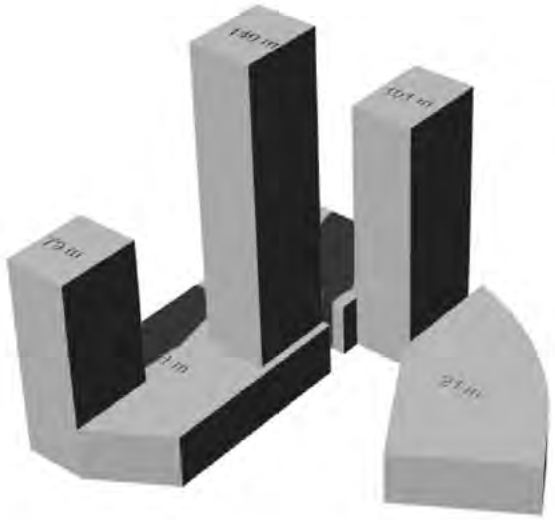
COÖRDINATEN EN BOUWHOOGTES (T.O.V. NAP)

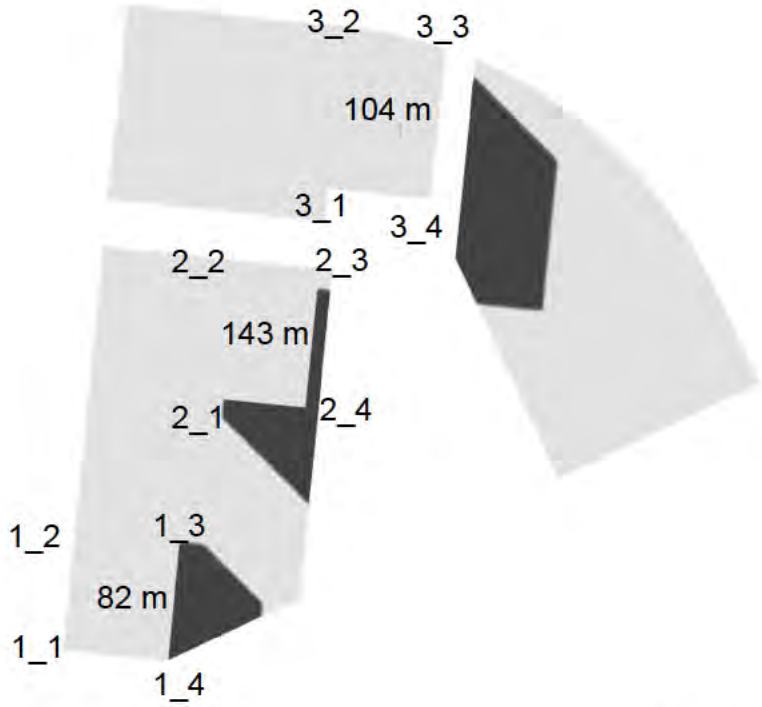
Hoek-punt	RDS X	RDS Y	Lat. (°)	Long. (°)	Bouwhoogte t.o.v. NAP (m)
1	132667	456909	52.09997	5.06127	157
2	132682	457062	52.10135	5.06147	157
3	132749	457054	52.10128	5.06245	157
4	132796	457028	52.10105	5.06314	157
5	132817	457003	52.10082	5.06345	157
6	132831	456972	52.10055	5.06365	157
7	132784	456950	52.10035	5.06297	157
8	132760	457002	52.10081	5.06262	157
9	132731	457005	52.10084	5.06219	157
10	132722	456921	52.10008	5.06207	157
11	132691	456907	52.09996	5.06162	157

HOOGBOUW MODEL 1 (WORST-CASE) [GOOGLE EARTH)



HOOGBOUW MODEL 2

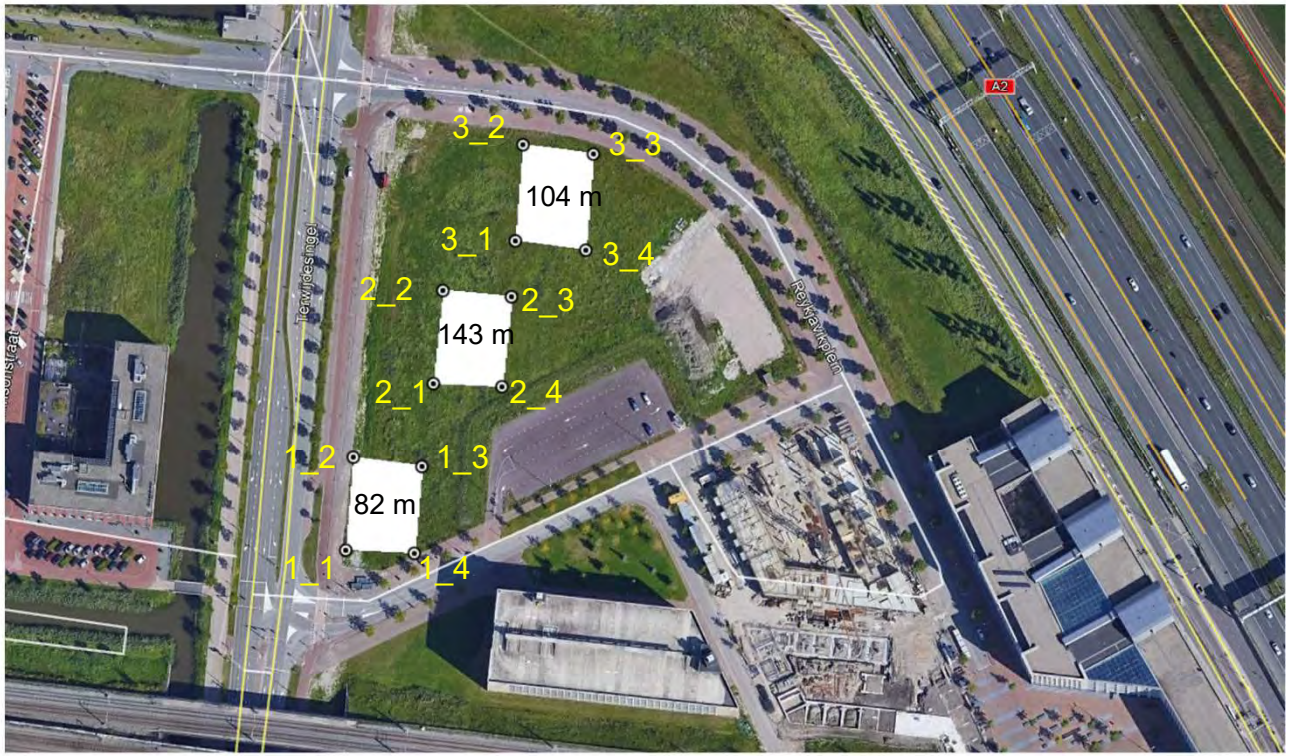




COÖRDINATEN EN BOUWHOOGTES (T.O.V. NAP)

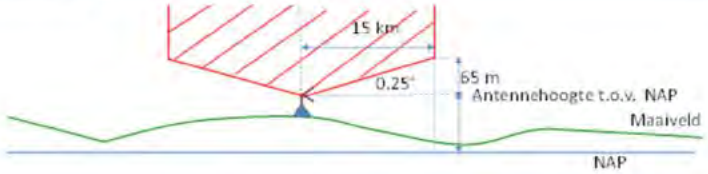
Hoek-punt	RDS X	RDS Y	Lat. (°)	Long. (°)	Bouwhoogte t.o.v. NAP (m)
1_1	132667	456909	52.09997	5.06127	82
1_2	132670	456942	52.10027	5.06131	82
1_3	132695	456939	52.10024	5.06167	82
1_4	132692	456907	52.09996	5.06163	82
2_1	132699	456969	52.10051	5.06173	143
2_2	132703	457002	52.10081	5.06178	143
2_3	132727	456999	52.10079	5.06214	143
2_4	132724	456967	52.10050	5.06209	143
3_1	132729	457019	52.10097	5.06216	104
3_2	132732	457054	52.10128	5.06220	104
3_3	132757	457051	52.10125	5.06257	104
3_4	132754	457016	52.10094	5.06253	104

HOOGBOUW MODEL 2 [GOOGLE EARTH)



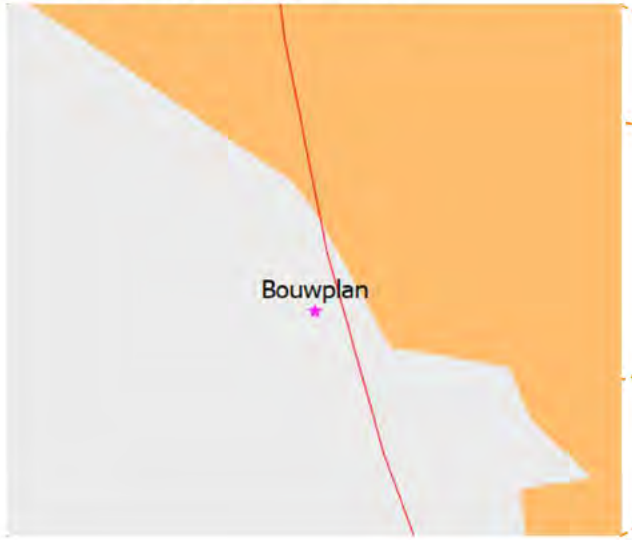
TOETSINGSPROFIEL VOOR HOOGBOUW

Radar	Functie	Coördinaten Rijksdriehoekstelsel		Antennehoogte voor toetsingsprofiel ten opzichte van NAP	Feitelijke antennehoogte ten opzichte van NAP
		X [m]	Y [m]	[m]	[m]
Leeuwarden	Verkeersleiding	179139	582794	30	27.3
Twenthe	Verkeersleiding	258306	477021	71	68.8
Soesterberg	Verkeersleiding	147393	460816	63	60.2
Volkel	Verkeersleiding	176525	407965	49	46.9
Woensdrecht	Verkeersleiding	083081	385868	48	45.2
De Kooy	Verkeersleiding	113911	548781	27	27.5
TAR West Schiphol	Verkeersleiding	109603	482283	n.v.t.	34.0
Infill Wemeldinge	Infill verkeersleiding	059912	392950	30	30.4
Nieuw Milligen (MPR)	Gevechtsleiding	179258	471774	53	Gerubriceerd*
Wier (SMART-L)	Gevechtsleiding	170513	585673	24	Gerubriceerd*
Herwijnen (SMART-L)	Gevechtsleiding	137106	427741	25	Gerubriceerd*



LOCATIES VERKEERSRADARNETWERK EN BOUWPLAN

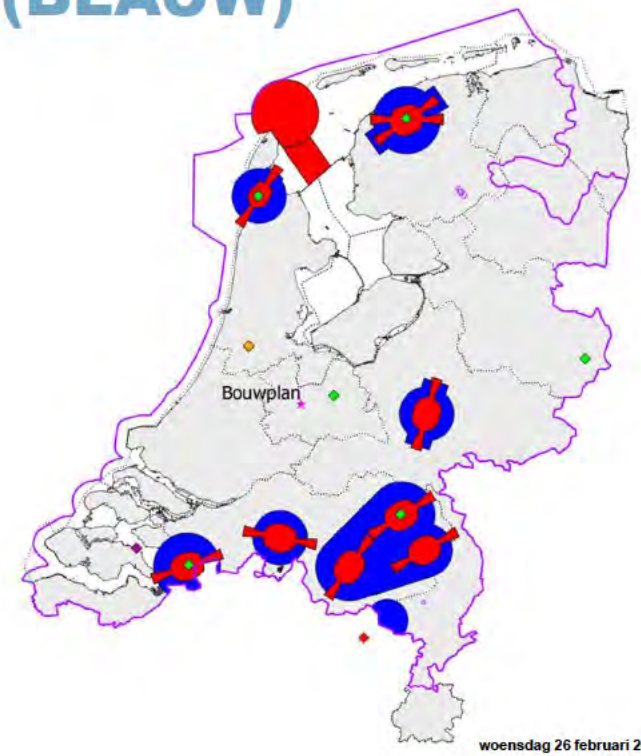
- Bouwplan bevindt zich net buiten de 15 km cirkel van de radar bij Soesterberg.





LOCATIES BOUWPLAN EN NORMHOOGTE-GEBIEDEN 300 VOET (ROOD) EN 500 VOET (BLAUW)

- Bouwplan bevindt zich binnen het 1000 voet normhoogtegebied.



LOCATIES GEVECHTSLEIDINGSRADARS EN BOUWPLAN

- Bouwplan bevindt zich buiten de 15 km cirkels van de gevechtsleidingsradars.




TNO innovation for life
VERKEERS-
LEIDINGSRADARS

VERSCHILLENDE SITUATIES VERKEERSLEIDINGSRADARNETWERK

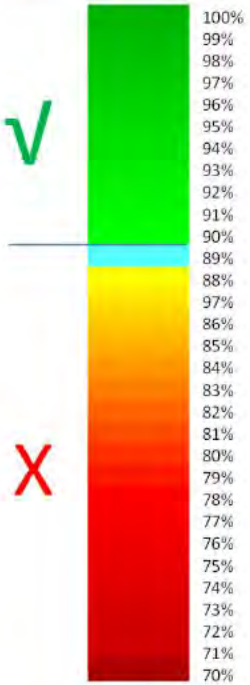
- Huidige situatie: Primaire verkeersleidingsradarnetwerk bestaande uit de MASS radars van Leeuwarden, Twenthe, Soesterberg, Volkel, Woensdrecht en De Kooy, aangevuld met de TAR West radar te Schiphol en de infill radar bij Wemeldinge met alle reeds bestaande windturbines (baseline januari 2020) in Nederland, berekend voor een doel op 300, 500 en 1000 voet ten opzichte van het maaiveld, inclusief detectiekansmiddeling met een 500 m straal voor alleen 1000 voet.

- Nieuwe situatie: Als boven, maar nu met het nieuwe worst-case bouwplan Model 1 + 10%.

* Bestand bestaande windturbines januari 2020 afkomstig van Windstats.nl

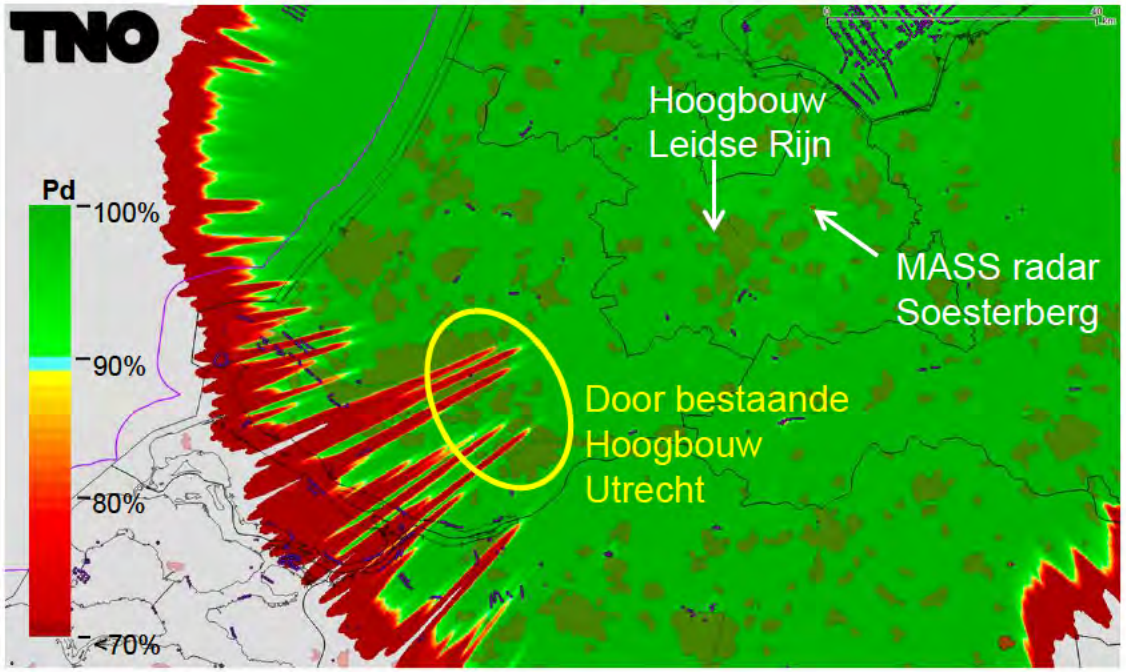
TOEGEPASTE KLEURENCODERING EN VASTE GEGEVENS

- Door Defensie gehanteerde minimale radardetectiekans is 90%
- Groen van 100% t/m 90%
- Lichtblauw 89%
- Van geel tot diep rood: 88% t/m 70%
- Diep rood: <70%
- Uitgangspunten detectiekansberekening primair verkeersleidingsradarnetwerk:
  - Radardoorsnede doel: 2 m^2
  - Doelssterkte variatie: Swerling case 1
  - False alarm rate: 10^{-6}
- Voor informatie over de toegepast rekenmethode: http://www.TNO.nl/perseus

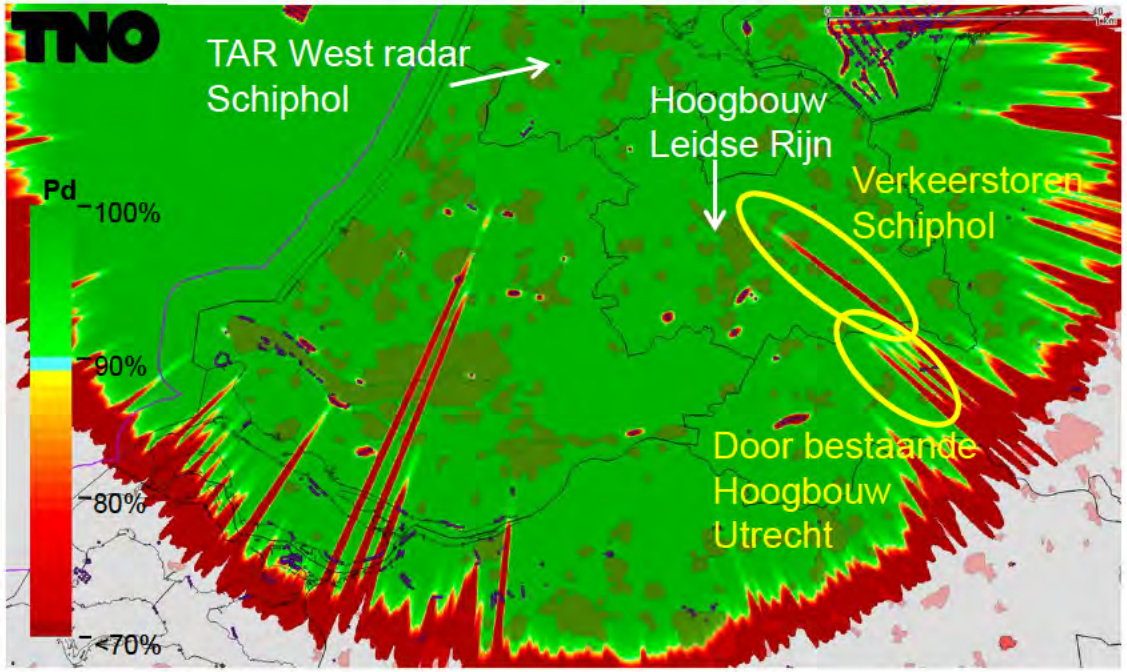



TNO innovation for life
RADARDEKKING
BOVEN BOUWPLAN

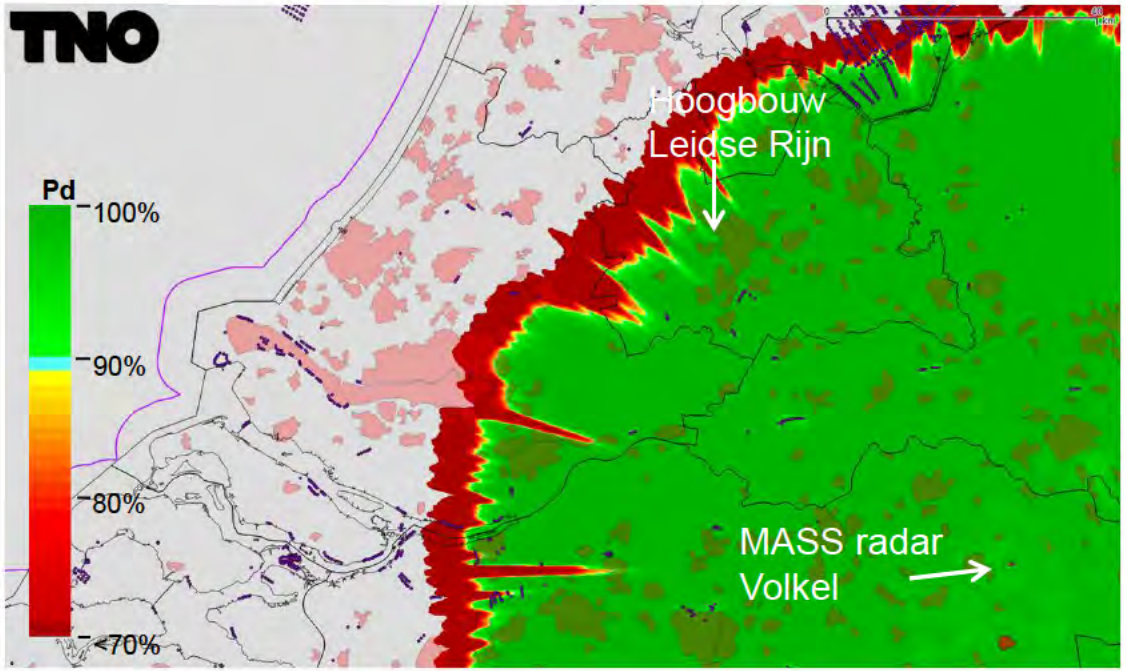
DETECTIEKANS MASS SOESTERBERG ZONDER SCHADUW BOUWPLAN OP 1000 VOET



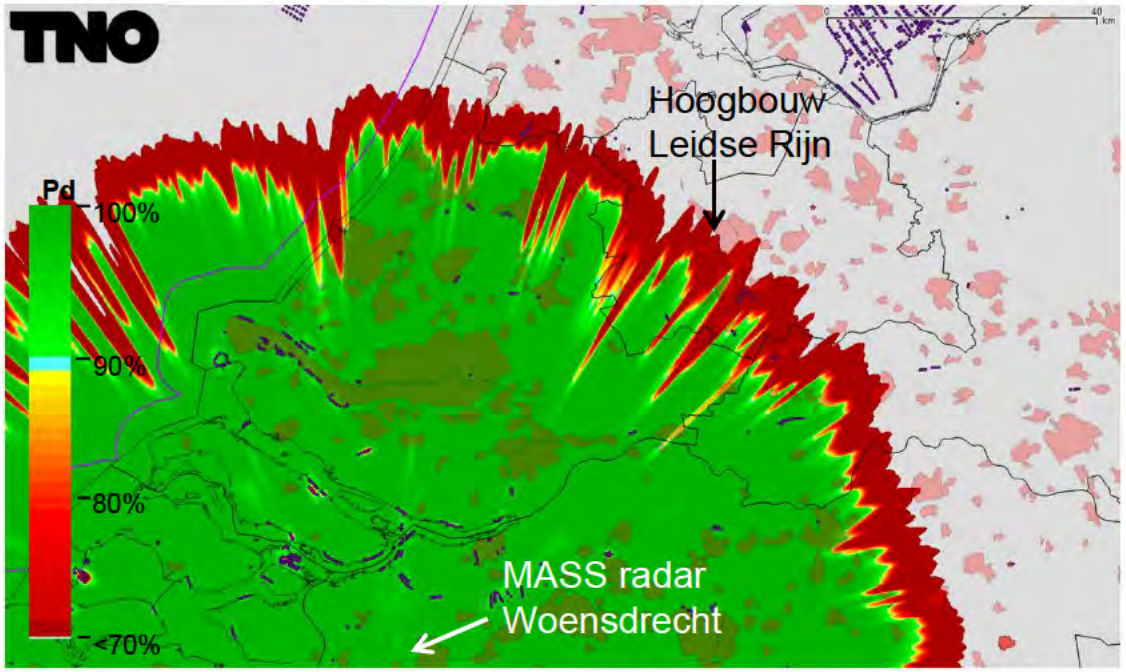
DETECTIEKANS TAR WEST SCHIPHOL ZONDER SCHADUW BOUWPLAN OP 1000 VOET



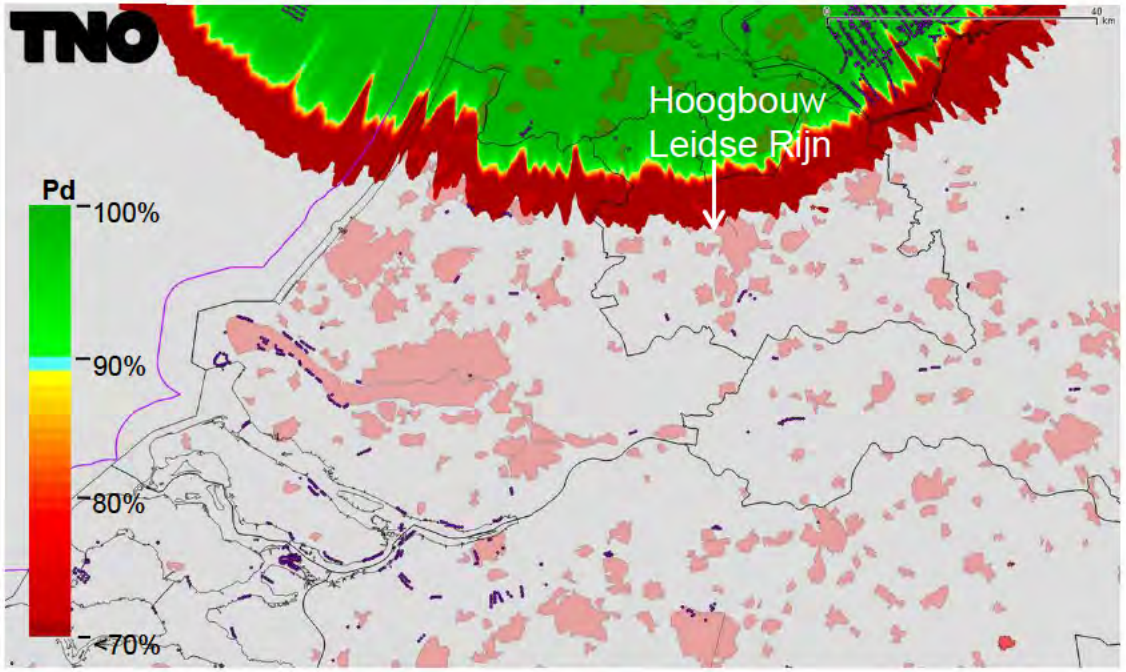
DETECTIEKANS MASS VOLKEL ZONDER SCHADUW BOUWPLAN OP 1000 VOET



DETECTIEKANS MASS WOENSDRECHT ZONDER SCHADUW BOUWPLAN OP 1000 VOET



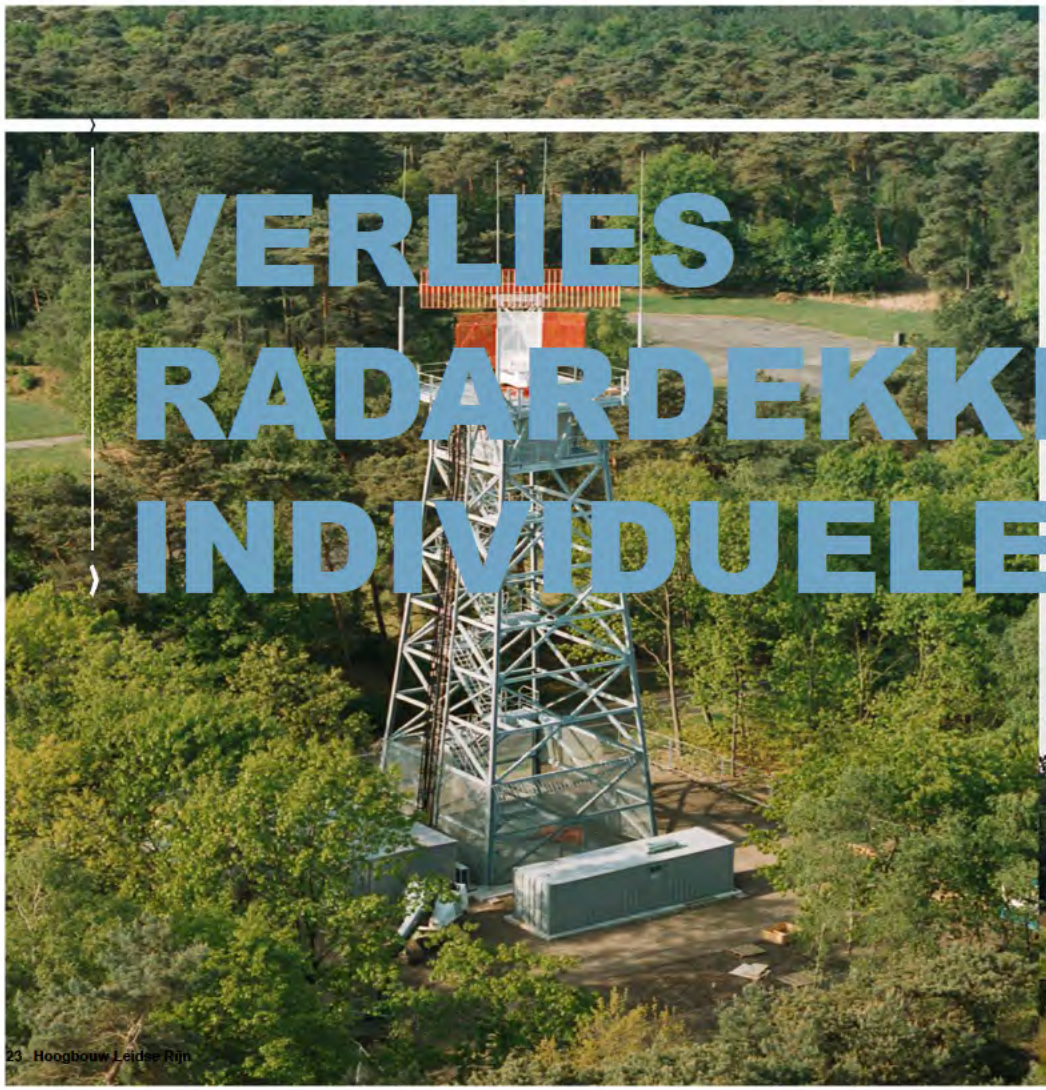
DETECTIEKANS MASS DE KOOY ZONDER SCHADUW BOUWPLAN OP 1000 VOET



OBSERVATIES

- Alleen de verkeersleidingsradars bij Soesterberg en Volkel en de TAR West radar bij Schiphol hebben radardekking op 1000 voet boven het bouwplan.
- De overige verkeersleidingsradars zullen dus buiten beschouwing worden gelaten bij deze studie.

VERLIES RADARDEKKING INDIVIDUELE RADARS



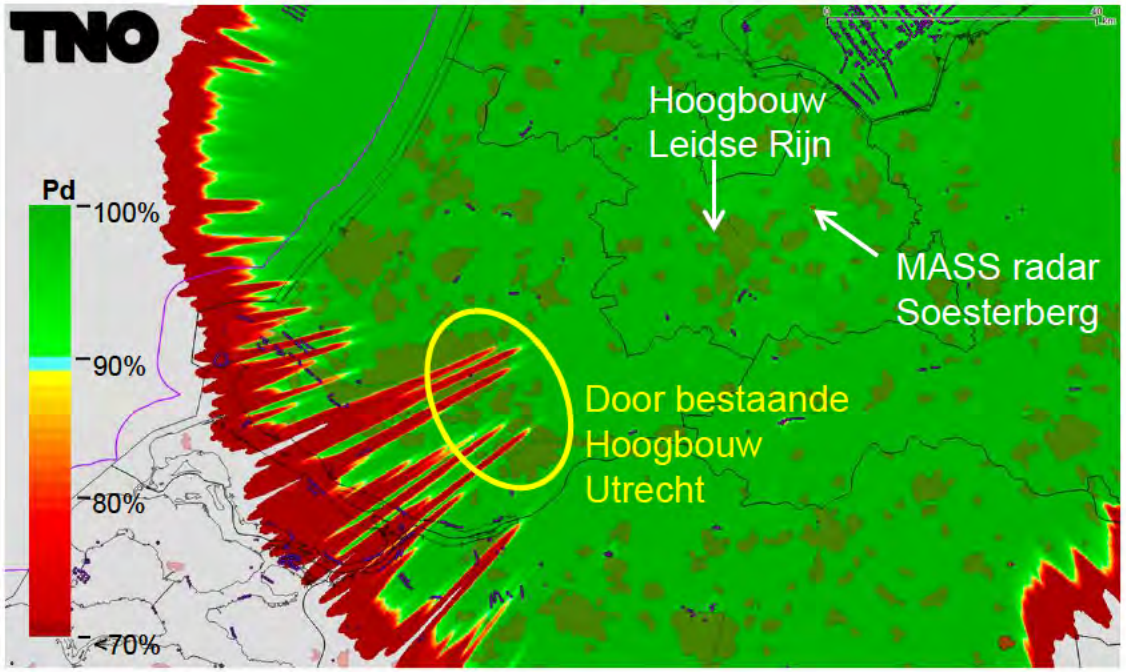


RADAR DETECTIE BEREKENINGEN VAN DE INDIVIDUELE VERKEERSLEIDINGSRADARS

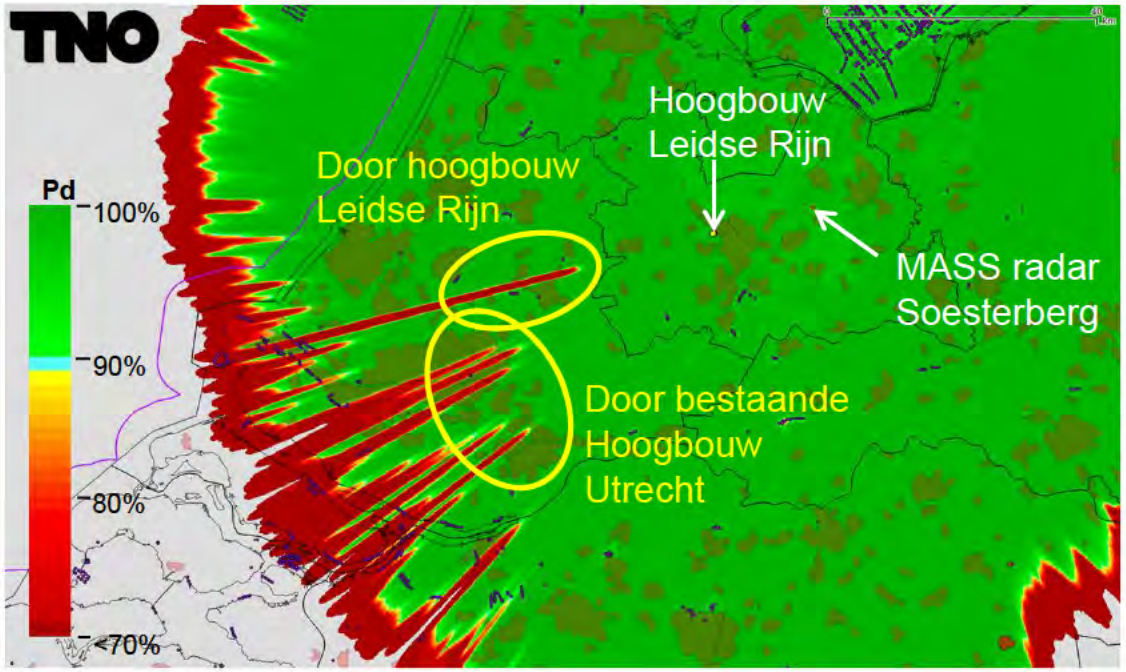
- Alleen de verkeersleidingsradars bij Soesterberg en Volkel en de TAR West radar bij Schiphol hebben radardekking op 1000 voet boven het bouwplan.

- De berekeningen vinden plaats op basis van het worst-case model, d.i. Model 1 + 10% extra bouwhoogte.

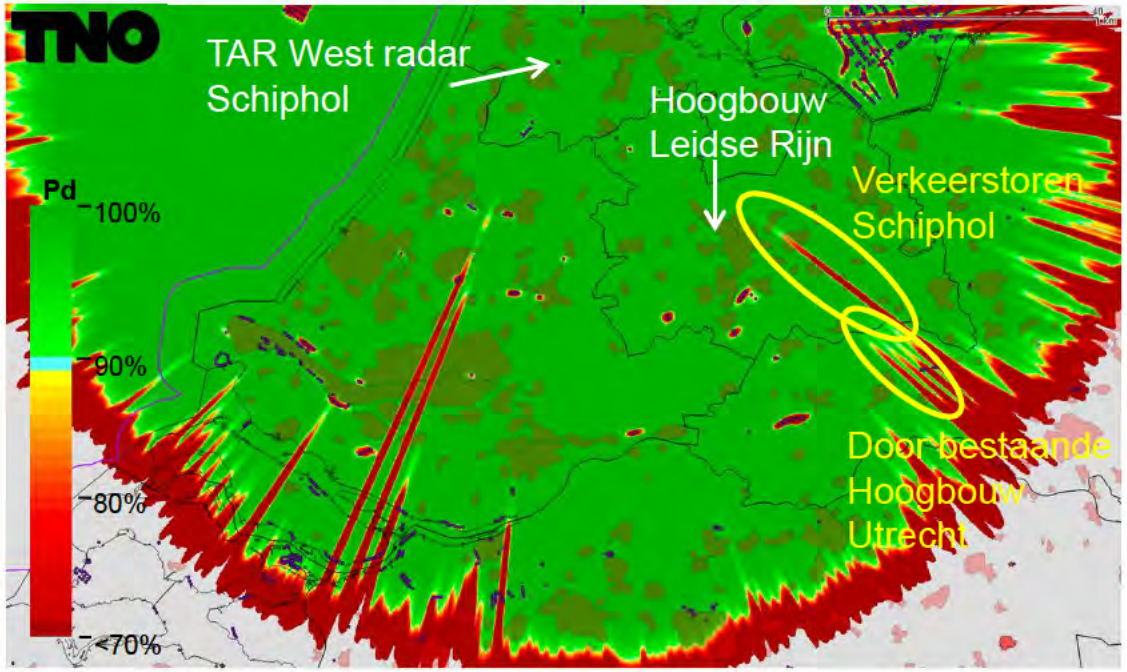
DETECTIEKANS MASS SOESTERBERG ZONDER SCHADUW BOUWPLAN OP 1000 VOET



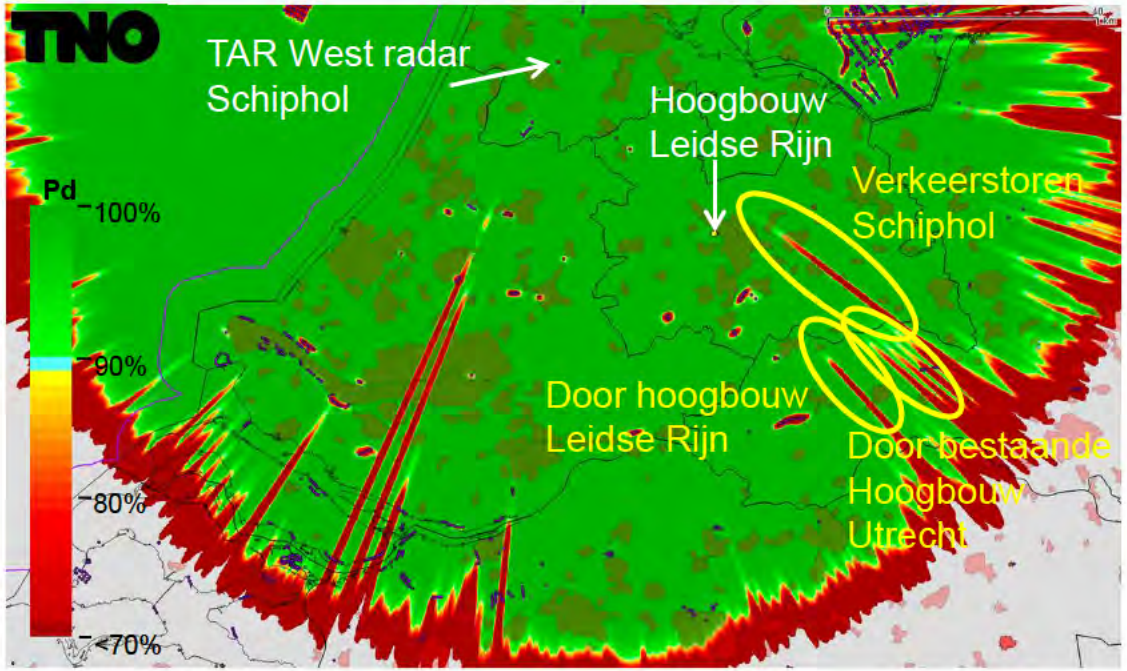
DETECTIEKANS MASS SOESTERBERG MET SCHADUW BOUWPLAN MODEL 1 + 10% OP 1000 VOET



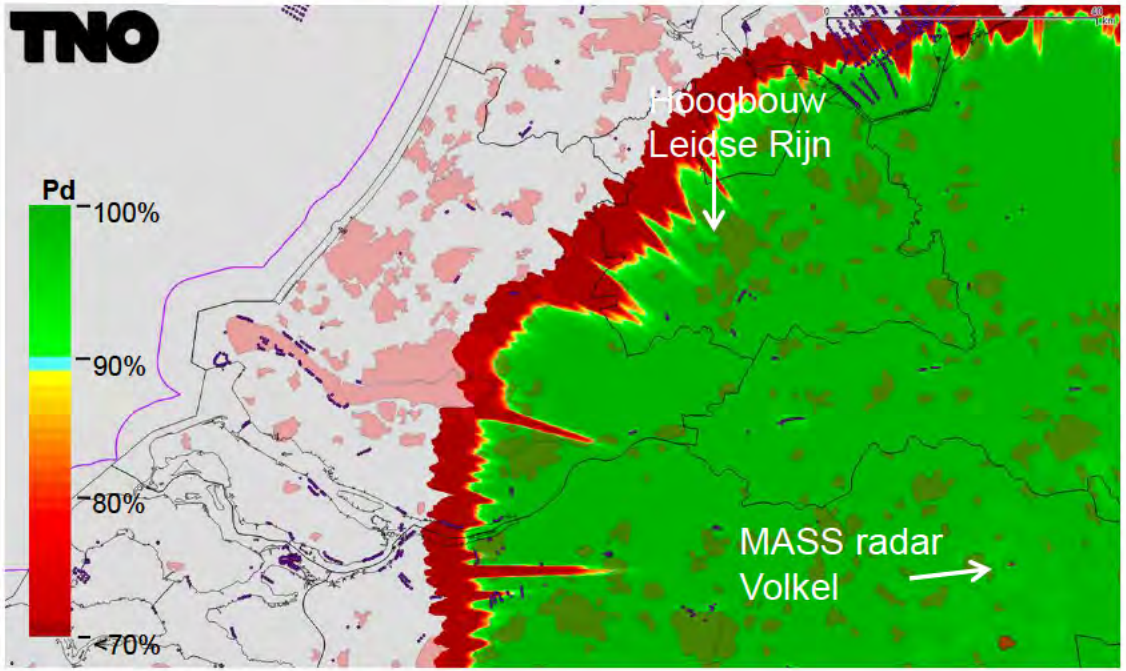
DETECTIEKANS TAR WEST SCHIPHOL ZONDER SCHADUW BOUWPLAN OP 1000 VOET



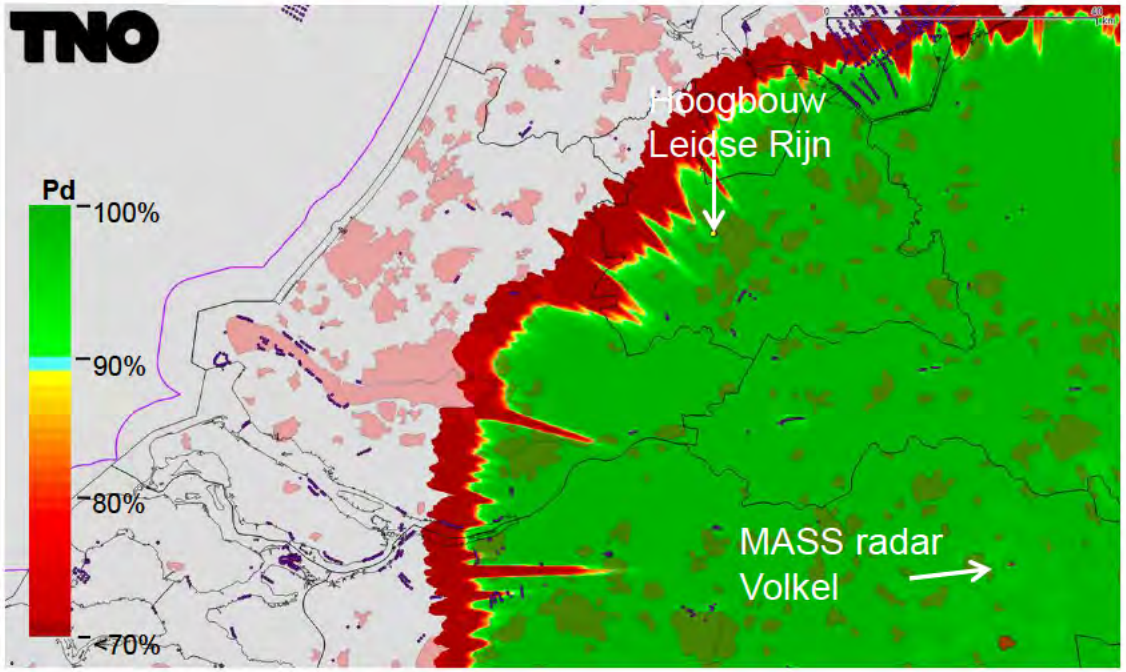
DETECTIEKANS TAR WEST SCHIPHOL MET SCHADUW BOUWPLAN MODEL 1 + 10% OP 1000 VOET



DETECTIEKANS MASS VOLKEL ZONDER SCHADUW BOUWPLAN OP 1000 VOET



DETECTIEKANS MASS VOLKEL MET SCHADUW BOUWPLAN MODEL 1 + 10% OP 1000 VOET



OBSERVATIES

- De MASS verkeersleidingsradar te Soesterberg vertoont een verlies aan bereik van circa 35 km in de sector achter het worst-case bouwplan.
- De TAR West verkeersleidingsradar bij Schiphol vertoont een verlies aan bereik van circa 13 km in de sector achter het worst-case bouwplan.
- De MASS verkeersleidingsradar te Volkel vertoont geen verlies aan bereik in de sector achter het worst-case bouwplan.

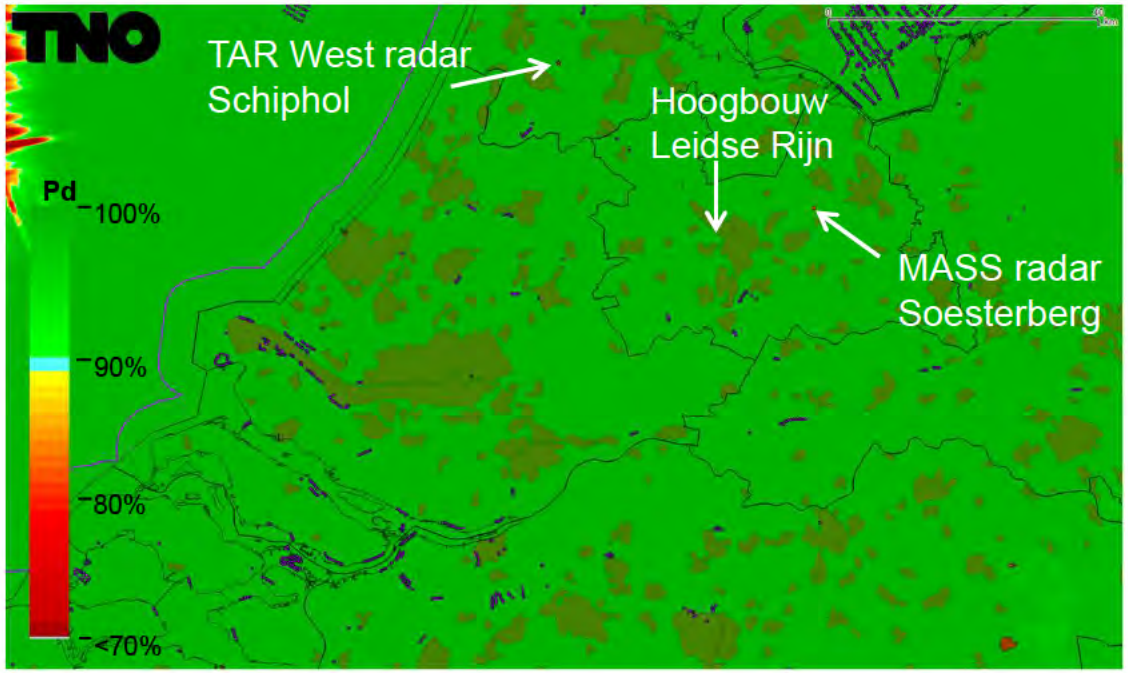

TNO innovation for life
DETECTIEKANS
RADARNETWERK

RADAR DETECTIE BEREKENINGEN VOOR HET TOTALE VERKEERSLEIDINGSRADARNETWERK

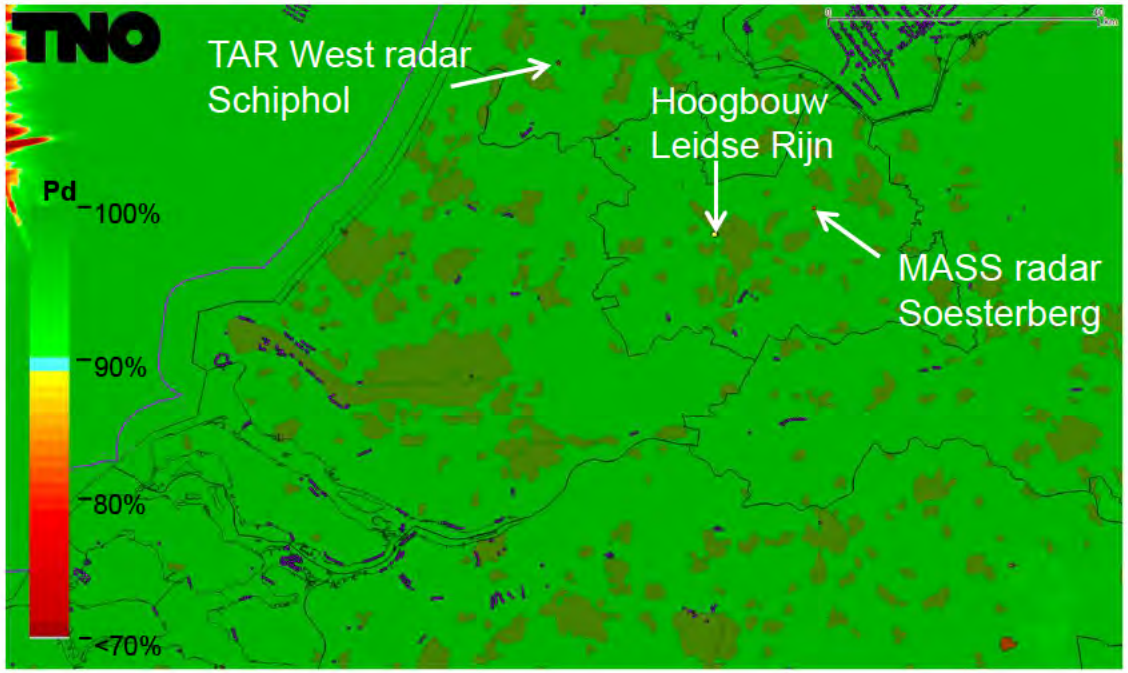
- De verkeersleidingsradars opereren in een radarnetwerk waarbij ze elkaar kunnen ondersteunen in de gebieden waarbij de ene radar verminderde radardekking heeft en de andere nog wel dekking heeft.

- De berekeningen vinden werderom plaats op basis van het worst-case model, d.i. Model 1 + 10% extra bouwhoogte.

DETECTIEKANS VERKEERSLEIDINGSRADAR-NETWERK ZONDER BOUWPLAN OP 1000 VOET



DETECTIEKANS VERKEERSLEIDINGSRADAR-NETWERK MET SCHADUW BOUWPLAN MODEL 1 +10% OP 1000 VOET




TNO innovation for life
CONSTATERINGEN
& CONCLUSIES

CONSTATERINGEN EN CONCLUSIES

- De MASS verkeersleidingsradar te Soesterberg en de TAR West verkeersleidingsradar bij Schiphol ondersteunen elkaar volledig in de sectoren waar, door de schaduwwerking van het bouwplan, een verlies aan bereik optreedt.

- Daardoor vertoont het totale verkeersleidingsradarnetwerk geen verlies aan bereik op 1000 voet door het voorgenomen worst-case bouwplan.

HANDIGE LINKS VOOR ACHTERGRONDINFORMATIE

- Voor informatie over de toegepast rekenmethode:
  - http://www.TNO.nl/perseus
- RVO sites wind op land en viewer Hoogtebeperkingen Luchtvaart:
  - http://www.windenergie.nl/62/onderwerpen/milieu-en-omgeving/radar.
  - https://ez.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=8eaadfac232049849ad9841d35cd7451
- Rarro in Staatscourant en aanvullingen i.v.m. radar te Herwijnen en De Kooy:
  - https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2012-18324.html
  - https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2016-29608.html
  - https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2018-63092.html
- Laagvlieggebieden en -routes Defensie:
  - http://www.defensie.nl/onderwerpen/geluidsoverlast/inhoud/geluidhoeveelheid-en-vlieghoogten
- Contactadres Defensie (Rijksvastgoed): Postbus.RVB.Omgevingsmanagement@rijksoverheid.nl
  Contactadres voor toetsing LVNL: cnstoetsing@lvnl.nl

Bijlage 17 Stikstofdepositie

Hoogbouwkavel Plan MARK Utrecht

Onderzoek stikstofdepositie

Opdrachtgever
Gemeente Utrecht
Contactpersoon
de heer P. Thijssen
Kenmerk
R074279ah.21A2F97.djs
Versie
03_001
Datum
13 november 2022
Auteur
dr. H.A.E. (Dirk-Jan) Simons

Kelvinbaan 40, 3439 MT Nieuwegein | Postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein | T (030) 231 13 77 | F (030) 234 17 54
E info@lbpsight.nl | www.lbpsight.nl | IBAN: NL62 RABO 036 42 36 558 | KvK 30073990 | BTW NL007076083B01

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Aanlegfase 5

2.1 Uitgangspunten 5
2.2 Resultaten en conclusie 5

3 Gebruiksfase 6

3.1 Uitgangspunten 6
3.2 Resultaten en conclusie 7

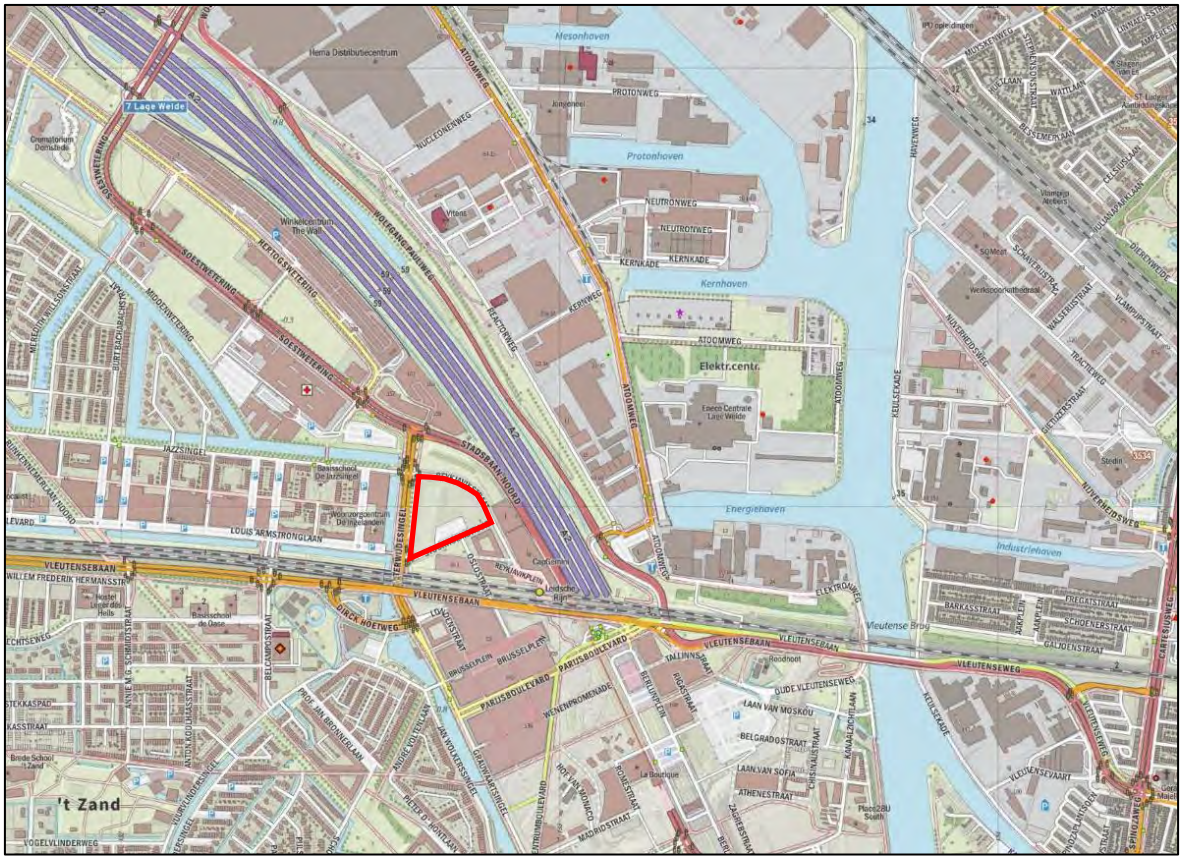
Bijlagen

Bijlage I Toelichting kengetallen aanlegfase
Bijlage II Stikstofemissies aanlegfase
Bijlage III AERIUS berekeningen Aanlegfase
Bijlage IV AERIUS berekeningen Gebruiksfase

1 Inleiding

In Utrecht wordt nabij de A2 en het St. Antoniusziekenhuis een hoogbouwkavel ontwikkeld. Op de hoogbouwkavel in Leidsche Rijn Centrum Noord komt het plan MARK. Een verticaal dorp bestaande uit 3 hoge torens van 80, 100 en 140 meter, afgewisseld met laagbouw van maximaal 25 meter hoog.

Figuur 1.1 geeft het plangebied weer. Daarin is de locatie van de nieuwbouw weergegeven. In figuur 1.2 is een impressie van het plan gegeven.



Figuur 1.1
Situatie plan MARK. Het plangebied is rood omlijnd.

In opdracht van de gemeente Utrecht hebben wij het aspect stikstofdepositie onderzocht. Met deze notitie worden de resultaten van de stikstofdepositieberekeningen gerapporteerd.



Figuur 1.2
Impressie plansituatie (Bron: Gemeente Utrecht).

2 Aanlegfase

Voor de aanlegfase (sloop- en bouwfase) is per 1 juli 2021 de partiële vrijstelling op basis van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Op basis van deze vrijstelling is voor de aanlegfase van dit project geen stikstofdepositieberekening benodigd. Ontwikkeling in jurisprudentie hierin worden in oktober 2022 verwacht, vandaar dat de aanlegfase voor dit project wel is onderzocht.

2.1 Uitgangspunten

De aanlegfase ziet op de bouw van 1.015 woningen, een deel commercieel en parkeergarages. Het plan gaat uit van 92.700 m^2 bvo woningen. De omvang van het aandeel commercieel en parkeergarages is in totaal 15.200 m^2 bvo (waarvan 5.800 m^2 bvo voor commercieel). De verwachte bouwperiode bedraagt 4 vier jaar. Het plangebied beslaat ca. 1,7 ha.

De stikstofemissies en verkeersbewegingen die met de aanlegfase gepaard gaan zijn berekend met behulp van kengetallen ontwikkeld door LBPSIGHT en de Gemeente Utrecht (zie bijlage I voor een toelichting). In bijlage II zijn de resultaten van deze berekeningen per bouwjaar weergegeven. In deze fase van planontwikkeling wordt uitgegaan van een gelijkmatige verdeling van het bouwvolume over vier jaar.

In het vierde jaar vindt ook aanvullend grondwerk plaats ter herinrichting van de buitenruimte (‘woonrijp maken’). Dientengevolge is het vierde jaar het aanlegjaar met de hoogste stikstofemissie. Het plangebied van ca. 1,7 ha zal grotendeels bebouwd worden. Voor het herinrichten van de buitenruimte wordt voor de stikstofemissieberekening ervan aangenomen dat de helft van plangebied opnieuw wordt ingericht. Dit is een conservatieve aanname.

2.2 Resultaten en conclusie

In bijlage III zijn de AERIUS resultaten opgenomen voor het drukste jaar. De berekeningen zijn uitgevoerd met AERIUS Calculator versie 2021.2.

Uit bijlage III blijkt dat ter hoogte van Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen een stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar optreedt bij stikstofgevoelige habitattypen. Significant negatieve gevolgen kunnen daarmee op voorhand niet uitgesloten worden. Uit een voortoets moet blijken of deze toename van stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming vergunningplichtig is.

3 Gebruiksfase

3.1 Uitgangspunten

Het plan MARK ziet op 1.015 woningen, een deel commercieel en parkeergarages. Het plan gaat uit van 92.700 m^2 bvo woningen. De omvang van de overige functies is in totaal 15.200 m^2 bvo. Het plan zal zonder stookinstallaties (‘gasloos’) uitgevoerd worden, zodat er alleen van het verkeer een stikstofuitstoot verwacht kan worden.

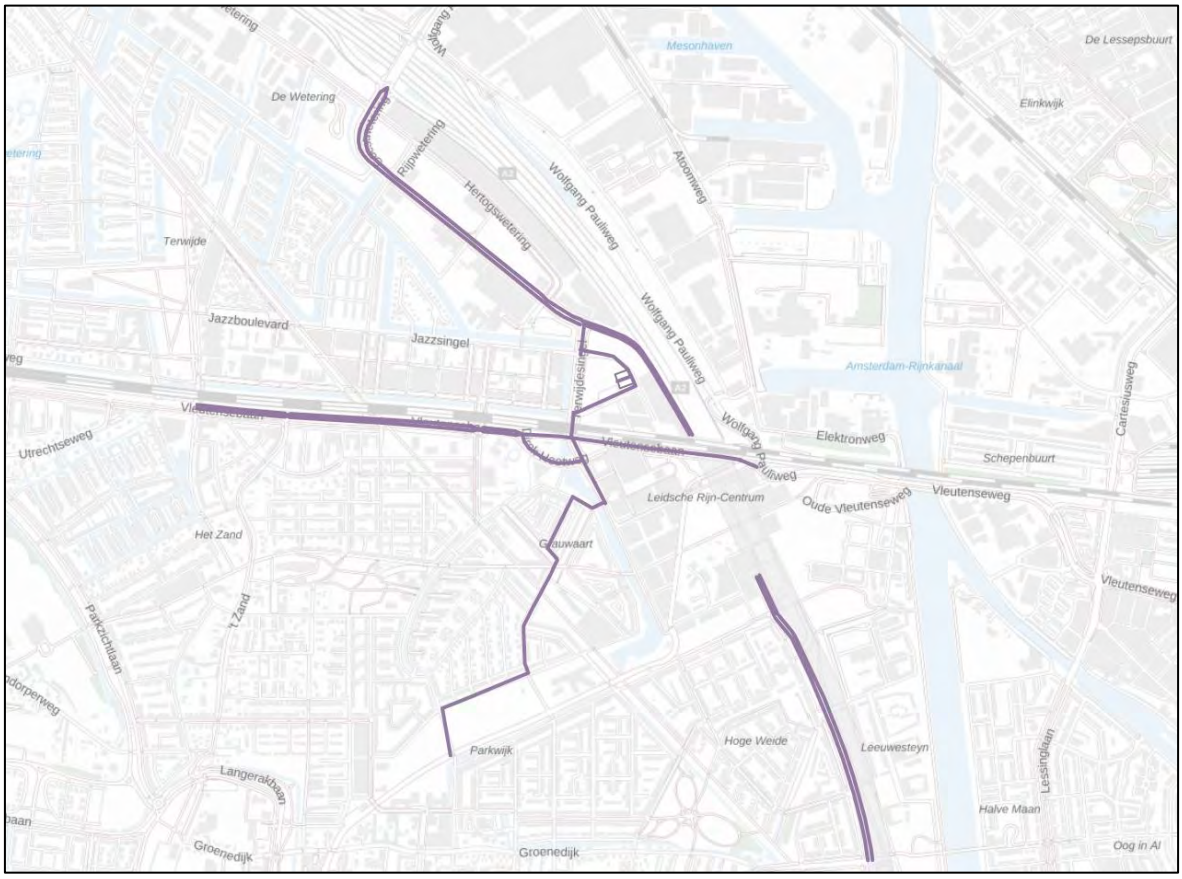
Om de depositie van de gebruiksfase te berekenen is daarom het planverkeer in AERIUS gemodelleerd. Daarbij is het verkeer door gemodelleerd tot er op het betreffende wegvak een bijdrage van het plan van kleiner of gelijk aan 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) plaatsvindt. Vanaf daar wordt het verkeer geacht te zijn opgenomen in het heersend verkeersbeeld.

De gemeente Utrecht heeft verkeersgegevens aangeleverd uit het VRU3.4 verkeersmodel in de vorm van shape bestanden van de volgende scenario’s:

A. 2020 – huidige situatie (met verkeer van 2030)
B. 2030 – definitief programma omgeving + worst case tender Hoogbouwkavel (verkeer 2030)
C. 2030 – definitief programma omgeving zonder Hoogbouwkavel (verkeer 2030)

In GIS zijn de verkeergegevens bewerkt om 1) de relevante wegvakken te selecteren, 2) de juiste snelheden toe te kennen, 3) stagnatiefactoren toe te kennen, 4) verdelingen van de verschillende verkeersmodaliteiten te berekenen, en 4) de verkeergeneratie en ontsluiting door alleen het Hoogbouwkavel in beeld te brengen (verkregen door scenario C van B af te trekken).

De berekening van de stikstofdepositie van de gebruiksfase is gebaseerd op de verschilberekening tussen scenario B – C. De gemodelleerde wegvakken zijn weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1
Berekende wegvakken in het AERIUS model voor de gebruiksfase

3.2 Resultaten en conclusie

In bijlage IV zijn de AERIUS verschilberekeningen en resultaten opgenomen voor de gebruiksfase. De berekeningen zijn uitgevoerd met AERIUS Calculator versie 2021.2

Uit de verschilberekening in bijlage IV blijkt dat ter hoogte van Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen een maximale toename van de stikstofdepositie van 0,02 mol/ha/jaar optreedt bij stikstofgevoelige habitattypen. Significant negatieve gevolgen kunnen daarmee op voorhand niet uitgesloten worden. Uit een voortoets moet blijken of deze toename van stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming vergunningplichtig is.

LBP|SIGHT BV

dr. H.A.E. (Dirk-Jan) Simons

Bijlage I

Toelichting kengetallen aanlegfase

Kengetallen voor aanlegfase
Omdat veelal in planvorming en bij de voorbereidingsfase van bouwaanvragen nog geen inventarisatie en/of aanbesteding van het bouwproject heeft plaatsgevonden, zijn normaliter geen (exacte) aantallen bekend van het aantal bedrijfsuren van mobiele werktuigen en het aantal transportbewegingen. Vanuit dat opzicht, en door het ontbreken van goede literatuurgegevens[1], is door LBP|SIGHT, in samenwerking met de gemeente Utrecht, een aantal kengetallen ontwikkeld voor de diverse onderdelen die het bouwproces met zich meebrengt. De kengetallen komen voort uit de regressie en extrapolatie van gegevens van concrete bouwprojecten. Hierbij zijn emissies berekend met de rekentool van AERIUS versie 2021.2. De kengetallen zijn bruikbaar voor een projectomvang vanaf ca. 1.000 m^2 bvo.

De volgende onderdelen van het bouwproces zijn daarbij beschouwd:

Sloopfase
Het kengetal voor slopen is berekend op basis van een feitelijke inventarisatie voor de sloop van ca. 2.100 m^2 bvo gebouwen. De inventarisatie betreft het gecalculeerde dieselverbruik voor het gebruik van rupskranen en shovels, beide van de emissieklasse Stage IV.
Het kengetal is 9,48 g NOx/m^2 bvo en 0,38 g NH_3/m^2 bvo te slopen.

Voor de afvoer van het sloopafval wordt aangenomen dat dit 50% bedraagt van het kengetal voor bouwverkeer vrachtwagens (zie hieronder bij '*Bouwen*'). Per 1.000 m^2 bvo te slopen betekent dit 93 bewegingen (= 46 ritten).

Bouwrijp maken
Het kengetal voor grondwerk voor het bouwrijp maken is berekend op basis van een feitelijke inventarisatie van het bouwrijp maken van een plangebied van 22.500 m^2. De inventarisatie betreft de gecalculeerde inzetduur en vermogen van rupskranen, tractoren, dumper trucks en triplaten. Er is uitgegaan van emissieklasse Stage IV voor alle mobiele werktuigen.
Het kengetal bedraagt 58,9 kg NOx/ha en 1,8 kg NH_3/ha bouwrijp maken.

Bouwen
Het kengetal voor bouwen is drieledig, en komt voor uit de regressielijnen van gedetailleerde inventarisaties van 15 verschillende concrete bouwprojecten[2] met een programma omvang uiteenlopend van 4.000 tot 70.000 m^2 bvo. Deze projecten betreffen bouw van voornamelijk woningen (mix van appartementen en grondgebonden), en in mindere mate kantoren en utiliteit.
De inventarisaties richtten zich op drie aspecten:

- De inzet van mobiele werktuigen (graafmachines, shovels, betonmixwagens, heistellingen, mobiele kranen, generatoren, etc.) is per project geïnventariseerd in de vorm van dieselverbruik en/of vermogen en bedrijfsduur, en vervolgens omgerekend naar emissievracht (kg stikstof voor het hele project). Ca. 90% van de ingezette werktuigen zijn Stage IV, het overige Stage III. Vervolgens is, op basis van deze 15 projecten, een regressielijn opgesteld van de stikstof emissievracht als functie van de projectomvang in

1 De Handreiking woningbouw en AERIUS (publicatie 20400607 van januari 2020) geeft geen kengetallen op basis van de huidige versie van AERIUS 2021. Tevens zijn de datasets die daaraan ten grondslag liggen te beperkt (vijf sterk uiteenlopende datapunten) of hebben de verkeerde insteek (nl. omslagpunt bepalen bij welke emissie en afstand een depositie wordt berekend) om in deze vorm te hanteren.
2 Voor 8 projecten zijn gegevens aangeleverd door de gemeente Utrecht.

m^2 bvo. Het kengetal dat hier uit voortvloeit is 8,2 kg NOx/1.000 m^2 bvo en 0,2 kg NH_3/1.000 m^2 bvo

- Het bouwverkeer (gebruik makend van zware vrachtwagens) is per project geïnventariseerd in de vorm het aantal voertuigbewegingen om het bouwproject uit te kunnen voeren. Vervolgens is, op basis van deze 15 projecten, een regressielijn opgesteld van het aantal vrachtwagenbewegingen als functie van de projectomvang in m^2 bvo. Het kengetal dat hier uit voortvloeit is 186 vrachtwagenbewegingen/1.000 m^2 bvo.
- Het vervoer van bouwpersoneel (gebruik makend van lichte motorvoertuigen) is per project geïnventariseerd in de vorm het aantal voertuigbewegingen. Vervolgens is, op basis van deze 15 projecten, een regressielijn opgesteld van het aantal vrachtwagenbewegingen als functie van de projectomvang in m^2 bvo. Het kengetal dat hier uit voortvloeit is 1.085 personenwagenbewegingen/1.000 m^2 bvo.

Grondwerk t.b.v. herinrichten/woonrijp maken

Het kengetal voor grondwerk voor het herinrichten/woonrijp maken is berekend op basis van een feitelijke inventarisatie van het woonrijp maken van een plangebied van 22.500 m^2. De inventarisatie betreft de gecalculeerde inzetduur en vermogen van rupskranen, graafmachines, tractoren, en trilplaten. Er is uitgegaan van emissieklasse Stage IV voor alle mobiele werktuigen. Het kengetal bedraagt 41,5 kg NOx/ha en 1,5 kg NH_3/ha woonrijp maken.

Bijlage II

Stikstofemissies aanlegfase

Omvang van het programma:

Categorie	Aantal	BVO Appartement
appartement boven 130 m2 bvo appartement	13	1.690 m2
appartement 80-130 m2 bvo appartement	215	27.950 m2
sociale huur - middenhuur 80 - 130 m2 bvo appartement	2	260 m2
appartement 55 - 80 m2 bvo appartement	273	21.840 m2
sociale huur - middenhuur 55 - 80 m2 bvo appartement	512	40.960 m2
appartement tot 55 m2 bvo appartement	0	0
	1015	**92.700 m2 BVO Appartement**
Verkeerruimten Wonen	5%	4.635 m2
TOTAAL wonen		**97.335 m2 BVO Wonen**

Functie	BVO
commerciële dienstverlening	1.050 m2
retail	300 m2
horeca	1.000 m2
fitness / sportschool	250 m2
Maatschappelijk zorg (48 units)	3.200 m2
Parkeren bovengronds (incl. fietsen)	9.400 m2
Totaal	**15.200 m2**

Hoogbouw plan MARK

	MARK				
	92700	m2 bvo woningen (1.015 stuks)			
	4635	m2 bvo verkeerruimten wonen (5%)			
	5800	m2 bvo commercieel & voorzieningen			
	9400	m2 bvo parkeergarage			
		(weging woningen, commercieel & voorzieningen = 1, garage & stalling = 0,5)			
	-	m2 bouwrijp maken			
	8500	m2 woonrijp maken			
	Start: 2023				
	4	jaar (bouwperiode)			
	2023	*2024*	*2025*	*2026*	
Projectgegevens					
Project omvang nieuwbouw	26959	26959	26959	26959	m2 bvo
Grondwerk (bouwrijp maken)	-	-	-	-	m2
Grondwerk (woonrijp maken)	-	-	-	8500	m2
Berekende gegevens obv kengetallen					
Bouwverkeer (vrachtwagens)	5004	5004	5004	5004	bewegingen
Bouwverkeer (personeel)	29240	29240	29240	29240	bewegingen totaal
Emissie mobiele wertuigen (bouwen)	221,1	221,1	221,1	221,1	kg NOx/jaar
	5,39	5,39	5,39	5,39	kg NH3/jaar
Emissie mobiele wertuigen (bouwrijp)	-	-	-	-	kg NOx/jaar
	-	-	-	-	kg NH3/jaar
Emissie mobiele wertuigen (woonrijp)	-	-	-	35,3	kg NOx/jaar
	-	-	-	1,31	kg NH3/jaar
Totaal mobiele werktuigen	*221,1*	*221,1*	*221,1*	*256,4*	*kg NOx/jaar*
	5,39	*5,39*	*5,39*	*6,70*	*kg NH3/jaar*

Bijlage III

AERIUS berekeningen Aanlegfase

Projectberekening

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



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

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

Contactgegevens

Rechtspersoon	LBPSIGHT
Inrichtingslocatie	-, - Utrecht

Activiteit

Omschrijving	Hoogbouw plan MARK- Aanlegfase (drukste jaar) 2026
Toelichting	Hoogbouw plan MARK- Aanlegfase (drukste jaar) 2026

Berekening

AERIUS kenmerk	RbuyGQdBVrEA
Datum berekening	23 september 2022, 16:36
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanlegfase - Beoogd	2026	7,9 kg/j	298,3 kg/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Aanlegfase - Beoogd	2.308,01 mol/ha/j	4734499	Oostelijke Vechtplassen

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	88,60 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename van depositie	0,01 mol/ha/j
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Mobiele werktuigen bouw; Mobiele werktuigen bouw	5,4 kg/j	221,1 kg/j
3 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning | Mobiele werktuigen woonrijp maken; Mobiele werktuigen woonrijp maken	1,3 kg/j	35,3 kg/j
Verkeersnetwerk	1,2 kg/j	41,9 kg/j

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



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste afname van depositie
- Grootste toename van depositie
- Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

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

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	88,60	2.308,01	88,60	0,01	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	88,60	2.308,01	88,60	0,01	0,00	0,00

Aanlegfase, Rekenjaar 2026

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Bouwverkeer				NO_x	41,9 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO_2	3,5 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH_3	1,2 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	29240 p/jaar	21,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/jaar	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	5004 p/jaar	21,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/jaar	0,0 %

2 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen bouw; Mobiele werktuigen bouw	Uittreedhoogte	10,0 m	NO_x	221,1 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	5,4 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

3 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen woonrijp maken; Mobiele werktuigen woonrijp maken	Uittreedhoogte	4,0 m	NO_x	35,3 kg/j
		Warmteinhoud	0,000 MW	NH_3	1,3 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20220921_8d32626ee9
Database versie	2021.2_8d32626ee9

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

Bijlage IV

AERIUS berekeningen Gebruiksfase

Projectberekening

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



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

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

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Utrecht
Inrichtingslocatie	Stadsplateau 1, 3500 CE Utrecht

Activiteit

Omschrijving	Aerius berekeningen
Toelichting	LR hoogbouw, incl ontwikkeling

Berekening

AERIUS kenmerk	S3yjqBPiNEbu
Datum berekening	20 oktober 2022, 23:18
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
LR hoogbouw, autonoom - Referentie - Referentie	2030	490,3 kg/j	7.626,4 kg/j
LR hoogbouw, incl ontwikkelingen - Beoogd - Beoogd	2030	518,4 kg/j	8.007,1 kg/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
LR hoogbouw, autonoom - Referentie - Referentie	2.705,12 mol/ha/j	3893550	Lingegebied & Diefdijk-Zuid
LR hoogbouw, incl ontwikkelingen - Beoogd - Beoogd	2.705,12 mol/ha/j	3893550	Lingegebied & Diefdijk-Zuid

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	105,38 ha
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha
Grootste toename van depositie	0,02 mol/ha/j
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j

LR hoogbouw, incl ontwikkelingen - Beoogd (Beoogd), rekenjaar 2030

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	518,4 kg/j	8.007,1 kg/j

LR hoogbouw, autonoom - Referentie (Referentie), rekenjaar 2030

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	490,3 kg/j	7.626,4 kg/j

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



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald
- Grootste afname van depositie
- Grootste toename van depositie
- Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "LR hoogbouw, incl ontwikkelingen - Beoogd" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	105,38	2.308,02	105,38	0,02	0,00	0,00

Per gebied	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Oostelijke Vechtplassen (95)	105,38	2.308,02	105,38	0,02	0,00	0,00

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

- Rijntakken
- Lingegebied & Diefdijk-Zuid
- Kolland & Overlangbroek
- Uiterwaarden Lek
- Botshol
- Naardermeer
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck
- Zouweboezem

LR hoogbouw, incl ontwikkelingen - Beoogd, Rekenjaar 2030

Er zijn meer dan 10 wegverkeer emissiebronnen in deze situatie en deze worden niet in de PDF getoond. Laad de PDF in Calculator in om alle bronnen in te zien (tot een maximum van 5000 bronnen).

LR hoogbouw, autonoom - Referentie, Rekenjaar 2030

Er zijn meer dan 10 wegverkeer emissiebronnen in deze situatie en deze worden niet in de PDF getoond. Laad de PDF in Calculator in om alle bronnen in te zien (tot een maximum van 5000 bronnen).

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20221004_3d4bf05159
Database versie	2021.2_3d4bf05159

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

Bijlage 18 Trillingsonderzoek

Trillingsonderzoek hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum

Onderzoek spoortrillingen op nieuwbouwplan MARK

Status	**definitief**
Versie	002
Rapport	B.2018.0399.52.R001
Datum	20 mei 2020







Adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Utrecht Ontwikkelorganisatie Ruimte Postbus 8613 3503 RP Utrecht
Contactpersoon opdrachtgever	[redacted]
Project	[redacted]Nieuwbouw hoogbouwkavel Leidsche Rijn Noord
Betreft	Trillingen
Uw kenmerk	-
Rapport	B.2018.0399.52.R001
Datum	20 mei 2020
Versie	002
Status	definitief
Uitgevoerd door	DGMR Bouw B.V. Van Pallandtstraat 9-11 6814 GM Arnhem Postbus 153 6800 AD Arnhem
Contactpersoon	[redacted]
Auteur	[redacted]
Projectadviseur	[redacted]
2e lezer/secr.	[redacted]

Inhoud

1. Inleiding **4**

2. Situatie **5**
2.1 Project 5
2.2 Spoor 6

3. Toetsingskader **7**

4. Metingen **8**
4.1 Meetomstandigheden 8
4.2 Meetpunten 8
4.3 Meetapparatuur 9
4.4 Verwerking meetresultaten 9

5. Resultaten **10**
5.1 Trillingsmetingen 10
5.2 Overdrachtsmetingen 11

6. Prognose **12**

7. Conclusie **13**

Bijlagen
Bijlage 1 Trillingsregistraties V_{top}
Bijlage 2 Prognose kavel MARK

1. Inleiding

In opdracht van gemeente Utrecht heeft DGMR Bouw B.V. onderzoek gedaan naar spoortrillingen op het nieuwbouw plan 'MARK' gelegen op de hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum (LRC). Het dichtstbijzijnde spoor ligt op ongeveer 60 meter van de bouwlocatie. Onderzocht is of de van het spoor afkomstige trillingen in de geplande nieuwbouw voldoen aan de daarvoor geldende richtlijnen.

Om inzicht te krijgen in de trillingsrisico's zijn op drie posities in de bodem op de kavel trillingen gemeten. Aanvullend hierop zijn gelijktijdig ook metingen gedaan aan de nabij het spoor staande parkeergarage van Capgemini en in de bodem naast deze parkeergarage. Dit om inzicht te krijgen in de trillingsoverdracht van bodem naar gebouw op deze locatie.

Op basis van de resultaten van deze metingen is een prognose gemaakt van de te verwachten trillingen in de nieuwbouw en worden randvoorwaarden gegeven voor het ontwerp om te kunnen voldoen aan de SBR-richtlijn Trillingen, deel B.

2. Situatie

2.1 Project

Hoogbouwkavel LRC omvat de herontwikkeling van een kavel aan de noordkant van station Utrecht Leidsche Rein. De kavel lig omsloten door de A2, de spoorlijn Utrecht - Woerden en de Terwijdesingel. De afstand tot de maatgevende trillingsbron, de spoorlijn, varieert tussen 60 en 220 meter. De kavel heeft een min of meer driehoekige vorm (taartpunt).

Het voorliggende plan MARK bestaat uit een plint met van 7 bouwlagen boven met daarop drie torens. Twee torens hebben een hoogte van 24 bouwlagen (circa 77m) en één toren bestaat uit 42 bouwlagen (circa 132 m hoog). Figuur 2 toont een 'artist impression' van de mogelijke invulling.



figuur 1: hoogbouwkavel 'MARK' (rood omcirkeld) bron: Google Maps



figuur 2: mogelijke invulling hoogbouwkavel MARK

2.2 Spoor

Hoogbouwkavel LRC ligt ten noorden van station Utrecht Leidsche Rijn, aan de spoorlijn Utrecht - Den Haag/Rotterdam. Er passeren intercity's, sprinters en soms een goederentrein. Alleen de sprinters stoppen op dit station.

De treinen naar het oosten rijden over de twee zuidelijke sporen. De treinen richting het westen rijden over de meest nabije twee noordelijke sporen, zie figuur 3. De doorgaande reizigerstreinen rijden met snelheden tot circa 130 km/u. De goederentreinen met snelheden tot circa 90 km/u. De snelheid van de op station Leidsche Rijn stoppende sprinters ligt zeer laag.



figuur 3: Station LRC met intercity richting het westen

3. Toetsingskader

Op het project MARK is de ambitie van de gemeente Utrecht om te voldoen aan de SBR-richtlijn trillingen, deel B: 'Trillingshinder voor personen in gebouwen' van toepassing. De optredende trillingen worden beoordeeld volgens de SBR-B, uitgave 2002 (revisie 2006). In deze richtlijn zijn de in tabel 1 weergegeven streefwaarden opgenomen voor trillingen.

tabel 1: SBR-B - Streefwaarden continue en herhaald voorkomende trillingen, nieuwe situaties

	Dag en avond			Nacht		
Gebouwfunctie	A1	A2	A3	A1	A2	A3
Wonen	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

A1 = onderste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max}; A2 = bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte V_{max};
A3 = streefwaarde voor de gemiddeld effectieve waarde over de beoordelingsperiode V_{per}, indien A1 < V_{max} < A2.

Nieuwe woongebouwen nabij een weg of spoorlijn voldoen aan de SBR-B als de maximale effectieve trillingssterkte V_{max} kleiner is dan 0,2 (nachtperiode) en de gemiddelde trillingssterkte V_{per} niet hoger dan 0,05. Als V_{max} kleiner is dan 0,1, komt de toetsing van de V_{per} te vervallen.

Als ook na het treffen van maatregelen het niet mogelijk of haalbaar blijkt om te voldoen aan het toetsingskader voor 'nieuwe situaties' dan kan de gemeente overschrijding toestaan tot maximaal het toetsingskader voor 'bestaande situaties'.

4. Metingen

4.1 Meetomstandigheden

Conform de aanbevelingen in de SBR-B is een meetperiode van een week aangehouden om variaties in spoorgebruik en materieel mee te nemen in de metingen. De metingen zijn uitgevoerd tussen 14 en 21 april 2020.
Tijdens de meetperiode was er een aangepaste dienstregeling vanwege Corona-maatregelen. Er reden minder treinen dan normaal, maximaal twee intercity's en twee sprinters per uur. Ook reden er mogelijk minder goederentreinen. Het afwijkende aantal kan invloed hebben op de bepaling van de maximale trillingssterkte V_{max}, maar verwacht wordt dat het aantal passages nog voldoende is voor een representatief beeld. Ook de bezettingsgraad in reizigerstreinen is minder dan voorheen, maar dat heeft op de trillingsopwekking zeer beperkte invloed.

4.2 Meetpunten

Er zijn metingen uitgevoerd op drie posities op de kavel, één positie in de bodem naast de parkeergarage van CapGemini en op twee posities aan deze parkeergarage, zie figuur 4. Aan de parkeergarage is gemeten op constructief stijve punten op de begane grond en op het dak, zodat ook inzicht wordt verkregen in de trillingsoverdracht naar verdiepingen. Alle meetsystemen in de bodem zijn ingegraven op ongeveer 50 cm diepte.



figuur 4: meetposities

4.3 Meetapparatuur

In tabel 2 is een overzicht gegeven van de gebruikte meetsystemen.

tabel 2: meetlocaties en systemen

Meetpunt	Locatie	Meetsysteem	Serienummer
Mp1	Bodem, 20 m vanaf het spoor	Profound Vibra SBR	VIB0485
Mp2	Fundatie parkeergarage	Profound Vibra SBR	VIB0488
Mp3	Dak, parkeergarage	Profound Vibra SBR	VIB1188
Mp4	Bodem, 67m vanaf het spoor	Profound Vibra SBR	VIBe426
Mp5	Bodem, 130m vanaf het spoor	Profound Vibra SBR	VIBe427
MP6	Bodem, 210m vanaf het spoor	Profound Vibra SBR	VIB0587

4.4 Verwerking meetresultaten

In de meetperiode werd de bouwkavel nog gebruikt als parkeerplaats, opslag voor de bouw en er stond ook een bouwkeet. Deze invulling in combinatie met de wegen rondom de kavel zorgen ervoor dat de meetdata wordt verstoord door passanten en allerlei verkeersbewegingen. Om alleen de invloed van treinpassages, dus vrij van verstoring, in beeld te brengen zijn treinpassages in de trillingsregistraties geverifieerd op basis van camerabeelden (spoorgerichte camera). Als er in de registraties verstoringen zichtbaar zijn van vergelijkbare of hogere amplitude als de treinpassage, dan is deze treinpassage niet verder beschouwd.

De meetsystemen meten de maximale trillingssterkte V_{top} en de voor trillinghinder maatgevende effectieve trillingssterkte V_{eff}. De V_{eff} wordt slechts gemeten in 30 seconden intervallen volgens de SBR-B. Voor identificatie van treinpassages is dit te grof. De identificatie van treinen en de check op verstoringen geschiedt aan de hand van het trillingssignaal V_{top} dat een 10x hogere resolutie heeft. Van de geïdentificeerde treinpassages die vrij zijn van verstoring, is de bijbehorende effectieve trillingssterkte $V_{eff,max}$ geselecteerd voor verdere analyse en prognose. De hoogste waarde daarvan is de maatgevende V_{max} volgens de SBR-B richtlijn.

5. Resultaten

5.1 Trillingsmetingen

Bijlage 1 geeft een overzicht van de trillingsregistraties en eventuele verstoringen gedurende een week meten. Afgebeeld is de trillingssterkte V_{top} die, zoals in paragraaf 4.4 is omschreven, wordt gebruikt voor de identificatie van treinpassages. Uit de onderliggende registraties van de V_{eff} is vervolgens de top-15 treinpassages geselecteerd en statistisch verwerkt volgens de in de SBR-B aangegeven methodiek. Tabellen 3 en 4 tonen de top-15 (effectieve) trillingssterkten $V_{eff,max}$, voor de parkeergarage en de hoogbouwkavel. De passages zijn aflopend gerangschikt op de trillingssterkte in verticale richting van Mp1.

tabel 3: trillingssterkten $V_{eff,max}$ (top-15) - Parkeergarage CapGemini

Top-15		Mp1 (20 m) - bodem			Mp2 - fundatie			Mp3 - dak		
		X*	Y*	Z*	X	Y	Z	X	Y	Z
1	Goederentrein	0,10	0,11	**0,21**	0,08	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10
2	IC	0,14	0,15	0,19	0,08	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
3	IC	0,10	0,12	0,18	0,06	0,10	0,07	0,10	0,08	0,10
4	IC	0,12	0,16	0,18	0,06	0,10	0,08	0,10	0,10	0,09
5	IC	0,11	0,14	0,17	0,08	0,10	0,08	0,10	0,09	0,10
6	IC	**0,19**	0,15	0,17	0,10	0,11	0,08	0,11	0,10	0,09
7	IC	0,15	**0,18**	0,16	0,09	0,10	0,08	0,10	0,10	0,09
8	IC	0,10	0,10	0,16	0,09	0,10	0,09	0,10	0,08	0,08
9	IC	0,17	0,17	0,16	0,10	0,10	0,09	0,11	0,10	0,10
10	IC	0,11	0,13	0,15	0,06	0,09	0,07	0,10	0,10	0,07
11	IC	0,12	0,12	0,15	0,07	0,10	0,07	0,10	0,10	0,09
12	IC	0,12	0,14	0,15	0,07	0,10	0,08	0,10	0,10	0,10
13	Goederentrein	0,10	0,10	0,15	0,06	0,07	0,06	0,10	0,09	0,08
14	Locomotief	0,10	0,09	0,15	0,10	0,07	0,05	0,06	0,06	0,09
15	IC	0,15	0,18	0,14	0,10	0,10	0,09	0,10	0,10	0,10
Aantal passages (n)						15				
Gemiddelde (μ)		0,13	0,14	0,16	0,08	0,10	0,08	0,10	0,09	0,09
Standaarddeviatie (σ)		0,03	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
$V_{eff,max,stat}$		**0,19**	**0,20**	**0,20**	**0,11**	**0,12**	**0,11**	**0,12**	**0,12**	**0,11**

* X-richting ⊥ spoor, Y-richting // spoor en Z-richting verticaal

tabel 4: trillingssterkten $V_{eff,max}$ (top-15) in de bodem

Top-15		Mp4 (67 m)			Mp5 (130m)			Mp6 (210m)		
		X*	Y*	Z*	X	Y	Z	X	Y	Z
1	Goederentrein	0,09	0,10	**0,20**	0,08	0,05	0,10	0,05	0,05	0,04
2	IC	0,07	0,09	0,10	0,04	0,04	0,10	0,04	0,04	0,03
3	IC	0,08	0,10	0,10	0,04	0,03	0,06	0,04	0,03	0,03
4	IC	0,07	0,09	0,10	0,06	0,05	0,09	0,06	0,04	0,04
5	IC	0,10	0,11	0,11	0,06	0,04	0,10	0,06	0,05	0,04
6	IC	0,09	0,10	0,10	0,06	0,05	0,08	0,04	0,05	0,04
7	IC	0,10	0,10	0,10	0,05	0,06	0,07	0,05	0,06	0,05
8	IC	0,08	0,10	0,09	0,04	0,04	0,09	0,06	0,05	0,03
9	IC	**0,10**	**0,12**	0,10	0,05	0,05	0,08	0,05	0,05	0,05
10	IC	0,09	0,10	0,09	0,05	0,05	0,07	0,04	0,04	0,04
11	IC	0,09	0,10	0,10	0,04	0,04	0,10	0,04	0,04	0,03
12	IC	0,08	0,11	0,10	0,07	0,04	0,08	0,05	0,04	0,04
13	Goederentrein	0,06	0,06	0,13	0,05	0,04	0,05	0,04	0,03	0,03
14	Locomotief	0,04	0,05	0,07	0,02	0,02	0,04	0,03	0,03	0,02
15	IC	0,08	0,12	0,10	0,05	0,05	0,09	0,05	0,05	0,04
Aantal passages (n)						15				
Gemiddelde (μ)		0,08	0,10	0,11	0,05	0,04	0,08	0,05	0,04	0,04
Standaarddeviatie (σ)		0,02	0,02	0,03	0,01	0,01	0,02	0,01	0,01	0,01
$V_{eff,max,stat}$		**0,12**	**0,14**	**0,17**	**0,08**	**0,06**	**0,12**	**0,07**	**0,06**	**0,05**

* X-richting ⊥ spoor, Y-richting // spoor en Z-richting verticaal

Beschouwing
De camerabeelden laten zien dat de treinen in de top-15 voornamelijk intercity's zijn die naar het westen rijden. Er zitten maar enkele goederentreinen en losse locomotieven tussen.

De trillingsafname (in de bodem) met toenemende afstand tot het spoor, is voor goederentreinen veel minder dan voor reizigerstreinen. De goederentreinen rijden circa 90 km/u en zijn langzamer dan de intercity's die met ongeveer 130 km/u passeren. De passage van de goederentreinen duurt langer en deze wekken ook frequenties op die door de bodem beter worden overgedragen.
Op meetpunt Mp4, op 67 m afstand van het spoor, is de trillingsafname ten opzichte van Mp1 (20 m) een factor 1,5 à 2 voor reizigerstreinen, maar slechts 10 tot 20% voor goederentreinen. Op Mp5 (130 m) en Mp6 (210 m) zijn nauwelijks nog trillingen van treinen waarneembaar.

In de bodem is de verticale meetrichting dominant. Bovenop de parkeergarage van CapGemini (Mp3) is echter de X-richting (haaks op het spoor) dominant. In de parkeergarage zijn verder slechts enkele treinpassages gemeten die tot net voelbare trillingen hebben geleid.

5.2 Overdrachtsmetingen

Overdracht bodem naar gebouwfundatie
In tabel 5 zijn de gemeten overdrachten (in dB) van bodem naar gebouw (parkeergarage) weergegeven. Alleen tussen globaal 4 Hz en 10 Hz zijn de overdrachten betrouwbaar, omdat alleen bij deze frequenties er voldoende energie afkomstig van treinen is. Van 4 tot 10 Hz neemt de verzwakking in verticale richting geleidelijk toe, maar horizontaal is deze redelijk constant.

tabel 5: overdracht bodem naar gebouw (o.b.v. meetdata parkeergarage Capgemini) in [dB]

Frequentie [Hz]	3,2	4	5	6,3	8	10	12,5	16	20	25	31,5
Horizontaal	-4	-8	-6	-6	-5	-7	-4	-5	-10	-5	-6
Verticaal	4	-1	-1	-7	-6	-11	-9	-7	-7	-11	-13

In rood aangegeven getallen minder betrouwbaar wegens onvoldoende trillingssterkte

Overdracht van fundatie naar dak
Naast de overdracht van bodem naar gebouw is ook gekeken naar de overdracht van de gebouw-fundatie naar het bovenste dek van de parkeergarage. Ook hier geldt dat er alleen tussen 4 Hz en 10 Hz voldoende trillingsenergie van treinen is voor het bepalen van een goede overdracht.
In tabel 6 staan de gemeten overdrachten van fundatie naar het dak van de parkeergarage.

tabel 6: overdracht gebouwfundatie naar dak (o.b.v. data parkeergarage Capgemini) in [dB]

Frequentie [Hz]	3,2	4	5	6,3	8	10	12,5	16	20	25	31,5
Horizontaal	15	18	14	8	-6	6	-4	-1	-2	-3	-6
Verticaal	5	5	0	2	1	0	3	3	4	6	6

Tabel 6 laat zien dat er tussen 3 en 5 Hz trillingsversterking optreedt in de gebouwconstructie. Vermoedelijk betreft het een eigenfrequentie waarbij de constructie in de X-richting (haaks op het spoor) een kantelbeweging uitvoert op de fundering. De hoogbouw van MARK is veel hoger en zwaarder en deze primaire eigenfrequentie van de draagconstructie verschuift dan naar een veel lagere frequentie, vermoedelijk zelfs ruim onder 1 Hz. In dat frequentiegebied wekken treinen geen noemenswaardige trillingen op en zal er in de praktijk ook geen grote versterking optreden. Daarnaast neemt de gevoeligheid van de mens voor dergelijke lage frequenties af en worden deze in de bepaling van de effectieve trillingssterkte conform de SBR-B sterk afgewaardeerd. Voor de drie torens van MARK is daarom geen rekening te houden met dit verschijnsel, maar voor het lagere plintdeel mogelijk wel. Voor de plint wordt gerekend met de bepaalde overdrachten uit tabel 5 en tabel 6.

6. Prognose

Om inzicht te krijgen in de te verwachten trillingssterkten in toekomstige bebouwing is, op basis van de gemeten trillingssterkten op de kavel en de bepaalde overdrachten aan de parkeergarage, een empirisch rekenmodel opgezet. Voor de lagere plintbebouwing worden de overdrachten zoals bepaald voor de parkeergarage aangehouden. Voor de hoogbouw (torens) worden aangepaste overdrachten toegepast, vanwege de veel hogere bouwmassa's en verwacht zeer lage primaire eigenfrequenties van de gebouwconstructie. De prognoses zijn opgesteld voor zowel de verticale alsook de maatgevende horizontale richting.

Bijlage 2 toont de prognoseberekeningen voor het plintdeel en voor een woontoren van 44 bouwlagen, in zowel de maatgevende horizontale richting alsook de verticale richting. Voor de woontorens van 24 bouwlagen kan de prognose voor die van 44 bouwlagen aangehouden worden. De prognose geldt voor goederentreinen en bebouwing op de minimale bouwafstand van 60 meter tot het spoor. Voor reizigerstreinen geldt dat deze naar verwachting in het geheel geen voelbare trillingen opwekken.
Voor de V_{per} berekening is uitgegaan van één goederentrein per uur, waarvan de trillingssterkte hoger is dan 0,1. Op dagbasis is dat zeer veel meer dan er nu rijdt, maar dit is het minimumaantal waarop nog een V_{per}-berekening is uit te voeren. In tabel 7 een overzicht van de geprognosticeerde trillingssterkten.

tabel 7: trillingsprognose (V_{max} /V_{per}) nieuwbouw - goederentreinen

Richting	Trillingssterkte V_{max} (V_{per}) op 60 m van het spoor	
	Plint 7 bouwlagen	Toren 24 - 44 bouwlagen (77 - 137m)
Horizontaal	0,14 (< 0,01)	0,08 (--)
Verticaal	0,08 (--)	0,10 (--)

Beschouwing
Uit tabel 7 blijkt dat er op de minimale bouwafstand van 60 meter tot het spoor al wordt voldaan aan de SBR-B. De trillingssterkten V_{max} en V_{per} blijven voor alle voorziene bouwdelen ruim onder de streefwaarden A2(0,2) en A3 (0,05). Omdat er slechts incidenteel (goederen)treinen passeren die nog tot voelbare trillingen kunnen leiden (in de plint), is de bepaling van de gemiddelde trillingssterkte V_{per} hier nauwelijks relevant.

Op meer dan 100 m afstand van het spoor, waar zich het grootste deel van de nieuwbouw bevindt, zijn zelfs helemaal geen voelbare trillingen te verwachten en wordt zelfs voldaan aan de onderste streefwaarde A1.

In de prognose is uitgegaan van een betonnen draagconstructie, relatief stijve vloeren en een paalfundering. Met een staalconstructie kunnen licht hogere trillingssterkten aan de orde zijn vanwege de doorgaans wat lagere demping van de staalconstructie. Ook bij vloeren met grote overspanningen en een laagste eigenfrequentie in het gebied van 4 tot 10 Hz zijn hogere trillingssterkten te verwachten. Geadviseerd wordt om in woongebouwen op minder dan 100 m van het spoor, vloeren met een laagste buig-eigenfrequentie van ongeveer 12 Hz toe te passen.

7. Conclusie

Uit de trillingsmetingen op de bouwkavel, de overdrachtsmetingen aan de parkeergarage en de daarop gebaseerde prognoses blijkt dat het huidige spoorgebruik naar verwachting niet tot trillinghinder leidt in de nieuwbouw op hoogbouwkavel MARK.

Uitgangspunt in de prognoses is dat er voor woongebouwen een betonnen draagconstructie wordt toegepast en vloeren met een stijfheid zodanig dat de laagste buig-eigenfrequentie tenminste 12 Hz bedraagt. In dat geval treden hooguit nog net voelbare trillingen op in bebouwing van minder dan acht bouwlagen en voor zover deze zich bevinden op minder dan 100 m afstand tot het spoor. Er wordt dan ruim voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-B voor woonfuncties.

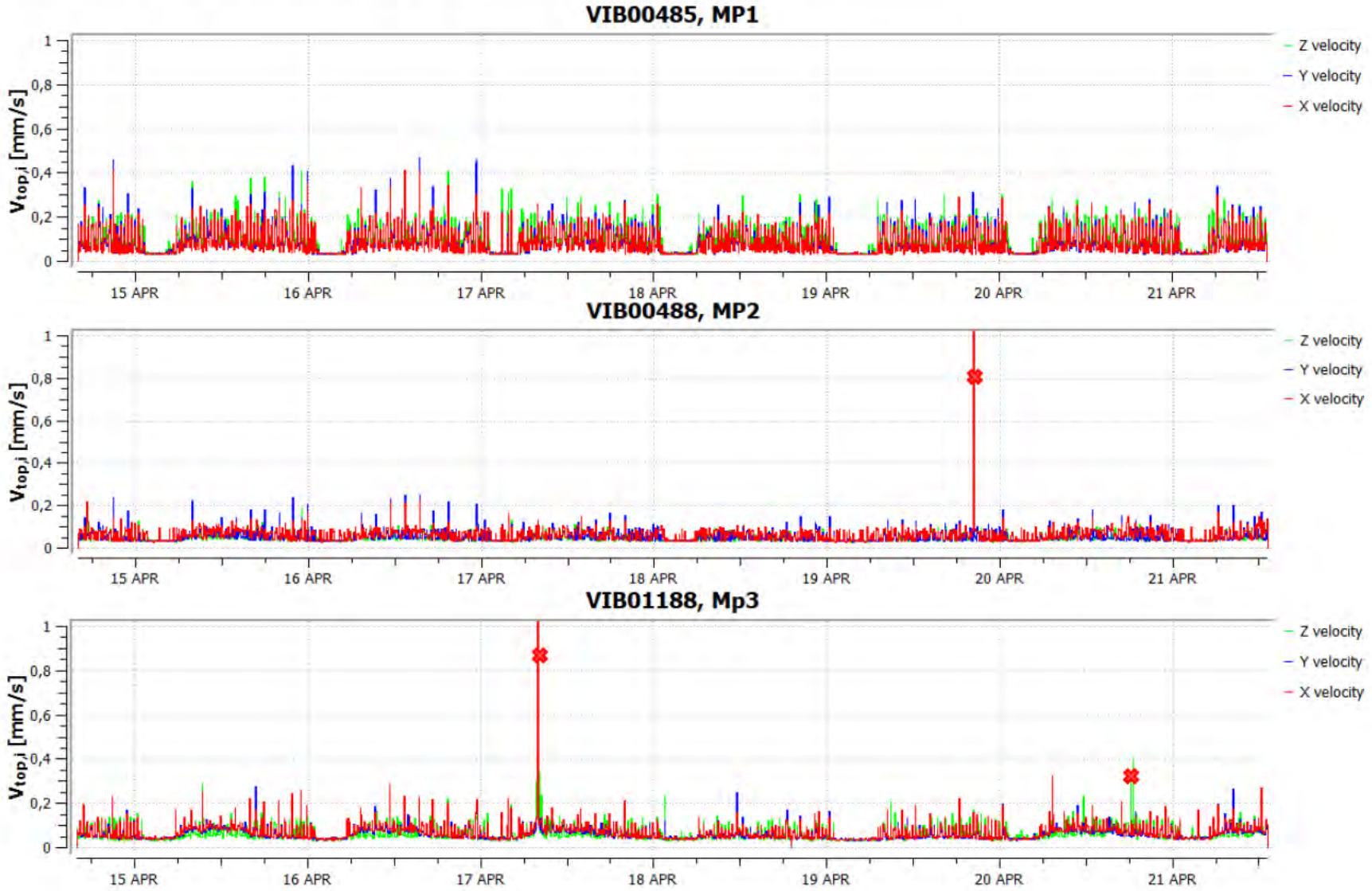
Bij gebouwen met een stalen draagconstructie zijn trillingssterkten mogelijk licht hoger vanwege de lagere demping van zo'n constructie. Verwacht wordt dat de trillingssterkten ook in dat geval nog voldoen aan de SBR-B, zolang woongebouwen op minder dan 100 m van het spoor maar worden uitgevoerd met stijve vloeren met een laagste (buig)eigenfrequentie van circa 12 Hz.

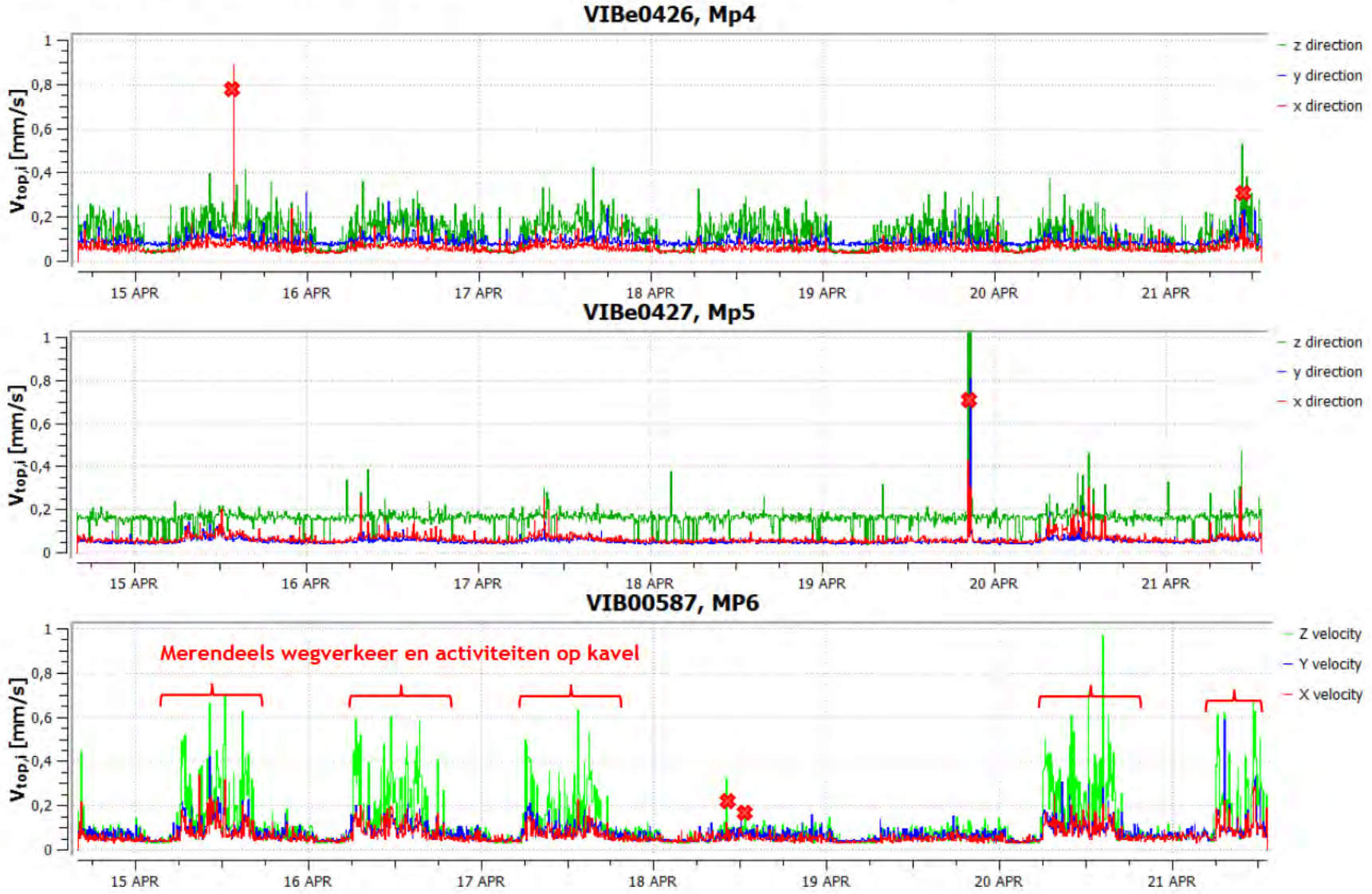
[redacted]

DGMR Bouw B.V.

Bijlage 1

Titel Trillingsregistraties V_{top}


VIB00485, MP1
VIB00488, MP2
VIB01188, Mp3
$v_{top,i}$ [mm/s]
0
0,2
0,4
0,6
0,8
1
15 APR
16 APR
17 APR
18 APR
19 APR
20 APR
21 APR
Z velocity
Y velocity
X velocity


VIBe0426, Mp4
$v_{top,i}$ [mm/s]
z direction
y direction
x direction
15 APR
16 APR
17 APR
18 APR
19 APR
20 APR
21 APR
VIBe0427, Mp5
$v_{top,i}$ [mm/s]
z direction
y direction
x direction
VIB00587, MP6
Merendeels wegverkeer en activiteiten op kavel
$v_{top,i}$ [mm/s]
Z velocity
Y velocity
X velocity

Bijlage 2

Titel	Prognose kavel MARK

Trillingsprognose railverkeer

project	MARK, Utrecht	bronspectrum	Goederentrein 15-4-2020 23:03	passages per uur	1	(alleen V_{eff} > 0,1)	
gebouwtype	Plint	vormfactor C_F	0,65 (verhouding v_{rms}/v_{top})	peiljaar	2020		
gebouwafstand (tot spoor)	60 m	referentieafstand	20 m	rijsnelheid	90	km/u	
				referentie snelheid	90	km/u	

Z

Bodemtrillingen

1/3-octaaf	1	1,25	1,6	2	2,5	3,15	4	5	6,3	8	10	12,5	16	20	25	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200	som
bronspectrum (**rms**, gem)					72	89	82	91	100	102	98	89	90	80	81	78	79	72	72	77	73				106
spreiding					3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0				
bronspectrum (rms, max)					75	92	85	94	103	105	101	92	93	83	84	81	82	75	75	80	76				109
snelheidscorrectie																									
geen																									
geen																									
afstandscorrectie					-4,5	-3,7	-3,1	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-3,3	-4,1	-5,2	-6,5	-8,2	-10,3	-13,1	-15,6				
L_v [dB]					71	88	82	91	100	102	98	90	90	80	80	75	75	67	65	66	60				106
v_{rms} [mm/s]					0,00	0,03	0,01	0,03	0,10	0,13	0,08	0,03	0,03	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00				0,19
																				v_{top}					0,30

SBR-A / Gebouwschade

Stijf punt fundatie	gebouwtype:	User defined 1					Vert, meting P-garage																
$H_{v,1}$ [dB]					-0,9	3,9	-0,9	-1,3	-6,9	-6,3	-10,5	-9,3	-6,8	-6,8	-10,7	-12,5	-10,1	-7,9	-8,5	-5,3	0,9				
L_v [dB]					70	92	81	90	94	96	87	80	83	73	69	63	65	59	56	61	61				100
v_{rms} [mm/s]					0,00	0,04	0,01	0,03	0,05	0,06	0,02	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,10
																				v_{top}					0,15

SBR-C / Verstoring van apparatuur (v_{rms})

Begane grond	vloertype:	vloertype 3				(fo = 10-20 Hz)																	
$H_{v,vloer}$				0,7	0,8	1,1	1,5	2,1	3,2	5,1	6,8	8,0	7,6	7,0	6,4	5,8	5,1	4,1	3,2	2,3				
L_v [dB]				71	93	82	91	96	99	93	87	91	81	76	69	71	64	60	64	64				103
v_{rms} [mm/s]				0,00	0,04	0,01	0,04	0,06	0,09	0,04	0,02	0,04	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,14
																			v_{top}					0,21

4e verdieping	vloertype:	vloertype 3				(fo = 10-20 Hz)																	
$H_{v,3}$ [dB]				3,0	3,2	3,1	0,0	1,4	0,7	0,0	1,8	2,0	2,3	3,3	3,7	3,0	3,2	2,7	5,1	8,6			
$H_{v,vloer}$ [dB]				0,7	0,8	1,1	1,5	2,1	3,2	5,1	6,8	8,0	7,6	7,0	6,4	5,8	5,1	4,1	3,2	2,3			
L_v [dB]				74	96	86	91	97	100	93	89	93	83	79	73	74	67	63	69	72				104
v_{rms} [mm/s]				0,00	0,06	0,02	0,04	0,07	0,10	0,04	0,03	0,05	0,01	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00				0,16
																			v_{top}					0,24

7e verdieping	vloertype:	vloertype 3				(fo = 10-20 Hz)																	
$H_{v,3}$ [dB]				5,3	5,5	5,5	0,0	2,4	1,1	0,0	3,2	3,4	4,0	5,7	6,5	5,3	5,7	4,8	9,0	15,0			
$H_{v,vloer}$ [dB]				0,7	0,8	1,1	1,5	2,1	3,2	5,1	6,8	8,0	7,6	7,0	6,4	5,8	5,1	4,1	3,2	2,3			
L_v [dB]				76	98	88	91	98	100	93	90	95	85	82	76	76	70	65	73	79				105
v_{rms} [mm/s]				0,01	0,08	0,02	0,04	0,08	0,10	0,04	0,03	0,05	0,02	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01				0,18
																			v_{top}					0,27

SBR-B / Hinder voor personen (v_{eff})

Begane grond	gebouwtype:	User defined 1					Vert, meting P-garage																
SBR-weging	-15,1	-13,2	-11,2	-9,5	-7,8	-6,1	-4,7	-3,5	-2,5	-1,7	-1,2	-0,8	-0,5	-0,3	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0		
L_v [dB]					63	87	78	88	93	97	91	86	91	80	76	69	71	64	60	64	64			101
$v_{eff,max}$ [mm/s]					0,00	0,02	0,01	0,02	0,05	0,07	0,04	0,02	0,03	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			**0,11**
																				V_{per}*					0,007

4e verdieping																								
L_v [dB]				66	90	81	88	95	98	91	88	93	83	79	73	74	67	63	69	72				102
$v_{eff,max}$ [mm/s]				0,00	0,03	0,01	0,02	0,05	0,08	0,04	0,03	0,04	0,01	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00				**0,12**
																			V_{per}*					0,008

7e verdieping																								
L_v [dB]				68	92	83	88	96	98	91	90	94	84	82	76	76	70	65	73	79				103
$v_{eff,max}$ [mm/s]				0,00	0,04	0,01	0,02	0,06	0,08	0,04	0,03	0,05	0,02	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01				**0,14**
																			V_{per}*					0,009

Plint 7 bouwlagen - verticaal

Trillingsprognose railverkeer

project	MARK, Utrecht	bronspectrum	Goederentrein 15-4-2020 23:03		passages per uur	1	(alleen V_{eff} > 0,1)
gebouwtype	Plint	vormfactor C_F	0,65	(verhouding v_{rms}/v_{top})	peiljaar	2020	
gebouwafstand (tot spoor)	60 m	referentieafstand	20 m		rijsnelheid	90	km/u
					referentie snelheid	90	km/u

X

Bodemtrillingen

1/3-octaaf	1	1,25	1,6	2	2,5	3,15	4	5	6,3	8	10	12,5	16	20	25	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200	som
bronspectrum (**rms**, gem)					76	88	84	86	93	93	90	87	87	81	77	82	75	71	71	72	67				99
spreiding					3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0				
bronspectrum (rms, max)					79	91	87	89	96	96	93	90	90	84	80	85	78	74	74	75	70				102
snelheidscorrectie																									
geen																									
geen																									
afstandscorrectie					-4,5	-3,7	-3,1	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-3,3	-4,1	-5,2	-6,5	-8,2	-10,3	-13,1	-15,6				
L_v [dB]					75	87	83	86	93	93	91	87	88	81	76	80	71	66	64	62	55				99
v_{rms} [mm/s]					0,01	0,02	0,01	0,02	0,04	0,05	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,09
																				v_{top}					0,14

SBR-A / Gebouwschade

Stijf punt fundatie	gebouwtype:	User defined 2					Hor, meting P-garage																	
$H_{v,1}$ [dB]					-0,8	-4,0	-7,6	-5,7	-6,2	-4,5	-6,8	-3,6	-4,8	-10,1	-5,3	-5,5	-2,9	-3,4	-5,3	3,3	4,7				
L_v [dB]					74	83	76	81	87	89	84	84	83	71	71	74	68	62	59	65	59				94
v_{rms} [mm/s]					0,00	0,01	0,01	0,01	0,02	0,03	0,02	0,02	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,05
																				v_{top}					0,07

SBR-C / Verstoring van apparatuur (v_{rms})

Begane grond	vloertype:	user defined																						
$H_{v,vloer}$					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				
L_v [dB]					74	83	76	81	87	89	84	84	83	71	71	74	68	62	59	65	59				94
v_{rms} [mm/s]					0,00	0,01	0,01	0,01	0,02	0,03	0,02	0,02	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,05
																				v_{top}					0,07
4e verdieping	vloertype:	user defined																						
$H_{v,3}$ [dB]					9,1	8,5	10,2	8,2	4,5	-3,3	3,4	-2,0	-0,7	-1,2	-1,6	-3,4	-1,2	-0,3	-3,2	-1,6	-2,4				
$H_{v,vloer}$ [dB]					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				
L_v [dB]					83	92	86	89	91	86	87	82	82	70	69	71	67	62	56	63	57				97
v_{rms} [mm/s]					0,01	0,04	0,02	0,03	0,04	0,02	0,02	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,07
																				v_{top}					0,11
7e verdieping	vloertype:	user defined																						
$H_{v,3}$ [dB]					15,9	14,8	17,9	14,4	7,9	-5,8	5,9	-3,6	-1,3	-2,1	-2,9	-6,0	-2,1	-0,5	-5,7	-2,8	-4,2				
$H_{v,vloer}$ [dB]					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				
L_v [dB]					90	98	94	95	95	83	90	80	81	69	68	68	66	62	53	62	55				102
v_{rms} [mm/s]					0,03	0,08	0,05	0,06	0,05	0,01	0,03	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,13
																				v_{top}					0,20

SBR-B / Hinder voor personen (v_{eff})

Begane grond	gebouwtype:	User defined 2					Hor, meting P-garage																	
SBR-weging	-15,1	-13,2	-11,2	-9,5	-7,8	-6,1	-4,7	-3,5	-2,5	-1,7	-1,2	-0,8	-0,5	-0,3	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0			
L_v [dB]					66	77	71	77	84	87	83	83	82	71	71	74	68	62	59	65	59				92
$v_{eff,max}$ [mm/s]					0,00	0,01	0,00	0,01	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				**0,04**
																				V_{per}*					0,000
8e verdieping																									
L_v [dB]					75	86	81	85	89	84	86	81	81	70	69	71	67	62	56	63	57				94
$v_{eff,max}$ [mm/s]					0,01	0,02	0,01	0,02	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				**0,05**
																				V_{per}*					0,000
7e verdieping																									
L_v [dB]					82	92	89	92	92	81	89	79	81	69	68	68	66	62	53	62	55				98
$v_{eff,max}$ [mm/s]					0,01	0,04	0,03	0,04	0,04	0,01	0,03	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				**0,08**
																				V_{per}*					0,000

Plint 7 bouwlagen - horizontaal

Trillingsprognose railverkeer

project	MARK, Utrecht	bronspectrum	Goederentrein 15-4-2020 23:03	passages per uur	1	(alleen V_{eff} > 0,1)	
gebouwtype	Woontoren, 44 bouwlagen	vormfactor C_F	0,65 (verhouding v_{rms}/v_{top})	peiljaar	2020		
gebouwafstand (tot spoor)	60 m	referentieafstand	20 m	rijsnelheid	90	km/u	
				referentie snelheid	90	km/u	

Z

Bodemtrillingen

1/3-octaaf	1	1,25	1,6	2	2,5	3,15	4	5	6,3	8	10	12,5	16	20	25	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200	som
bronspectrum (**rms**, gem)					72	89	82	91	100	102	98	89	90	80	81	78	79	72	72	77	73				106
spreiding					3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0				
bronspectrum (rms, max)					75	92	85	94	103	105	101	92	93	83	84	81	82	75	75	80	76				109
snelheidscorrectie																									
geen																									
geen																									
afstandscorrectie					-4,5	-3,7	-3,1	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-3,3	-4,1	-5,2	-6,5	-8,2	-10,3	-13,1	-15,6				
L_v [dB]					71	88	82	91	100	102	98	90	90	80	80	75	75	67	65	66	60				106
v_{rms} [mm/s]					0,00	0,03	0,01	0,03	0,10	0,13	0,08	0,03	0,03	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00				0,19
																				$v_{t,op}$					0,30

SBR-A / Gebouwschade

Stijf punt fundatie	gebouwtype:	Hoogbouw																						
$H_{v,1}$ [dB]					-6,0	-4,9	-3,2	-3,0	-7,3	-8,0	-8,0	-8,4	-9,0	-9,8	-10,8	-12,4	-15,1	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0				
L_v [dB]					65	83	79	88	93	94	90	81	81	70	69	63	60	47	45	46	40				98
v_{rms} [mm/s]					0,00	0,01	0,01	0,02	0,05	0,05	0,03	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,08
																				$v_{t,op}$					0,13

SBR-C / Verstoring van apparatuur (v_{rms})

Begane grond	vloertype:	vloertype 3				(fo = 10-20 Hz)																		
$H_{v,vloer}$					0,7	0,8	1,1	1,5	2,1	3,2	5,1	6,8	8,0	7,6	7,0	6,4	5,8	5,1	4,1	3,2	2,3				
L_v [dB]					65	84	80	89	95	97	95	88	89	78	76	69	66	52	49	50	43				102
v_{rms} [mm/s]					0,00	0,02	0,01	0,03	0,06	0,07	0,06	0,03	0,03	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,12
																				$v_{t,op}$					0,19
20e verdieping	**vloertype:**	vloertype 3				(fo = 10-20 Hz)																		
$H_{v,3}$ [dB]					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	-8,8	-14,5	-20,8	-26,5	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3	-29,3				
$H_{v,vloer}$ [dB]					0,7	0,8	1,1	1,5	2,1	3,2	5,1	6,8	8,0	7,6	7,0	6,4	5,8	5,1	4,1	3,2	2,3				
L_v [dB]					65	84	80	89	95	94	86	74	68	51	47	40	37	23	20	20	13				99
v_{rms} [mm/s]					0,00	0,02	0,01	0,03	0,06	0,05	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,09
																				$v_{t,op}$					0,13
40e verdieping	**vloertype:**	vloertype 3				(fo = 10-20 Hz)																		
$H_{v,3}$ [dB]					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,3	-17,7	-29,0	-41,6	-53,0	-58,6	-58,6	-58,6	-58,6	-58,6	-58,6	-58,6				
$H_{v,vloer}$ [dB]					0,7	0,8	1,1	1,5	2,1	3,2	5,1	6,8	8,0	7,6	7,0	6,4	5,8	5,1	4,1	3,2	2,3				
L_v [dB]					65	84	80	89	95	91	77	59	47	25	17	11	7	-7	-10	-9	-16				98
v_{rms} [mm/s]					0,00	0,02	0,01	0,03	0,06	0,04	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,08
																				$v_{t,op}$					0,12

SBR-B / Hinder voor personen (v_{eff})

Begane grond	gebouwtype:	Hoogbouw																						
SBR-weging	-15,1	-13,2	-11,2	-9,5	-7,8	-6,1	-4,7	-3,5	-2,5	-1,7	-1,2	-0,8	-0,5	-0,3	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0			
L_v [dB]					58	78	75	86	93	96	94	87	89	77	76	69	66	52	49	50	43				100
$v_{eff,max}$ [mm/s]					0,00	0,01	0,01	0,02	0,04	0,06	0,05	0,02	0,03	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				**0,10**
																				V_{per}*					0,000
20e verdieping																									
L_v [dB]					58	78	75	86	93	92	85	73	68	51	47	40	37	23	20	20	13				96
$v_{eff,max}$ [mm/s]					0,00	0,01	0,01	0,02	0,04	0,04	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				**0,07**
																				V_{per}*					0,000
40e verdieping																									
L_v [dB]					58	78	75	86	93	89	76	58	47	24	17	11	7	-7	-10	-9	-16				95
$v_{eff,max}$ [mm/s]					0,00	0,01	0,01	0,02	0,04	0,03	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				**0,06**
																				V_{per}*					0,000

Woontoren 44 bouwlagen - verticaal

Trillingsprognose railverkeer

project	MARK, Utrecht	bronspectrum	Goederentrein 15-4-2020 23:03		passages per uur	1	(alleen V_{eff} > 0,1)
gebouwtype	Woontoren, 44 bouwlagen	vormfactor C_F	0,65	(verhouding v_{rms}/v_{top})	peiljaar	2020	
gebouwafstand (tot spoor)	60 m	referentieafstand	20 m		rijsnelheid	90	km/u
					referentie snelheid	90	km/u

X

Bodemtrillingen

1/3-octaaf	1	1,25	1,6	1,5	2,5	3,15	4	5	6,3	8	10	12,5	16	20	25	31,5	40	50	63	80	100	125	160	200	som
bronspectrum (**rms**, gem)					76	88	84	86	93	93	90	87	87	81	77	82	75	71	71	72	67				99
spreiding					3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0				
bronspectrum (rms, max)					79	91	87	89	96	96	93	90	90	84	80	85	78	74	74	75	70				102
snelheidscorrectie																									
geen																									
geen																									
afstandscorrectie					-4,5	-3,7	-3,1	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8	-3,3	-4,1	-5,2	-6,5	-8,2	-10,3	-13,1	-15,6				
L_v [dB]					75	87	83	86	93	93	91	87	88	81	76	80	71	66	64	62	55				99
v_{rms} [mm/s]					0,01	0,02	0,01	0,02	0,04	0,05	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,09
																				v_{top}					0,14

SBR-A / Gebouwschade

Stijf punt fundatie	gebouwtype:	User defined 3					Hoogbouw Horizontaal																		
$H_{v,1}$ [dB]					4,0	7,1	11,0	3,6	0,0	0,0	0,0	-1,0	-2,0	-3,9	-5,0	-6,6	-8,9	-12,4	-15,0	-18,0	-20,0				
L_v [dB]					78	94	94	90	93	93	91	86	86	77	71	73	62	53	49	44	35				101
v_{rms} [mm/s]					0,01	0,05	0,05	0,03	0,04	0,05	0,03	0,02	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,11
																				v_{top}					0,17

SBR-C / Verstoring van apparatuur (v_{rms})

Begane grond	vloertype:	user defined																							
$H_{v,vloer}$					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				
L_v [dB]					78	94	94	90	93	93	91	86	86	77	71	73	62	53	49	44	35				101
v_{rms} [mm/s]					0,01	0,05	0,05	0,03	0,04	0,05	0,03	0,02	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,11
																				v_{top}					0,17
20e verdieping	**vloertype:**	user defined																							
$H_{v,3}$ [dB]					0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-1,5	-2,4	-3,4	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9				
$H_{v,vloer}$ [dB]					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				
L_v [dB]					78	94	94	90	92	92	88	83	82	73	67	69	58	50	45	40	31				100
v_{rms} [mm/s]					0,01	0,05	0,05	0,03	0,04	0,04	0,03	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,10
																				v_{top}					0,16
40e verdieping	**vloertype:**	user defined																							
$H_{v,3}$ [dB]					0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-2,9	-4,8	-6,7	-7,8	-7,8	-7,8	-7,8	-7,8	-7,8	-7,8	-7,8	-7,8				
$H_{v,vloer}$ [dB]					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				
L_v [dB]					78	94	94	90	92	91	86	79	78	69	63	65	54	46	41	36	27				100
v_{rms} [mm/s]					0,01	0,05	0,05	0,03	0,04	0,03	0,02	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				0,10
																				v_{top}					0,15

SBR-B / Hinder voor personen (v_{eff})

Begane grond	gebouwtype:	User defined 3					Hoogbouw Horizontaal																		
SBR-weging	-15,1	-13,2	-11,2	-9,5	-7,8	-6,1	-4,7	-3,5	-2,5	-1,7	-1,2	-0,8	-0,5	-0,3	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0			
L_v [dB]					71	88	90	86	90	92	89	85	85	77	71	73	62	53	49	44	35				98
$v_{eff,max}$ [mm/s]					0,00	0,03	0,03	0,02	0,03	0,04	0,03	0,02	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				**0,08**
																				V_{per}*					0,000
8e verdieping																									
L_v [dB]					71	88	90	86	90	90	87	82	81	73	67	69	58	50	45	40	31				97
$v_{eff,max}$ [mm/s]					0,00	0,03	0,03	0,02	0,03	0,03	0,02	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				**0,07**
																				V_{per}*					0,000
40e verdieping																									
L_v [dB]					71	88	90	86	89	89	85	79	77	69	63	65	54	46	41	36	27				96
$v_{eff,max}$ [mm/s]					0,00	0,03	0,03	0,02	0,03	0,03	0,02	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				**0,06**
																				V_{per}*					0,000

Woontoren 44 bouwlagen - horizontaal

Bijlage 19 Verkennend bodemonderzoek

VERKENNEND BODEMONDERZOEK conform NEN 5740 en VERKENNEND ONDERZOEK ASBEST IN GROND conform NEN 5707

in verband met de voorgenomen overdracht en herontwikkeling van een bouwkavel welke bekend staat als

LRC Noord, hoogbouwkavel te Utrecht

Klantgegevens:
opdrachtgever : [redacted]
contactpersoon : [redacted]
adres : Postbus 1393
3430 BJ Nieuwegein
tel. : [redacted]

Projectgegevens
rapportnummer : 204.049.BR.11.SES
rapportdatum : 27 juli 2020

plaatsen boringen, peilbuizen : [redacted] *(allen erkend veldwerker, protocol 2001)*

graven gaten / sleuven (NEN 5707) : [redacted] *(erkend veldwerker, protocol 2018)*

geassisteerd door : [redacted] *(in opleiding)*

grondwatermonstername : [redacted] *(erkend veldwerker, protocol 2002)*

rapport opgesteld door : [redacted]
rapport beoordeeld door : [redacted]

[redacted]

Amos Milieutechniek B.V.
Uraniumweg 27e 3542 AK
Postbus 40328 3504 AC
Utrecht

tel: 030-2412425
email: info@amos.nl
web: www.amos.nl

Kvk, Utrecht: 30139120
ABN AMRO-bank: 49.73.64.107
IBAN: NL31 ABNA 0497364107
BTW nr: NL 805620047.B01

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

1.1 Opdracht 3
1.2 Aanleiding en doel 3
1.3 Kwaliteit 3
1.4 Onafhankelijkheid 3

2 VOORONDERZOEK 4

2.1 Algemene informatie 4
2.2 Bodemgegevens 6
2.3 Hinderwetvergunningen 8
2.4 Bodemfunctiekaart 8
2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologische situatie 8
2.6 Locatie-inspectie 8
2.7 Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie 9

3 ONDERZOEKSOPZET 10

3.1 Onderzoekshypothese 10
3.2 Onderzoeksstrategie 10

4 UITVOERING BODEMONDERZOEK 12

4.1 Veldwerk 12
4.2 Laboratoriumonderzoek 13

5 INTERPRETATIE EN TOETSING 14

5.1 Terminologie 14
5.2 Toetsing analyseresultaten (chemische parameters) 15
5.3 Uitsplitsing grondmengmonster MM7 16
5.4 Toetsing analyseresultaten grond PFAS 17
5.5 Resultaten asbest op maaiveld 20
5.6 Resultaten asbestanalyses grond 20
5.7 Resultaten asbestanalyses puin 20
5.8 Toetsing analyseresultaten grondwater 20

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 22

6.1 Onderzoek 22
6.2 Conclusies 23
6.3 Aanbevelingen 23

BIJLAGEN

I. Kadastrale kaart
II. Kadastrale eigendomsinformatie
III. Situatietekeningen
IV. Fotoreportage
V. Boorstaten
VI. Analysecertificaten
VII. BoToVa-toetsingen

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

In opdracht van 'Van Wijk Nieuwegein' is door Amos Milieutechniek B.V. een verkennend bodem-onderzoek conform NEN 5740 en een verkennend onderzoek naar asbest in grond (+ puin) conform NEN 5707 (+ NEN 5897) uitgevoerd op een bouwkavel ter plaatse van het deelgebied 'Leidsche Rijn Centrum' te Utrecht. Het bouwkavel staat bij de opdrachtgever bekend als 'Hoogbouw kavel'.

1.2 Aanleiding en doel

Het onderzoek vindt plaats in verband met de voorgenomen herontwikkeling van en nieuwbouw op de locatie (woonflat, wonen zonder tuin). Dit verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd conform de NEN 5740 en NEN 5707 (en deels NEN 5897), heeft ten doel om met een relatief geringe onderzoeks-inspanning vast te stellen wat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is. Op basis van de resultaten van het onderzoek dient te kunnen worden vastgesteld of de gewenste vorm van gebruik van de bodem mogelijk is ("verklaring van geen bezwaar") en zo niet, wat voor vervolgactiviteiten (bijvoorbeeld: nader onderzoek) noodzakelijk zijn. Door de opdrachtgever is aangegeven dat onder de te realiseren bebouwing een (parkeer)kelder wordt aangelegd. Door de opdrachtgever is aangegeven dat grondroering tot circa 3,0 m-mv kan plaatsvinden in kader van de herontwikkeling.

1.3 Kwaliteit

Amos Milieutechniek B.V. streeft er naar om in het veld representatieve grond- en /of grondwater-monsters te nemen. Daartoe worden de veldwerkzaamheden en analysemethodes uitgevoerd conform de (aangepaste) voorlopige praktijkrichtlijnen (VPR) dan wel conform de in de NEN 5740 / NEN 5707 opgenomen NPR / NVN / NEN-normen en conform de BRL SIKB 2000. Amos Milieutechniek B.V. is in het bezit van een kwaliteitssysteem dat voldoet aan ISO-9001 hetgeen gecontroleerd en gecertificeerd is door KIWA. Daarnaast worden de grond- en grondwateranalyses uitgevoerd door het door de RvA geaccrediteerde laboratorium van Eurofins-Omegam B.V. te Amsterdam.

Toch wijst Amos Milieutechniek B.V. u er op dat het hier een steekproef betreft conform de uitgangspunten van het betreffende onderzoeksprotocol, waardoor niet kan worden uitgesloten dat lokale afwijkingen in de bodem (met mogelijk hierin aanwezige verontreiniging(en)) niet zijn herkend. Tevens dient rekening te worden gehouden met de beperkte geldigheid van het onderzoek in verband met mogelijke (bedrijfs-)activiteiten op de onderzoekslocatie welke van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van de bodem.

Amos Milieutechniek B.V. is niet aansprakelijk voor aanvullingen en/of wijzigingen die door derden aangebracht worden op of in het rapport. Slechts vermenigvuldiging van het gehele rapport is toegestaan.

1.4 Onafhankelijkheid

Het adviesbureau mag geen "eigen grond" keuren. Amos Milieutechniek B.V. heeft geen grond in eigendom. Amos Milieutechniek B.V. is een zelfstandig onafhankelijk adviesbureau dat geen andere relatie heeft met de opdrachtgever dan opdrachtnemer – opdrachtgever. Het milieuhygiënisch bodemonderzoek wordt onder certificaat van de BRL SIKB 2000 uitgevoerd met toepassing van de protocollen 2001, 2002 (met betrekking tot eventuele chemische verontreinigingen) en protocol 2018 (met betrekking tot eventuele asbestverontreinigingen in de bodem).

Op de locatie is tevens een puinverhardingslaag waargenomen (> 50% puin). Het veldwerk ten behoeve van onderzoek naar asbest in puin(granulaat) valt niet onder de reikwijdte van de BRL SIKB 2000, protocol 2018 en wordt dus niet uitgevoerd onder dat certificaat. Het keurmerk "kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB, protocol 2018" op het voorblad is enkel van toepassing op veldwerk ten behoeve van onderzoek naar asbest in grond.

De werkwijze van verkennend onderzoek naar asbest in puin(granulaat) conform NEN 5897 is in dit geval uitwisselbaar met de werkwijze van verkennend onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707 zonder dat dit leidt tot een verschillend onderzoeksresultaat. Derhalve is in dit rapport zowel het onderzoek naar asbest in grond als het onderzoek naar asbest in puin(granulaat) beschreven.

2 VOORONDERZOEK

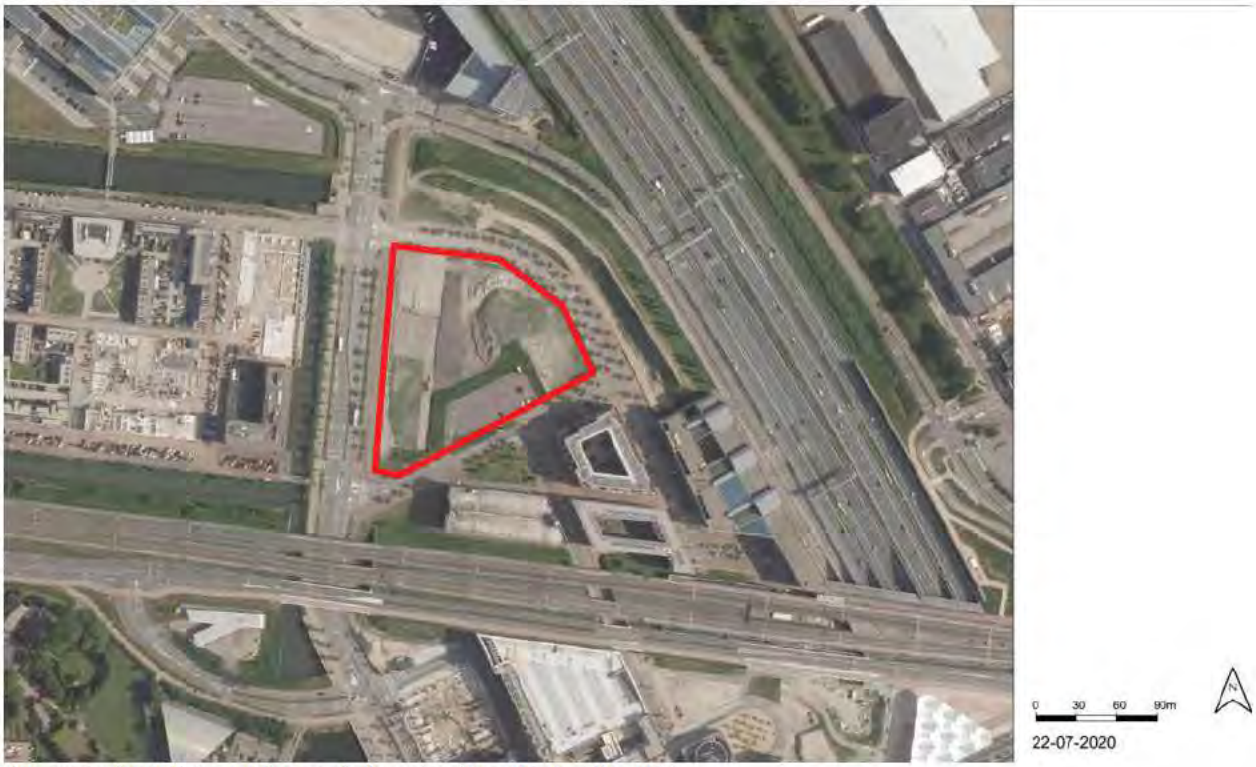
2.1 Algemene informatie

Informatie over het vroegere en huidige gebruik van de locatie, informatie over de bodemsamenstelling, de te verwachten verontreinigingssituatie en de geohydrologische situatie op de locatie is verkregen uit:

- Het kadaster;
- Luchtfoto's (Google Earth, Provincie Utrecht);
- Historische kaarten (www.topotijdreis.nl en archieven gem. Utrecht);
- Actuele Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl);
- Bodemloket Nederland/ provincie Utrecht (www.bodemloket.nl en www.provincie-utrecht.nl);
- Gegevens gemeente Utrecht (contactpersoon, [redacted];
  - bodemarchief
- bodemfunctiekaart (Nota bodembeheer Utrecht 2017-2027);
- geohydrologische gegevens van TNO (www.dinoloket.nl);
- locatie inspectie door Amos Milieutechniek B.V. ([redacted] 14-04-2020)

Algemene gegevens onderzoekslocatie
De onderzoekslocatie is gelegen in het deelgebied Leidsche Rijn Centrum. De locatie betreft een deel van het kadastrale perceel 2612 (kadastrale gemeente Catharijne, sectie A). Het perceel heeft een totaal oppervlak van ruim 86 ha. De onderzoekslocatie betreft slechts een deel van het perceel en heeft een oppervlak van circa 16.828 m^2. Kadastrale eigendomsgegevens is opgenomen in de bijlagen. Voor de locatie zijn in het kadaster geen publieksrechtelijke beperkingen (bijvoorbeeld in het kader van de Wet Bodembescherming) bekend.

In figuur 1 is een luchtfoto afkomstig van de Provincie Utrecht weergegeven. De onderzoekslocatie is op de luchtfoto met een rode lijn weergegeven. De onderzoekslocatie ligt momenteel grotendeels braak. Op een deel van de onderzoekslocatie vindt opslag van bouwmaterialen / grond plaats. Tevens is een klein deel van de locatie (recent) geasfalteerd en in gebruik als tijdelijk parkeerplaats (P&R).



Figuur 1: luchtfoto onderzoekslocatie (Provincie Utrecht)

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

Historie
De onderzoekslocatie is gelegen in de wijk Leidsche Rijn Centrum-Noord. In het gebied zijn/worden woningen en kantoorcomplexen gerealiseerd. Het gebied heeft van oorsprong een agrarische functie.

Bij de provincie Utrecht zijn luchtfoto's uit 1950, 1996 en 2000 – 2017 opgevraagd. In onderstaande figuren 2 t/m 5 staat een selectie weergegeven. De onderzoekslocatie is rood gearceerd. De locatie behoorde tot na de 2e wereldoorlog tot polder 'De Huppel' en werd gebruikt voor agrarische doeleinden.

Op een groot deel van de onderzoekslocatie is vanaf de jaren '50 een woonwagenkamp (Woonwagenkamp Huppeldijk 10) aanwezig geweest. Het kamp is tussen de jaren '50 en '80 in omvang gegroeid. In de jaren '70 á '80 betrof het oppervlak van het terrein circa 2,7 ha (figuur 2). Het terrein is in 1986 ontmanteld. De contouren van het voormalige woonwagenkamp zijn goed zichtbaar op de luchtfoto's zoals weergegeven in de figuren 2 en 3.

Op de luchtfoto uit 1996 is zichtbaar dat de huidige onderzoekslocatie werd doorkruist met een watergang. De betreffende watergang is medio 2006 opgevuld conform de destijds geldende wet- en regelgeving.

Vanaf 2004/2005 is het gebied bouwrijp gemaakt, waarbij grootschalig grondverzet heeft plaatsgevonden en de grond deels geroerd is. In het kader van dit grondverzet is op de locatie een grondbank aanwezig geweest. Het noordelijk deel van de locatie werd gebruik voor opslag van grond en op het zuidelijke deel is tijdelijk slib opgeslagen.


Figuur 2: luchtfoto jaren '70 / '80


Figuur 3: luchtfoto 1996

Voormalige watergangen


Figuur 4: luchtfoto 2003


Figuur 5: luchtfoto 2009

BODEMONDERZOEK ● ASBESTINVENTARISATIE ● ASBESTANALYSE ● PROJECTMANAGEMENT

2.2 Bodemgegevens

Bodemloket
Uit gegevens afkomstig van het nationaal en provinciaal bodemloket (digitale bodeminformatiesystemen) blijkt dat van de locatie zelf, alsmede omliggende locaties geen registraties bekend zijn.

Gemeente Utrecht en eigen archief
Door de gemeente Utrecht zijn de beschikbare en relevante gegevens van de locatie toegezonden. Aangegeven wordt dat op de onderzoekslocatie en omliggende kavels in het verleden enkele bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Op het terrein van voormalig woonwagenkamp 'De Huppel' heeft in het verleden een bodemsanering plaatsgevonden. De beschikbare informatie is opgevraagd en toegezonden.

Inventariserend bodemonderzoek, Geo-Logic
In 1992 is door Geo-Logic een inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek richtte zich op het bepalen van eventuele verdachte deellocaties binnen de deelgebieden Lageweide en Hogeweide (waaronder de polder 'De Huppel' waarin de locatie gelegen is). In het rapport wordt het voormalige woonwagenkamp als 'potentieel' verdachte locatie benoemd. Op het terrein zijn lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK en olieproducten aangetoond. Nader onderzoek wordt geadviseerd.

Verkennend bodemonderzoek rondom De Huppel, Chemielinco
In 1999 is door Chemielinco een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in een deel van de voormalige polder 'De Huppel' waarin de onderzoekslocatie gelegen is. De bevindingen zijn samengevat in de rapportage met het kenmerk 99063-locatie 3, d.d. 19 maart 1999. Ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie (enkel het zuidelijke deel) blijken in de bodem geen verontreinigingen aantoonbaar aanwezig te zijn. Het terrein van het woonwagenkamp behoorde niet tot de onderzoekslocatie.

Bodemonderzoeken woonwagencentrum Huppeldijk
Op het terrein van het voormalige woonwagenkamp zijn in het verleden meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd.

In de jaren '80 zijn door Grontmij enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken komt naar voren dat met name het terrein behorend bij een op het kamp aanwezig autosloop verontreinigd is met zware metalen en olieproducten. De verontreinigingen bevinden zich in een aangebrachte ophooglaag met een dikte van circa 0,5 á 1 meter. De onderliggende ongeroerde kleigrond blijkt niet of nauwelijks verontreinigd te zijn. In sliblaag van de watergangen rondom het terrein zijn verhoogde concentraties aan zink, lood en minerale olie aangetoond.

In 1998 is door ROVU een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de waterbodem van de watergangen rondom het woonwagenkamp. Uit het onderzoek komt naar voren dat er sprake is van een geringe, plaatselijke lichte verontreiniging van de waterbodem van de watergangen.

In 1999 zijn door Chemielinco enkele bodemonderzoeken uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bodemsanering op het terrein van het voormalige woonwagenkamp. Gesteld wordt dat de toplaag op het voormalige zuidoostelijke deel van de locatie (voormalige autosloperij) bijmengingen met puin, auto onderdelen en rubberdelen bevat en sterk verontreinigd is met zware metalen (koper, lood, nikkel en zink). Andere zware metalen en minerale olie blijken licht verhoogd aanwezig. De bovengrond op het overige deel van het voormalige woonwagenkamp, alsmede de ongeroerde kleilaag (ondergrond) blijkt niet of slechts licht verontreinigd te zijn. In het grondwater blijken sterke verontreinigingen met zink en cadmium voor te komen.

De locatie van het voormalige woonwagenkamp wordt doorkruist door een voormalige watergang (gedempt tussen 1950 en 1970). Ter plaatse van de voormalige watergang is bij het bodemonderzoek geen afwijkende bodemopbouw waargenomen of afwijkende milieuhygiënische bodemkwaliteit aangetoond.

In 1999 is door Tauw een saneringsplan opgesteld voor de sanering van het terrein ter plaatse van de voormalige woonwagenkamp aan de Huppeldijk. Aangegeven wordt dat de sanering bestaat uit het verwijderen van de sterk verontreinigde ophooglaag (circa 27.000 m^3). In combinatie met het baggeren van de omliggende sloten. Klasse 3 slib zal worden verwijderd van de locatie. Klasse 1 en 2 slib zal op de walkanten worden verwerkt.

BODEMONDERZOEK ● ASBESTINVENTARISATIE ● ASBESTANALYSE ● PROJECTMANAGEMENT

In de periode tussen augustus en december 1999 heeft de bodemsanering op de locatie uitgevoerd, waarbij de geroerde toplaag op de locatie is ontgraven en afgevoerd. De sliblaag van de watergangen rondom het terrein zijn gebaggerd, tijdelijk op de walkanten geplaatst, vervolgens op depot gezet en gekeurd en tenslotte afgevoerd. Na ontgraving van het terrein zijn controlemonsters verkregen. Uit de resultaten blijkt dat de saneringsdoelstelling is behaald en er hoogstens lichte verontreinigingen (overeenkomend met de destijds geldende 'categorie 1 grond') achtergebleven is. Niet herbruikbare grond en vrijkomende afvalstoffen (puin. metaal, autobanden etc.) zijn afgevoerd naar een verwerker. Categorie 1 grond is herschikt op de locatie. In het grondwater zijn na de sanering geen verontreinigingen boven de streefwaarde meer aangetoond.

Maaiveldhoogte na sanering (= oorspronkelijke polderpeil) betrof circa 0,5 á 0,8 meter + NAP.

Voormalige grondbank Huppeldijk
Na de uitgevoerde bodemsanering op het woonwagencentrum, is het gebied medio 2000-2006 bouwrijp gemaakt, waarbij o.a. de voormalige watergangen zijn opgevuld. Ten behoeve van grondverzet in het gebied is langs de Huppeldijk een vestiging van de grondbank van de gemeente Utrecht gerealiseerd. De grondbank bevond zich deels binnen de contouren van de huidige onderzoekslocatie (hoogbouw kavel). De grondbank is aanwezig geweest in de periode 2003-2012. Na beëindiging van de activiteiten is door Certicon een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer P2011-0317, rapportage d.d. 26 april 2012). Bij het onderzoek zijn in de grond lichte verontreinigingen met lood, zink, PAK, minerale olie en PCB's aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, minerale olie, naftaleen en enkele vluchtige chlooralifaten aangetoond.

In één van de boringen van Certicon is op 1,4 m-mv een stukje asbestverdacht aangetroffen. De gps-locatie van de betreffende boring is bekend. In onderhavig onderzoek zal ter plaatse van deze boring een inspectiegat ten behoeven van asbest worden gegraven.

Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw Capgemini, Hopman en Peters B.V.
Op een kavel zuidoostelijk van de huidige onderzoekslocatie bevindt zich een bedrijfspand van Capgemini. Voorafgaand aan de nieuwbouw is door Hopman en Peters een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 11-P-223, d.d. 1 september 2011). Vastgesteld is dat de boven-, en ondergrond licht verontreinigd is met zware metalen, PAK en PCB's. In het grondwater zijn matig verhoogde concentraties aan barium aangetoond. Middels een nader onderzoek (briefrapportage 11505 / 11-P-223-B) is vastgesteld dat er geen aanwijzingen zijn dat er sterk verhoogde concentraties aanwezig zijn. In omliggende peilbuizen zijn wederom matige verontreinigingen aangetoond, echter de concentraties liggen lager dan de aangetoonde concentraties in de eerder geplaatste peilbuizen*.

** Barium wordt binnen de gemeente Utrecht veelvuldig in verhoogde concentraties in het grondwater aangetoond. Veelal betreft het licht verhoogde concentraties, echter met name in de veengronden langs de rijksweg A2 (deelgebied Haarrijn) blijken met name arseen en barium tevens van nature matig tot sterk verhoogd in het grondwater aanwezig te zijn.*

In 2012 is door Ingenieursbureau Land een uitkeuring van hetzelfde terrein uitgevoerd (rapportage R168-75045-SDE, d.d. 23 januari 2012. Het onderzoek heeft zich gericht op de bovenste 90 cm van de locatie. Bij het onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetoond. De kwaliteit van het grondwater is niet onderzocht.

Verkennend bodemonderzoek LRC Noord, kavel Z2
Op de kavel Z2, ten zuidoosten van de huidige onderzoekslocatie, is medio 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Amos Milieutechniek B.V. (kenmerk 164.183.BR.21.ROS). Bij het onderzoek zijn 3 grondmengmonsters samengesteld, welke allen voldeden aan de generieke achtergrondwaarde. In het grondwater bleek enkel een (van nature) licht verhoogde concentratie aan barium aanwezig te zijn.

Verkennend bodemonderzoek LRC Noord, kavel W3
Op de kavel W3, ten noord(oosten) van de huidige onderzoekslocatie, is medio 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Amos Milieutechniek B.V. (kenmerk 204.039.BR.11.ROS). Bij het onderzoek zijn 6 grondmengmonsters samengesteld, welke ten hoogste licht verontreinigd bleken te zijn. In het grondwater bleek enkel een (van nature) licht verhoogde concentratie aan barium en arseen aanwezig te zijn. PFAS blijkt in de bodem heterogeen licht verhoogd aanwezig te zijn.

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

Verkennend bodemonderzoek nieuwbouw Helix, LRC Noord, Amos Milieutechniek B.V.
Op de kavel (W2) ten noordoosten van de huidige onderzoekslocatie is in 2019 door Amos Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 194.138.BR.21.ROS, d.d. 16 oktober 2019). Vastgesteld is dat de bovengrond op de locatie voldoet aan de generieke achtergrondwaarde. De ondergrond blijkt licht verontreinigd te zijn met minerale olie en PAK en komt overeen met kwaliteitsklasse 'wonen'. PFAS blijkt in de bovengrond licht verhoogd aanwezig te zijn.
Het grondwater bevat een van nature verhoogde concentratie aan barium.

2.3 Hinderwetvergunningen

Van het gebied is enkel een hinderwetvergunning bekend geworden uit 1977. De afgegeven vergunning had betrekking tot de autosloperij en caravanbouw, welke plaatsvonden ter plaatse van het voormalige woonwagenkamp aan de Huppeldijk.

2.4 Bodemfunctiekaart

Op de bodemfunctieklassekaart van de gemeente Utrecht (Nota Bodembeheer gemeente Utrecht 2017-2027) is aangegeven dat de locatie is gelegen in een gebied, welke de functieklasse 'Industrie' heeft.

Op de ontgravings- en toepassingskaart staat aangegeven dat de bodem op de onderzoekslocatie tot 2,5 m-mv in de kwaliteitsklasse 'Landbouw/ natuur' valt. Onderliggende lagen zijn niet opgenomen in de ontgravingskaarten.

2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologische situatie

Ter verkrijging van betrouwbare geohydrologische gegevens is gebruik gemaakt van informatie afkomstig uit het DINO-loket van TNO, gegevens afkomstig uit voorgaande bodemonderzoeken.

Het maaiveld op de locatie bevindt zich op circa NAP +1,5 á +2,5 meter hoogte. Bij vergelijking met de oorpronkelijke maaiveldhoogten van de voormalige polder blijkt dat de gehele locatie bij het bouwrijp maken circa 1 á 2 meter is opgehoogd.

Tabel 2.1: regionale bodemopbouw

Diepte (m-mv)	Samenstelling	Geohydrologische eenheid
0 tot 2 m-mv	Geroerde kleiige/ zandige grond	Opgebracht bij bouwrijp maken
2 tot 6 m-mv	Afwisselend klei en veen	Deklaag
6 tot 30 m-mv	Afwisselend zand en grindlagen	1e watervoerend pakket
30 tot 35 m-mv	Afwisselend klei, zand, veen	1e scheidende laag

Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 2 á 3 m-mv. De grondwaterstromingsrichting van het freatisch grondwater op de locatie is niet eenduidig vast te stellen. De regionale stroming van het 1e watervoerend pakket is globaal noordwestelijk gericht.

Ter hoogte van de onderzoekslocatie is sprake van infiltratie. De onderzoekslocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

2.6 Locatie-inspectie

Op 14 april 2020 heeft een locatie-inspectie plaatsgevonden. De locatie is braakliggend. Op de kavel zijn 2 opslag/parkeerterreinen aanwezig welke zijn verhard met (recent aangebracht) puin. Daarnaast is op het zuidelijk deel van het terrein een tijdelijk P&R locatie gerealiseerd. Het parkeerterrein is verhard met asfalt.

Op de locatie blijken twee gronddepots aanwezig te zijn. Deze gronddepots worden niet onderzocht in onderhavig onderzoek. Het kleine depot is separaat onderzocht, de resultaten van dit onderzoek worden samengevat in de rapportage met kenmerk 204.081.BR.11.ROS, d.d 3 juni 2020, het depot blijkt indicatief in de kwaliteitsklasse 'Wonen' te vallen. Het grote depot is tijdelijk op de locatie aanwezig en zal op korte termijn worden afgevoerd.

Op het maaiveld zijn visueel geen voor bodemverontreiniging verdachte omstandigheden waargenomen.

BODEMONDERZOEK ● ASBESTINVENTARISATIE ● ASBESTANALYSE ● PROJECTMANAGEMENT

2.7 Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie

Op 8 juli 2019 is door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een brief gepubliceerd (kenmerk IENW/BSK-2019/131399) aangaande de mogelijke aanwezigheid van PFAS (Poly- en PerFluor Alkyl Stoffen) in de Nederlandse bodem (met daarbij horend een handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie). Uit onderzoek (van het RIVM) is gebleken dat PFAS wijdverspreid zijn mede door hun hoge oplosbaarheid, lage/matige sorptie aan bodem en sediment en resistentie tegen biologische en chemische afbraak.

PFAS is vanaf de jaren '60 van de 20e eeuw in Europa (grootschalig) geproduceerd waarbij mogelijk diffuus heterogeen over Nederland (en West-Europa) depositie vanuit de lucht heeft plaatsgevonden. Tevens worden er mogelijke bronlocaties genoemd, waaronder industrie waar met PFAS is gewerkt, locaties waar branden zijn geblust met PFAS-houdend brandblusschuim en secundaire bronnen waaronder stortplaatsen en waterzuiveringsinstallaties. Omdat PFAS mobiele, goed oplosbare stoffen betreffen wordt tevens het (ondiepe) grondwater in heel Nederland als verdacht beschouwd voor de aanwezigheid van PFAS.

Op de huidige onderzoekslocatie worden geen lokale bronnen van PFAS verwacht. In de geroerde bodemlaag kunnen licht verhoogde gehalten voorkomen, veroorzaakt door historische depositie.

BODEMONDERZOEK ● ASBESTINVENTARISATIE ● ASBESTANALYSE ● PROJECTMANAGEMENT

3 ONDERZOEKSOPZET

3.1 Onderzoekshypothese

Op basis van het vooronderzoek zijn er voor de locatie geen verdenkingen voor de aanwezigheid van bodemverontreinigingen welke belemmering vormen voor het voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Er worden ten hoogste lichte verontreinigingen in de bodem verwacht.

De voormalige watergang op de locatie is in het verleden reeds onderzocht en gebaggerd alvorens bouwrijp maken van het gebied heeft plaatsgevonden. Er wordt hier derhalve dus ook geen afwijkende bodemopbouw, noch bodemkwaliteit verwacht.

In de grond en in het grondwater kunnen (van nature) licht verhoogde waarden aan arseen en barium voorkomen.

Puinhoudende bodemlagen (de opgebrachte/geroerde grond)worden per definitie in beginsel als potentieel verdacht voor de aanwezigheid van asbest beschouwd.

3.2 Onderzoeksstrategie

NEN 5740
Het aantal te verrichten boringen en te nemen grond- en grondwatermonsters is afhankelijk van de gekozen onderzoeksstrategie en van de oppervlakte van de onderzoekslocatie. In verband met het vermoeden voor de aanwezigheid van lichte verontreinigingen en grondroering wordt voor de onderzoekslocatie gebruik gemaakt van paragraaf 5.6 van de NEN 5740: onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming.

In verband met het oppervlak van circa 16.828 m² worden er in totaal 32 boringen verricht. In het kader van de voorgenomen realisatie van een parkeerkelder / afvoer van grond vanaf de locatie worden alle boringen doorgezet tot circa 3,0 m-mv. Van de 32 boringen worden 3 boringen tot 1,5 m onder de grondwaterstand doorgezet, welke worden afgewerkt met een peilbuis ter bemonstering van het grondwater.

In voorgaande bodemonderzoek is reeds vastgesteld dat de voormalige watergangen slechts licht verontreinigd waren, of dat deze zijn gesaneerd. Desalniettemin worden enkele van de voorgenomen boringen verricht ter plaatse van de voormalige watergangen ter bevestiging dat hier geen afwijkende/verdachte bodemopbouw aanwezig is.

Tabel 3.1 de te verrichten veldwerkzaamheden en laboratoriumonderzoek

Oppervlak locatie [m²]	Veldwerkzaamheden conform BRL SIKB 2000		Laboratoriumonderzoek	
	boringen	boring met peilbuis	grond(meng) monster	Grondwater
16.828 m²	29	3	4x bovengrond 4x ondergrond 5x PFAS	3

Conform de NEN 5740 worden in totaal 8 grond(meng)monsters samengesteld, waarvan 4 van de (opgebrachte) geroerde bovengrond, 4 van de ondergrond. De grond(meng)monsters worden conform AS3000 voorbehandeld en vervolgens geanalyseerd op de standaard componenten voor grond, aangevuld met analyses op arseen en chroom*. Indien ter plaatse van de voormalige grondbank slibhoudende lagen worden aangetroffen worden deze aanvullend onderzocht op de aanwezigheid van OCB's.

In het kader van mogelijk grondverzet worden 5 monsters aanvullend geanalyseerd op PFAS.

BODEMONDERZOEK ● ASBESTINVENTARISATIE ● ASBESTANALYSE ● PROJECTMANAGEMENT

Minimaal één week na de plaatsing van de peilbuizen wordt het grondwater bemonsterd en wordt de geleidbaarheid, zuurgraad en het doorzicht (NTU) gemeten. Het grondwater wordt conform AS3000 voorbehandeld en vervolgens geanalyseerd op de standaard componenten voor grondwater, aangevuld met analyses op arseen en chroom*.

** Arseenanalyse vindt plaats wegens de arseenproblematiek in Utrecht Er zijn geen aanwijzingen dat op de locatie verhoogde waarden aan chroom voorkomen, echter is chroom samen met de parameter arseen opgenomen in het analysepakket (afspraak tussen Amos Milieutechniek B V en Eurofins Omegam B V) en wordt daarom tevens geanalyseerd*

NEN 5707
In verband met het vermoeden dat er op de locatie puinbijmengingen aanwezig zijn, wordt aanvullend een onderzoek naar asbest in grond uitgevoerd conform paragraaf 6.4.5 van de NEN 5707 (verdachte locatie met diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld).

In verband met het oppervlak van circa 16.828 m^2 dienen er verdeeld over de locatie 24 gaten te worden gegraven. De gaten hebben een afmeting van 0,3 x 0,3 meter. Er worden 19 gaten doorgezet tot een diepte van circa 0,5 m-mv en 5 gaten worden doorgezet tot de onderzijde van de verdachte laag tot een maximum van 2 m-mv.

Een van de diepe gaten zal worden gegraven ter hoogte van de boring waar door Certicon in de ondergrond een zeer geringe hoeveelheid asbesthoudend materiaal is aangetoond.

Uitkomend materiaal wordt gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 20 mm. De grove fractie wordt visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbest. Van de fijne fractie worden 5 mengmonsters van > 10 kgds samengesteld ter analyse op de aanwezigheid van asbest conform de NEN 5898.

4 UITVOERING BODEMONDERZOEK

4.1 Veldwerk

Veldwerkzaamheden, bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

NEN 5740
Op 14 en 15 april 2020 zijn op de onderzoekslocatie in totaal 32 boringen verricht (B01 t/m B32). Getracht is om alle boringen door te zetten tot ten minste 3,0 m-mv. Enkele boringen zijn initieel op 14 april gestaakt op ondoordringbare lagen. Op 15 april is de ondoordringbare laag op enkele locaties doorgebroken met behulp van een graafmachine waarna de boringen zijn doorgezet. De peilbuizen zijn op 14 april geplaatst.

De boringen B10, B11, B12 en B17 zijn verricht ter plaatse van de voormalige watergangen en doorgezet tot dieptes van ten minste 3,0 m-mv. De overige boringen zijn verdeeld over de onderzoekslocatie en vrijwel allemaal doorgezet tot een diepte van ten minste 3,0 m-mv. De boringen B04, B10 en B29 zijn doorgezet tot dieptes van circa 3,2 á 4,2 m-mv waarna deze zijn afgewerkt met een peilbuis (P04, P10 en P29) ter bemonstering van het grondwater.

Over het algemeen bestaat de bodem op de locatie uit een overwegend kleiige geroerde opgebrachte (boven)laag met geringe bodemvreemde bijmengingen (puin, baksteen en/of kolengruis) tot een diepte van circa 1,5 á 2,5 m-mv. Er is geen duidelijk onderscheid tussen de geroerde opgebrachte grond en de geroerde oorspronkelijke bodem. Onder de geroerde grond is zintuigelijk schone, ongeroerde kleigrond aanwezig. Ter plaatse van de voormalige watergangen (B10, B11, B12 en B17) is geen afwijkende bodemopbouw aangetroffen.

Op het noordelijke deel van het terrein, ter plaatse van de boringen B01, B03, B04, B05, B17 en B18, is op een diepte van circa 1,0 á 2,2 m-mv een puinverhardingslaag aangetroffen. Mogelijk betreft dit restanten van de verhardingslaag welke aanwezig was toen de onderzoekslocatie in gebruik was als grondbank. Op het zuidelijke deel van het terrein zijn in de ondergrond humeuze / slibhoudende lagen aangetroffen (B24, B25 en B28) welke mogelijk restanten betreffen van de voormalige opslag van slib op de locatie.

Ten tijde van de veldwerkzaamheden is het grondwater aangetroffen op een diepte variërend van circa 0,9 tot 2,7 m-mv.

NEN 5707 / NEN 5897
In verband met de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal is tevens een onderzoek naar asbest in grond conform de NEN 5707 uitgevoerd. Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden heeft een inspectie van het maaiveld op de aanwezigheid van asbest verdacht materiaal plaatsgevonden. Tijdens de inspectie van het maaiveld is op het maaiveld één stukje asbestverdacht materiaal aangetroffen (materiaalmonster MM01). Het materiaal is meegenomen ter analyse conform NEN 5896.

Verdeeld over de locatie zijn 29 gaten (G01 t/m G29) gegraven. De inspectiegaten G01 t/m G20 en G25 t/m G29 zijn (na verwijdering van verhardingen) handmatig gegraven en hebben ieder een afmeting van 0,3 x 0,3 meter en zijn doorgezet tot een diepte variërend van circa 0,5 á 0,8 m-mv. De inspectiegaten G21 t/m G24 zijn met behulp van een kraan gegraven en hebben een afmeting van circa 0,6 x 1,5 meter. Deze gaten zijn doorgezet tot 1,5 á 2,3 m-mv. (tot onder een aanwezige puinverharding).

Het gat G23 is gegraven ter plaatse van de boring waar Certicon in het verleden een geringe hoeveelheid asbesthoudend materiaal is aangetroffen. De betreffende laag, welke aanwezig is van 1,9 – 2,2 m-mv blijkt geen grond maar puin te zijn. Onderzoek naar puin valt niet onder de NEN 5707, maar onder de NEN 5897. De werkwijze van verkennend onderzoek naar asbest in puin(granulaat) conform NEN 5897 is in dit geval uitwisselbaar met de werkwijze van verkennend onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707 zonder dat dit leidt tot een verschillend onderzoeksresultaat.

Per inspectiegat is uitkomend grond en/of puin gezeefd en/of geharkt met een maaswijdte van 20 mm. In de grove fractie (> 20 mm) zijn zowel in de grond als in het puin geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

Grondwatermonstername
Het grondwater uit de peilbuizen P04, P10 en P29 is op 21 april 2020 bemonsterd. Bij de grondwatermonstername is een stijghoogte varierend van circa 1,2 tot 3,0 m-mv waargenomen. Bij de grondwatermonstername zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van verontreinigingen. Er zijn geen afwijkende pH of Ec waarden gemeten.

De locaties van de boringen, gaten, sleuven en peilbuizen zijn aangegeven op de situatietekeningen in de bijlagen. Voor een gedetailleerde bodembeschrijving wordt verwezen naar de in de bijlagen opgenomen boorstaten.

4.2 Laboratoriumonderzoek

De op 14, 15 en 21 april 2020 in het veld verzamelde bodem- en puinmonsters zijn ter analyse aangeboden aan het door de RvA geaccrediteerde laboratorium van Eurofins Omegam B.V. Aan het laboratorium is opdracht gegeven om onderstaande selectie aan bodemmonsters (grond en grondwater) conform AS3000 voor te behandelen en op de desbetreffende analysepakketten te onderzoeken. Analyses op PFAS en de puinanalyses kunnen momenteel niet conform AS3000.

Het materiaalmonster MM01 is aan het door de RvA geaccrediteerde laboratorium van Amos Milieutechniek B.V. aangeboden ter analyse conform de NEN 5896. Het materiaalmonster blijkt asbest te bevatten (10-15% chrysotiel). Het analysecertificaat is opgenomen in de bijlagen.

Van de aangetroffen puinverhardingslaag zijn 2 puinmengmonsters samengesteld. Eén (AMM3) van de verdachte puinlaag ter plaatse van G23 (daar waar Certicon in 2012 asbestverdacht materiaal is waargenomen) en één (AMM7) van de overige puinlaag op de locatie.

Tabel 4.1: Selectie grond-, puin(meng)monsters, materiaalmonsters en grondwatermonsters voor analyse.

Monsternr.	Analysepakket	Boring + bodemlaag (cm-mv)	Motivatie
MM1	STD pakket grond +As +Cr + OCB's + PFAS	B01 (50-100), B08 (130-180), B13 (0-50), B31 (30-80)	baksteen-/puinhoudende kleigrond (noord)
MM2	STD pakket grond +As +Cr + OCB's + PFAS	B02 (0-40), B03 (0-40), B05 (0-30), B18 (0-50)	baksteen-/puinhoudende zandgrond (noord)
MM3	STD pakket grond +As +Cr +PFAS	B09 (0-50), B14 (0-50), B20 (50-100), B24 (50-100)	baksteen-/puinhoudende kleigrond (zuid)
MM4	STD pakket grond +As +Cr +PFAS	B12 (190-240), B24 (150-200), B28 (0-50)	baksteen-/puinhoudende zandgrond (zuid)
MM5	STD pakket grond +As +Cr +OCB's	B23 (100-130), B25 (150-170), B28 (160-170)	humeuze / slibhoudende kleigrond voormalige slibdepots
MM6	STD pakket grond +As +Cr	B03 (160-190), B04 (150-190), B17 (220-250), B30 (130-180)	zandige laag direct onder puinverhardingslaag
MM7	STD pakket grond +As +Cr	B10 (50-100), B11 (150-200), B17 (100-150)	meest verdachte laag ter plaats van de voormalige watergangen
MM8	STD pakket grond +As +Cr +PFAS	B02 (100-250), B06 (250-300), B20 (250-300), B21 (200-250), B22 (230-280), B25 (270-320), B28 (250-300), B31 (250-300)	zintuigelijk schone ongeroerde kleiige ondergrond
P04	STD pakket grondwater +As +Cr	P04 (filterdiepte 220-320 cm-mv)	grondwater noordwest
P10	STD pakket grondwater +As +Cr	P10 (filterdiepte 220-320 cm-mv)	grondwater voormalige watergangen
P29	STD pakket grondwater +As +Cr	P10 (filterdiepte 315-415 cm-mv)	grondwater zuidoost
materiaal-monster MM01	NEN 5896	maaiveld	aangetroffen stukje asbest op maaiveld
AMM1	Asbest (NEN 5898)	G03 (0-50), G04 (0-50), G05 (0-50), G06 (0-50), G08 (0-50)	puinhoudende kleiige bovengrond
AMM2	Asbest (NEN 5898)	G11 (0-50), G12 (0-40), G13 (0-40), G14 (0-30), G15 (0-50), G17 (0-50)	puinhoudende zandige bovengrond
AMM3	Asbest (NEN 5898)	G23 (160-220)	puinverhardingslaag (waar Certicon in het verleden een geringe hoeveelheid asbest heeft aangetroffen)
AMM4	Asbest (NEN 5898)	G21 (100-130), G22 (120-160), G24 (170-220)	puinverhardingslaag
AMM5	Asbest (NEN 5898)	G25 (30-80), G26 (10-50)	puinhoudende grond onder recent aangebrachte puinverharding

5 INTERPRETATIE EN TOETSING

5.1 Terminologie

In de circulaire bodemsanering zijn voor de grond- en grondwaterconcentratie van een groot aantal stoffen generieke (landelijke) toetsingsnormen opgenomen. De volgende toetsingswaarden worden gehanteerd:

- Achtergrond- / streefwaarde: de gehalten zoals die op dit moment voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen. De achtergrondwaarde is afgeleid van een studie van TNO. Voor bepaalde stoffen geldt de detectielimiet van de laboratoriumanalyse als A-waarde. Een stofconcentratie lager dan of gelijk aan de A-waarde wordt als niet verontreinigd aangeduid;

- Tussenwaarde: het stofgehalte, dat gebruikt wordt als prioriteitsstelling voor de noodzaak tot het verrichten van nader onderzoek naar de mate en omvang van de stofverontreiniging. De T-waarde ligt midden tussen de A-waarde en I-waarde in en wordt berekend volgens: (A+I)/2. Een stofconcentratie lager dan de T-waarde en hoger dan de A-waarde wordt als licht verontreinigd aangeduid;

- Interventiewaarde: het minimale stofgehalte, dat als criterium geldt voor de noodzaak tot het vaststellen van de ernst en (eventuele) saneringsurgentie van de bodemverontreiniging. Indien de I-waarde wordt overschreden mist de bodem in belangrijke mate functionele en essentiële eigenschappen. Een stofconcentratie lager dan de I-waarde en hoger dan de T-waarde wordt als matig verontreinigd aangeduid; een concentratie boven de I-waarde wordt een ernstige verontreiniging genoemd.

Alvorens toetsing voor grond plaatsvindt dienen de analyseresultaten te worden genormaliseerd vanwege verschillen in stofgedrag per bodemtype (bodemprocessen als adsorptie, complexatie, coagulatie, et cetera). Dit gebeurt door middel van empirische correctieformules met het lutum- en organisch stofpercentage als belangrijkste variabelen.

BODEMONDERZOEK ● ASBESTINVENTARISATIE ● ASBESTANALYSE ● PROJECTMANAGEMENT

5.2 Toetsing analyseresultaten (chemische parameters)

In de bijlagen zijn (BoToVa-)toetsingstabellen opgenomen met:

1. de (Wbb-)toetsing (BoToVa, toetsing T12) van de grondmonsters aan de ATI -waarden zoals genoemd in circulaire bodemsanering.
2. De Bbk toetsing t.b.v. indicatie bij afvoer (BoToVa, toetsing T1)
3. De Bbk toetsing t.b.v. bepaling kwaliteit t.b.v. toekomstig gebruik (BoToVa, toetsing T2)

De analyseresultaten van de grondmonsters zijn met behulp van de rekenregels uit bijlage G van de Regeling bodemkwaliteit gecorrigeerd naar de standaard organische stof,- en lutumpercentages (resp. 10% en 25%).

In onderstaande tabel 5.1 staat een samenvatting van de toetsingen weergegeven.

Tabel 5.1: overzicht boringen/gaten, mengmonsters en toetsingen

Monster	Analysepakket	Motivatie	Toets WBB	Toets BBK (bij afvoer)	Toets BBK (toekomstig gebruik)
MM1	STD pakket grond +As +Cr + OCB's + PFAS	baksteen-/puinhoudende kleigrond (noord)	> AW-waarde	Industrie	Industrie
MM2	STD pakket grond +As +Cr + OCB's + PFAS	baksteen-/puinhoudende zandgrond (noord)	< AW-waarde		
MM3	STD pakket grond +As +Cr +PFAS	baksteen-/puinhoudende kleigrond (zuid)	> AW-waarde	Industrie	Wonen
MM4	STD pakket grond +As +Cr +PFAS	baksteen-/puinhoudende zandgrond (zuid)	> AW-waarde	Industrie	Wonen
MM5	STD pakket grond +As +Cr +OCB's	humeuze / slibhoudende kleigrond voormalige slibdepots	> AW-waarde	Industrie	Wonen
MM6	STD pakket grond +As +Cr	zandige laag direct onder puinverhardingslaag	> AW-waarde	Industrie	Wonen
MM7	STD pakket grond +As +Cr	meest verdachte laag ter plaats van de voormalige watergangen	> I-waarde	NT	NT
MM8	STD pakket grond +As +Cr +PFAS	zintuigelijk schone ongeroerde kleiige ondergrond	< AW-waarde		

LEGENDA	
< AW-waarde	Voldoet aan de achtergrondwaarde (Wbb/Bbk)
> AW-waarde	licht verontreinigd (Wbb)
> T-waarde	matig verontreinigd (Wbb)
> I-waarde	sterk verontreinigd
Wonen	kwaliteitsklasse 'wonen'
Industrie	kwaliteitsklasse 'Industrie'
NT	kwaliteitsklasse 'Niet toepasbaar'

Uit de toetsing van grondmengmonster MM7 blijkt dat de meest verdachte laag ter plaatse van de voormalige watergangen sterk verontreinigd is met lood alsmede licht verontreinigd met enkele andere parameters.

De grondmengmonsters van de geroerde kleiige bovengrond op het noordelijke deel van de locatie (MM2) en de ongeroerde kleiige (diepe) ondergrond (MM8) blijken niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

De overige grondmengmonsters (MM1 en MM3 t/m MM6), blijken licht verontreinigd met onder andere zware metalen, minerale olie, PAK en PCB's. Er zijn geen verontreinigingen met OCB's op de locatie aangetoond.

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

5.3 Uitsplitsing grondmengmonster MM7

Uit analyse van het grondmengmonster MM7 blijkt dat de interventiewaarde van lood wordt overschreden in een mengmonster welke bestaat uit de meest verdachte laag ter plaatse van de voormalige watergangen (boringen B10, B11 en B17). Ter bepaling welke van de drie betreffende lagen sterk verontreinigd is met lood is het grondmengmonster MM7 uitgesplitst en zijn de separate grondmonsters geanalyseerd op de aanwezigheid van lood.

Ten behoeve van de toetsing van de analyseresultaten aan de vigerende wetgeving is per monster tevens het percentage lutum en organische stof bepaald.

In de bijlagen zijn (BoToVa-)toetsingstabellen opgenomen met:

1. de (Wbb-)toetsing (BoToVa, toetsing T12) van de grondmonsters aan de ATI -waarden zoals genoemd in circulaire bodemsanering.
2. De Bbk toetsing t.b.v. indicatie bij afvoer (BoToVa, toetsing T1)
3. De Bbk toetsing t.b.v. bepaling kwaliteit t.b.v. toekomstig gebruik (BoToVa, toetsing T2)

In onderstaande tabel 5.2 staat een samenvatting van de toetsingen weergegeven.

Monster	Analysepakket	Boring + bodemlaag (cm-mv)	Toets WBB	Toets BBK (bij afvoer)	Toets BBK (toekomstig gebruik)
B10	Lood	B10 (50-100)	< AW-waarde		
B11	Lood	B11 (150-200)	> AW-waarde	Wonen	Wonen
B17	Lood	B17 (100-150)	> AW-waarde	Wonen	Wonen

LEGENDA	
< AW-waarde	Voldoet aan de achtergrondwaarde (Wbb/Bbk)
> AW-waarde	licht verontreinigd (Wbb)
> T-waarde	matig verontreinigd (Wbb)
> I-waarde	sterk verontreinigd
Wonen	kwaliteitsklasse 'wonen'
Industrie	kwaliteitsklasse 'Industrie'
NT	kwaliteitsklasse 'Niet toepasbaar'

Uit de toetsing van de separate grondmonsters van de meest verdachte lagen ter plaatse van de voormalige watergangen dat de separate grondmonsters ten hoogste licht verontreinigd zijn. De in het mengmonster aangetoonde sterke verhoging blijkt niet reproduceerbaar.

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

5.4 Toetsing analyseresultaten grond PFAS

In de tabellen 5.3 t/m 5.5 staan de toetsingen van de analyseresultaten (aan landbodem) van de grondmengmonsters MM1 t/m MM4 en MM8 conform het "tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" (geactualiseerde versie van 2 juli 2020) weergegeven. Ten behoeve van de toetsingen zijn de analyseresultaten zijn met behulp van de rekenregels uit bijlage G van de Regeling bodemkwaliteit gecorrigeerd naar het standaard organische stofpercentage van 10%.

Tabel 5.3: Toetsingen monsters MM1 en MM2

Componenten	achtergrond-waarde	Maximale toepassings-norm	MM1		MM2	
			gecorrigeerde waarden	Toetsing	gecorrigeerde waarden	Toetsing
perfluorbutaanzuur (PFBA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluoroctaanzuur (PFOA) lineair		7,0	0,10	-	0,2	-
perfluoroctaanzuur (PFOA) vertakt		7,0	0,07	-	0,07	-
perfluornonaanzuur (PFNA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluordecaanzuur (PFDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorundecaanzuur (PFUnDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluordodecaanzuur (PFDoDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluortridecaanzuur (PFTrDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluortetradecaanzuur (PFTeDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorhexadecaanzuur (PFHxDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluoroctadecaanzuur (PFODA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorbutaansulfonaat (PFBS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorpentaansulfonaat (PFPeS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorhexaansulfonaat (PFHxS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorheptaansulfonaat (PFHpS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluoroctaansulfonaat (PFOS) lineair		3,0	0,20	-	0,30	-
perfluoroctaansulfonaat (PFOS) vertakt		3,0	0,07	-	0,07	-
perfluordecaansulfonaat (PFDS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
4:2 fluortelomeer sulfonzuur (4:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
6:2 fluortelomeer sulfonzuur (6:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
8:2 fluortelomeer sulfonzuur (8:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
10:2 fluortelomeer sulfonzuur (10:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
N-methylperfluoroctaansulfonamide acetaat (MeFOSAA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
N-ethylperfluoroctaansulfonamide acetaat (EtFOSAA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluoroctaansulfonamide (PFOSA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
N-methylperfluoroctaansulfonamide (MeFOSA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
8:2 polyfluoralkyl fosfaat diester (8:2 diPAP)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
som PFOA	1,9	7,0	0,17	-	0,27	-
som PFOS	1,4	3,0	0,27	-	0,37	-
Conclusie:			**< generieke achtergrondwaarde**		**< generieke achtergrondwaarde**	

Gehalte in µg/kgds
- = voldoet aan generieke achtergrondwaarde
* = overschrijding generieke achtergrondwaarde
*** = overschrijding maximale toepassingsnorm

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

Tabel 5.4: Toetsingen monsters MM3 en MM4

Componenten	achtergrond-waarde	Maximale toepassings-norm	MM3		MM4	
			gecorrigeerde waarden	Toetsing	gecorrigeerde waarden	Toetsing
perfluorbutaanzuur (PFBA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluoroctaanzuur (PFOA) lineair		7,0	0,20	-	0,10	-
perfluoroctaanzuur (PFOA) vertakt		7,0	0,07	-	0,07	-
perfluornonaanzuur (PFNA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluordecaanzuur (PFDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorundecaanzuur (PFUnDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluordodecaanzuur (PFDoDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluortridecaanzuur (PFTrDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluortetradecaanzuur (PFTeDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorhexadecaanzuur (PFHxDA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluoroctadecaanzuur (PFODA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorbutaansulfonaat (PFBS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorpentaansulfonaat (PFPeS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorhexaansulfonaat (PFHxS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluorheptaansulfonaat (PFHpS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluoroctaansulfonaat (PFOS) lineair		3,0	0,20	-	0,20	-
perfluoroctaansulfonaat (PFOS) vertakt		3,0	0,07	-	0,07	-
perfluordecaansulfonaat (PFDS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
4:2 fluortelomeer sulfonzuur (4:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
6:2 fluortelomeer sulfonzuur (6:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
8:2 fluortelomeer sulfonzuur (8:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
10:2 fluortelomeer sulfonzuur (10:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
N-methylperfluoroctaansulfonamide acetaat (MeFOSAA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
N-ethylperfluoroctaansulfonamide acetaat (EtFOSAA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
perfluoroctaansulfonamide (PFOSA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
N-methylperfluoroctaansulfonamide (MeFOSA)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
8:2 polyfluoralkyl fosfaat diester (8:2 diPAP)	1,4	3,0	0,07	-	0,07	-
som PFOA	1,9	7,0	0,27	-	0,17	-
som PFOS	1,4	3,0	0,27	-	0,27	-
Conclusie:			**< generieke achtergrondwaarde**		**< generieke achtergrondwaarde**	

Gehalte in µg/kgds
- = voldoet aan generieke achtergrondwaarde
* = overschrijding generieke achtergrondwaarde
*** = overschrijding maximale toepassingsnorm

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

Tabel 5.5: Toetsingen monster MM8

Componenten	achtergrond-waarde	Maximale toepassings-norm	MM8	
			gecorrigeerde waarden	Toetsing
perfluorbutaanzuur (PFBA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluoroctaanzuur (PFOA) lineair		7,0	0,30	-
perfluoroctaanzuur (PFOA) vertakt		7,0	0,07	-
perfluornonaanzuur (PFNA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluordecaanzuur (PFDA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluorundecaanzuur (PFUnDA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluordodecaanzuur (PFDoDA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluortridecaanzuur (PFTrDA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluortetradecaanzuur (PFTeDA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluorhexadecaanzuur (PFHxDA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluoroctadecaanzuur (PFODA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluorbutaansulfonaat (PFBS)	1,4	3,0	0,07	-
perfluorpentaansulfonaat (PFPeS)	1,4	3,0	0,07	-
perfluorhexaansulfonaat (PFHxS)	1,4	3,0	0,07	-
perfluorheptaansulfonaat (PFHpS)	1,4	3,0	0,07	-
perfluoroctaansulfonaat (PFOS) lineair		3,0	0,07	-
perfluoroctaansulfonaat (PFOS) vertakt		3,0	0,07	-
perfluordecaansulfonaat (PFDS)	1,4	3,0	0,07	-
4:2 fluortelomeer sulfonzuur (4:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-
6:2 fluortelomeer sulfonzuur (6:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-
8:2 fluortelomeer sulfonzuur (8:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-
10:2 fluortelomeer sulfonzuur (10:2 FTS)	1,4	3,0	0,07	-
N-methylperfluoroctaansulfonamide acetaat (MeFOSAA)	1,4	3,0	0,07	-
N-ethylperfluoroctaansulfonamide acetaat (EtFOSAA)	1,4	3,0	0,07	-
perfluoroctaansulfonamide (PFOSA)	1,4	3,0	0,07	-
N-methylperfluoroctaansulfonamide (MeFOSA)	1,4	3,0	0,07	-
8:2 polyfluoralkyl fosfaat diester (8:2 diPAP)	1,4	3,0	0,07	-
som PFOA	1,9	7,0	0,27	-
som PFOS	1,4	3,0	0,14	-
Conclusie:			**< generieke achtergrondwaarde**	

Gehalte in µg/kgds
- = voldoet aan generieke achtergrondwaarde
* = overschrijding generieke achtergrondwaarde
*** = overschrijding maximale toepassingsnorm

Uit de toetsing van de grondmengmonsters de grondmengmonster MM1 t/m MM4 en MM8 blijkt de gehalten aan PFAS op de onderzoekslocatie voldoen aan de vastgestelde generieke achtergrondwaarde.

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

5.5 Resultaten asbest op maaiveld

Op het maaiveld is 1 stukje asbesthoudend materiaal (MM01) aangetroffen, resulterend in een totaal asbestgehalte van < 1 mg/kgd.s. Er is geen aanleiding tot het vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging op het maaiveld.

5.6 Resultaten asbestanalyses grond

Uit analyse blijkt dat enkel in grondmengmonster AMM1 een zeer geringe hoeveelheid aan asbest (0,5 mg/kgds) is aangetroffen in de fijne fractie. In de grondmengmonster AMM2 en AMM5 is geen asbest boven de detectiegrens aantoonbaar aanwezig (respectievelijk < 0,6 en < 0,7 mg/kgds). Het certificaat van de grondmengmonsters is opgenomen in de bijlagen. Eerder is reeds vastgesteld dat in de grove fractie (> 20 mm) visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen is.

Per (verdachte) bodemlaag moeten alle indicatieve resultaten worden getoetst aan de interventiewaarde, volgens onderstaande criteria:

- Gaten (30 cm x 30 cm): indien voor een (deel)locatie en bodemlaag het gewogen gehalte aan asbest (hoogste gehalte) kleiner is dan de helft van de interventiewaarde is verder onderzoek niet noodzakelijk en is het statistisch aannemelijk dat de interventiewaarde ook niet in een nader onderzoekstraject zal worden overschreden;

- Gaten (30 cm x 30 cm); indien voor een (deel)locatie en bodemlaag het gewogen gehalte aan asbest (hoogste gehalte) groter is dan de helft van de interventiewaarde is nader onderzoek noodzakelijk;

Met betrekking tot de puinhoudende bovengrond (AMM1, AMM2 en AMM5) kan worden gesteld dat in de bodem geen asbest boven de detectiegrens of één zeer gering gehalte aan asbest is aangetoond. Vanzelfsprekend is het gewogen gehalte in deze laag dan lager dan de helft van de interventiewaarde en is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

5.7 Resultaten asbestanalyses puin

Uit analyse blijkt dat in de puinmengmonsters AMM3 en AMM4 geen asbest boven de detectiegrens aantoonbaar aanwezig is. Het certificaat van de puinmengmonsters is opgenomen in de bijlagen. Eerder is reeds vastgesteld dat in de grove fractie (> 20 mm) visueel geen asbestverdacht waargenomen is. Er bestaan geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van sterke verontreinigingen.

5.8 Toetsing analyseresultaten grondwater

In tabel 5.6 staan de toetsingsresultaten van het grondwater uit de peilbuizen P04, P10 en P29. Uit toetsing blijkt dat in het grondwater een licht tot matig verhoogde concentratie aan arseen en barium aanwezig is.

Verhoogde concentraties aan barium (en arseen) worden bij vrijwel alle bodemonderzoeken in het gebied aangetroffen en betreft een van nature verhoogde achtergrondwaarde. Er zijn geen sterk verhoogde concentraties aangetoond. De lichte verontreinigingen geven geen beperkingen voor het beoogde gebruik van de locatie.

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

Tabel 5.6 Toetsingstabel grondwatermonsters P04, P10 en P29

Componenten	Streef-waarde	Tussen-waarde	Interventie-waarde	Analyse en overschrijding					
				P04		P10		P29	
Geleidbaarheid (Ec)	veldmetingen			2.560 µS/cm		3.370 µS/cm		3.150 µS/cm	
Zuurgraad (pH)				6,79		6,81		6,69	
Doorzicht (NTU)				98,5		110		141	
Doorloop				matig		matig		matig	
Beluchting opgetreden?				nee		nee		nee	
Arseen	10	35	60	11	*	< 5	-	15	*
Barium	50	338	625	210	*	390	**	500	**
Cadmium	0,4	3,2	6	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
Chroom	1	15,5	30	< 1	-	< 1	-	< 1	-
Kobalt	20	60	100	4,7	-	3,8	-	5,9	-
Koper	15	45	75	< 2	-	< 2	-	< 2	-
Kwik	0,05	0,18	0,3	< 0,05	-	< 0,05	-	< 0,05	-
Lood	15	45	75	< 2	-	< 2	-	< 2	-
Molybdeen	5	153	300	< 2	-	< 2	-	< 2	-
Nikkel	15	45	75	5,7	-	3,6	-	5,2	-
Zink	65	433	800	14	-	23	-	19	-
Minerale olie	50	325	600	< 50	-	< 50	-	< 50	-
Styreen (vinylbenzeen)	6	153	300	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
Benzeen	0,2	15	30	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
Tolueen	7	504	1000	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
Ethylbenzeen	4	77	150	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
Naftaleen	0,01	35	70	< 0,02	-	< 0,02	-	< 0,02	-
Xylenen (som)	0,2	35	70	0,21	~	0,21	~	0,21	~
Dichloormethaan	0,01	500	1000	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
1,1-Dichloorethaan	7	454	900	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
1,2-Dichloorethaan	7	204	400	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
1,1-Dichlooretheen	0,01	5	10	< 0,1	-	< 0,1	-	< 0,1	-
Trichloormethaan	6	203	400	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
Tetrachloormethaan	0,01	5	10	< 0,1	-	< 0,1	-	< 0,1	-
1,1,1-Trichloorethaan	0,01	150	300	< 0,1	-	< 0,1	-	< 0,1	-
1,1,2-Trichloorethaan	0,01	65	130	< 0,1	-	< 0,1	-	< 0,1	-
Trichlooretheen	24	262	500	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
Tetrachlooretheen	0,01	20	40	< 0,1	-	< 0,1	-	< 0,1	-
Vinylchloride	0,01	2,5	5	< 0,2	-	< 0,2	-	< 0,2	-
Dichlooretheen C+T (som)	0,01	10	20	0,1	~	0,1	~	0,1	~
Dichloorpropanen (som)	0,8	40	80	0,1	-	0,1	-	0,1	-
Tribroommethaan	n.v.t.	315	630	0,4	-	0,4	-	0,4	-

Concentraties in µg/l

~ = gemeten waarde is rekentechnische uitkomst (0,7 x waarden v/d separate parameters), separaat alles < detectiegrens

- = geen overschrijding of < detectiegrens

* = overschrijding van de streefwaarde

** = overschrijding van de tussenwaarde

*** = overschrijding van de interventiewaarde

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Onderzoek

In opdracht van 'Van Wijk Nieuwegein' is door Amos Milieutechniek B.V. een verkennend bodem-onderzoek conform NEN 5740 en een verkennend onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707 uitgevoerd op een bouwkavel ter plaatse van het deelgebied 'Leidsche Rijn Centrum' te Utrecht. Het bouwkavel staat bij de opdrachtgever bekend als 'Hoogbouw kavel'.

Het verkennend bodemonderzoek heeft ten doel het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ten behoeve van de voorgenomen overdacht van de locatie en ter bepaling of de locatie geschikt is voor de voorgenomen herinrichting tot appartementen (wonen zonder tuin).

Voorafgaand aan de uitvoering van het veldwerk is een vooronderzoek uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie in het verleden gelegen was in de polder 'De Huppel'. Vanaf de jaren '50 is in de polder een woonwagenkamp aanwezig geweest waar ook het noordelijke deel van de huidige onderzoekslocatie onderdeel van uit maakte. Middels eerdere bodemonderzoeken is vastgesteld dat de bodem verontreinigd was na verwijdering van het woonwagenkamp. De (sterke) verontreinigingen zijn gesaneerd middels afgraving waarbij slechts lichte verontreinigingen zijn achtergebleven. Vanaf circa 2004 is in het kader van de herontwikkeling van het gebied op de locatie een grondbank aanwezig geweest. Uit het eindsituatieonderzoek van de grondbank is gebleken dat er slechts sprake was van lichte verontreinigingen van de bodem. Uit historische luchtfoto's is gebleken dat op de onderzoekslocatie een watergang aanwezig is geweest. De watergang is rond 2006 volgens de toen geldende wet- en regelgeving opgevuld. Op basis van de verkregen gegevens uit het vooronderzoek is de locatie verdacht voor de aanwezigheid van (lichte) verontreinigingen.

Voor het onderzoek is een strategie voor een verdachte locatie gehanteerd. In totaal zijn er op de locatie 32 boringen verricht. Het overgrote deel van de boringen is, in het kader van de voorgenomen herontwikkeling en afvoer van de grond, doorgezet tot minstens 3,0 m-mv. Er zijn 3 boringen (B04, B10 en B29) doorgezet tot 1,5 meter onder de heersende grondwaterstand, waarna deze zijn afgewerkt met een peilbuis (P04, P10 en P29) ter bemonstering van het grondwater. Enkele boringen zijn verricht ter plaatse van de opgevulde watergangen ter bevestiging dat hier geen afwijkende bodemopbouw aanwezig is. In het kader van het onderzoek naar asbest in grond zijn in totaal 29 gaten gegraven. Er zijn 23 gaten doorgezet tot 0,5 á 0,8 m-mv en er zijn 6 gaten doorgezet tot in de onverdachte ondergrond.

Over het algemeen bestaat de bodem op de locatie uit een overwegend kleiige geroerde opgebrachte bovenlaag met geringe bodemvreemde bijmengingen (puin, baksteen en/of kolengruis) tot een diepte van circa 1,5 á 2,5 m-mv. Er is geen duidelijk onderscheid tussen de geroerde opgebrachte grond en de geroerde oorspronkelijke bodem. Onder de geroerde grond is zintuigelijk schone, ongeroerde kleigrond aanwezig. Ter plaatse van de voormalige watergangen is geen afwijkende bodemopbouw aangetroffen.

Op het noordelijke deel van het terrein, ter plaatse van de boringen B01, B03, B04, B05, B17, B18 en B30, alsmede de inspectiegaten G21 t/m G24, is op een diepte variërend van circa 1,0 tot 2,2 m-mv een oude puinverhardingslaag aangetroffen. Mogelijk betreft dit restanten van de verhardingslaag welke aanwezig was toen de onderzoekslocatie (het noordelijke deel) in gebruik was als grondbank. Enkele gaten voor het asbest in grondonderzoek zijn doorgezet tot in/onder de puinverhardingslaag. Op het zuidelijke deel van het terrein zijn in de ondergrond humeuze / slibhoudende lagen aangetroffen welke mogelijk restanten betreffen van een tijdelijke slibopslag op de locatie.

Initieel zijn er 8 grond(meng)monsters samengesteld waarvan 2 van de geroerde grond op het noordelijke deel van de locatie, 3 van de geroerde grond op het zuidelijke deel van de locatie, één van de meest verdachte laag ter plaatse van de voormalige watergangen en één van de ongeroerde kleiige (diepe) ondergrond. Op basis van de verkregen resultaten is het grondmengmonster MM7 uitgesplitst en zijn de separate grondlagen (3 stuks) onderzocht op de aanwezigheid van lood.

Van de geroerde puinhoudende grond zijn tevens grondmengmonsters (AMM1, AMM2 en AMM5) verkregen ter analyse op de aanwezigheid van asbest (fractie < 20 mm). Omdat op een deel van de locatie een puinverhardingslaag in de ondergrond is aangetroffen zijn er daarnaast 2 puinmengmonsters (AMM3 en AMM4) verkregen ter analyse op de aanwezigheid van asbest (fractie < 20 mm).

Ten minste één week na plaatsing is uit de peilbuizen P04, P10 en P29 een grondwatermonster verkregen.

De bodem- en puinmonsters zijn op het laboratorium (daar waar mogelijk) conform AS3000 voorbehandeld en onderzocht op de verdachte / relevante parameters.

6.2 Conclusies

Op basis van de analyseresultaten kan worden gesteld dat de geroerde bodemlaag op de locatie in het algemeen licht verontreinigd is met enkele zware metalen, minerale olie, PAK en PCB's. De onderliggende ongeroerde bodemlaag (MM8) blijkt te voldoen aan de generieke achtergrondwaarde.

De aangetoonde gehalten aan PFAS voldoen allen aan de generieke achtergrondwaarde.

Visueel is er één stukje asbesthoudend materiaal op het maaiveld op de locatie waargenomen. In de opgegraven en geïnspecteerde grond (en puin) is geen asbestverdacht materiaal (fractie > 20 mm) waargenomen. Analytisch blijkt in de grond geen of slechts een zeer gering gehalte aan asbest aantoonbaar aanwezig te zijn. In de verkregen puinmengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond boven de detectiegrens.

De concentraties aan arseen en barium in het grondwater blijken licht tot matig verhoogd aanwezig te zijn. Verwacht wordt dat deze van nature verhoogd aanwezig zijn, hetgeen regelmatig bij klei- en veengronden wordt aangetroffen en ook bij eerdere bodemonderzoeken op nabijgelegen bouwblokken vastgesteld is in het grondwater.

6.3 Aanbevelingen

Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de aanwezigheid van een sterke verontreiniging.

Gesteld kan worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herinrichting tot de functie 'Wonen zonder tuin'.

Indien op de locatie graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dient de aanwezige puinverhardingslaag op het noordelijke deel van de locatie separaat van de grond verwijderd te worden. Geadviseerd wordt om vrijkomend puin te keuren middels een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit alvorens deze elders wordt hergebruikt.

Op basis van de verkregen gegevens bestaan er geen verdenkingen dat de grond verontreiniging met asbest bevat boven de restconcentratienorm.

Afvoer van herbruikbare grond kan plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en/of op basis van onderhavig onderzoek naar een BRL 9335 erkende grondbank. Bij de afvoer van grotere hoeveelheden herbruikbare grond wordt geadviseerd om een partijkeuring grond conform het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren. Er dient rekening mee te worden gehouden dat grondstromen met verschillende te verwachtten kwaliteit niet met elkaar mogen worden gemengd.

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

Bijlagen

Kadastrale kaart
Kadastrale eigendomsinformatie
Situatietekeningen
Fotoreportage
Boorstaten
Analysecertificaten
BoToVa-toetsingen



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 5000

Kadastrale gemeente	Catharijne
Sectie	A
Perceel	2612

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

kadaster

BETREFT
Catharijne A 2612

UW REFERENTIE
204.049

GELEVERD OP
15-04-2020 - 14:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11060462505

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-04-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-04-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Catharijne A 2612 Kadastrale objectidentificatie : 026190261270000
Kadastrale grootte	86.335 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	132676 - 457110
Ontstaan uit	Catharijne A 2606

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Utrecht kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Utrecht.
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65909/147 **Ingeschreven op** 27-03-2015 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**	
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 10273/22 Utrecht	**Ingeschreven op** 25-06-1998
	Hyp4 9361/6 Utrecht	**Ingeschreven op** 13-12-1996
	Hyp4 9305/31 Utrecht	**Ingeschreven op** 14-11-1996
	Hyp4 9298/47 Utrecht	**Ingeschreven op** 08-11-1996
	Hyp4 9298/16 Utrecht	**Ingeschreven op** 07-11-1996
	Hyp4 9215/50 Utrecht	**Ingeschreven op** 12-09-1996
	Hyp4 5781/59 Utrecht	**Ingeschreven op** 15-02-1988
	Hyp4 3958/69 Utrecht	**Ingeschreven op** 21-12-1979
	Hyp4 1703/1 Utrecht	**Ingeschreven op** 16-12-1961
	Hyp4 1872/128 Utrecht	

kadaster

BETREFT
Catharijne A 2612

UW REFERENTIE
204.049

GELEVERD OP
15-04-2020 - 14:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11060462505

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-04-2020 - 14:59

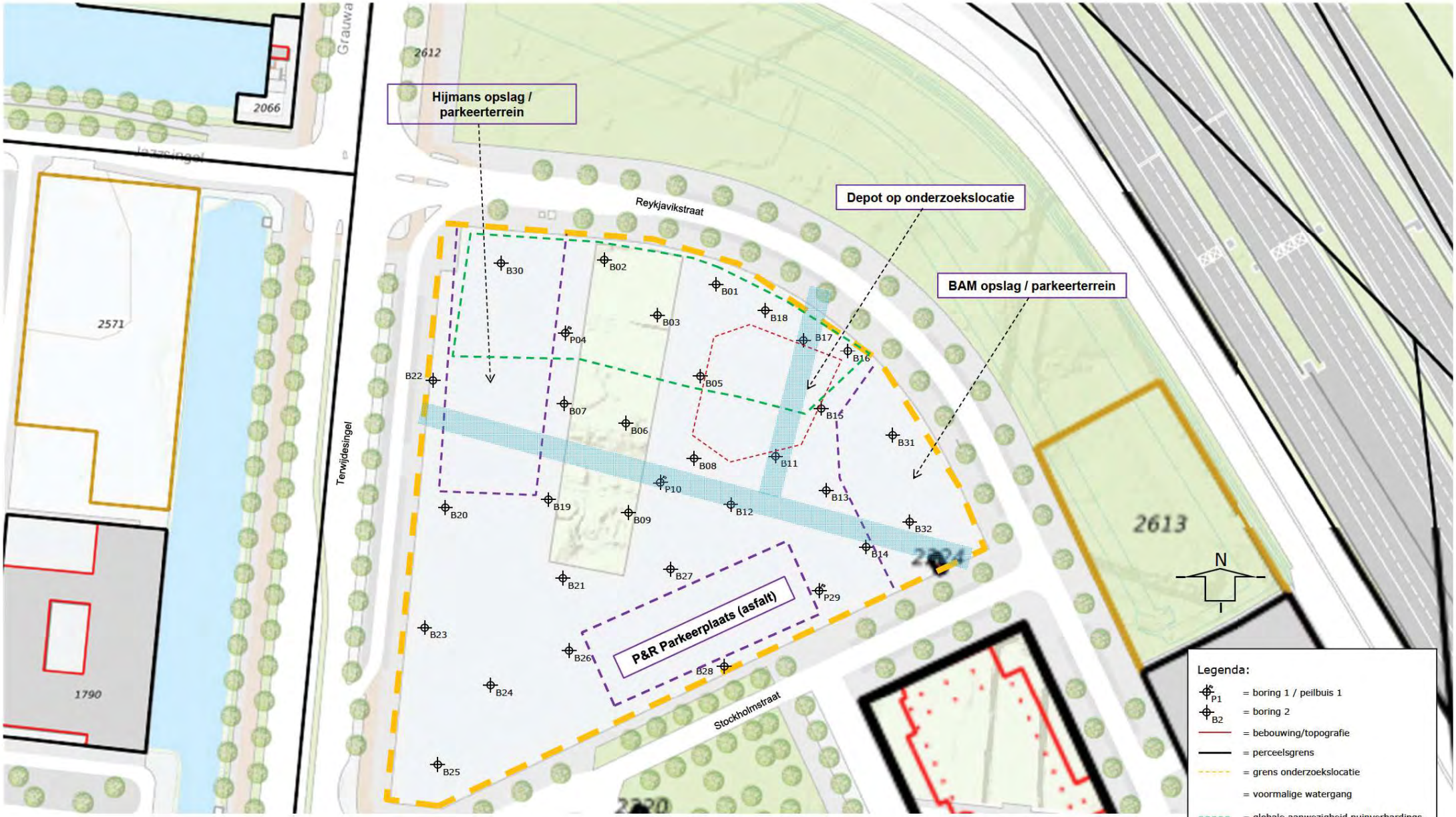
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-04-2020 - 14:59

	Hyp4 1744/68 Utrecht
	84 CTR00/36305 UTT
	84 CTR00/36300 UTT
	84 CTR00/35963 UTT
	84 CTR00/6714 UTT
Naam gerechtigde	Gemeente Utrecht
Adres	Stadsplateau 1
	3521 AZ UTRECHT
Postadres	Postbus 16200
	3500 CE UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	30280353 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

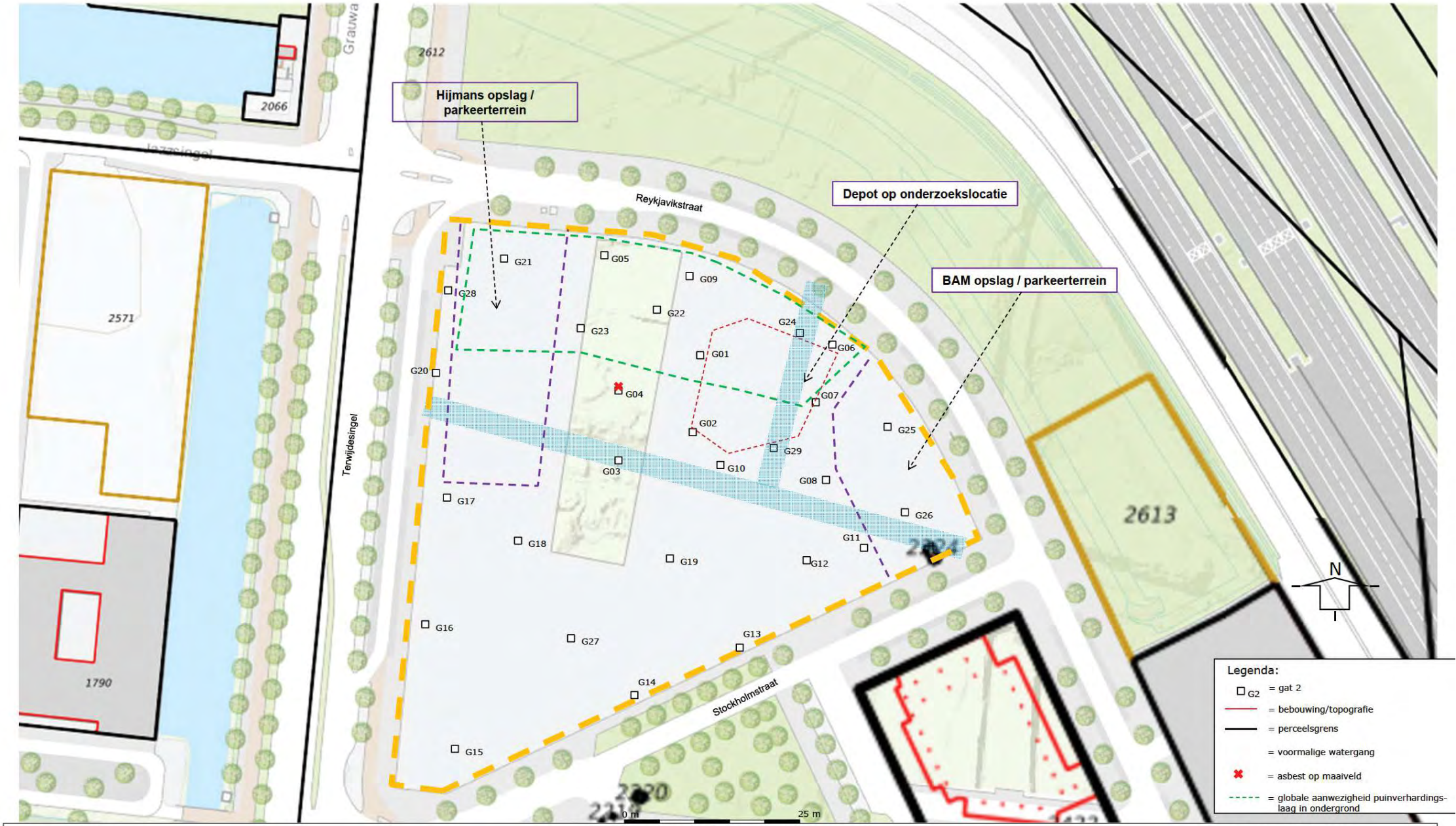
1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65214/16	**Ingeschreven op**	20-11-2014 om 09:00
Naam gerechtigde	Wisdom (Utrecht) B.V.		
Adres	Burg Rijnderslaan 7		
	1185 MD AMSTELVEEN		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	60412739 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69413/00031	**Ingeschreven op**	14-11-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.



Projectnr: 204.049 | LRC Noord, hoogbouwkavel te Utrecht | Schaal: 1:1000 (A3)



Projectnr: 204.049 | LRC Noord, hoogbouwkavel te Utrecht | Schaal: 1:1000 (A3)

Fotoreportage



Foto 1: overzicht locatie



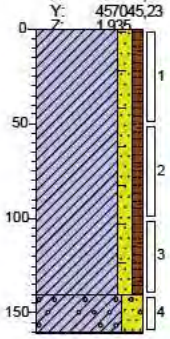
Foto 2: overzicht locatie

Projectcode : 204.049

Projectnaam : Leidsch Rijn Centrum Hoogbouwkavel te Utrecht

Boring: 01

X: 132757,88
Y: 457045,23
Z: 1,936



0 braak

Klei, matig zandig, zwak humeus, sporen baksteen, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

140

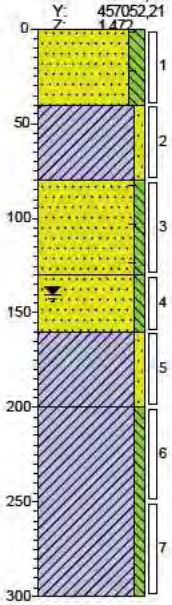
Klei, sterk zandig, sterk grindhoudend, zwak puinhoudend, resten sintels, donkergrijs, Edelmanboor

161

Edelmanboor, gestaakt. onboorbaar

Boring: 02

X: 132727,40
Y: 457052,21
Z: 1,472



0 braak

Zand, zeer fijn, matig siltig, sporen puin, brokken klei, sporen baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor

40

Klei, zwak zandig, sporen puin, grijsbruin, Edelmanboor

80

Zand, zeer fijn, zwak siltig, sporen baksteen, grijsbeige, Edelmanboor

130

Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

160

Klei, zwak zandig, donkerbruin, Edelmanboor

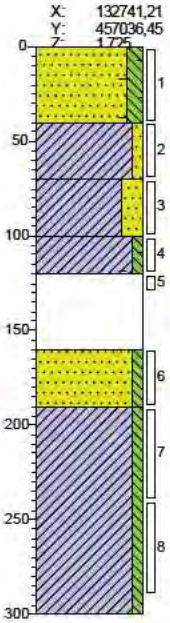
200

Klei, zwak siltig, lichtgrijs, Edelmanboor

300

Boring: 03

X: 132741,21
Y: 457036,45
Z: 1,725



0 braak

Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak puinhoudend, sporen baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor

40

Klei, zwak zandig, laagjes zand, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

70

Klei, sterk zandig, neutraalgrijs, Edelmanboor

100

Klei, zwak siltig, zwak baksteenhoudend, neutraalbruin, Edelmanboor

120

Volledig puin, donker zwartgrijs, Edelmanboor

160

Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalgroen, Edelmanboor

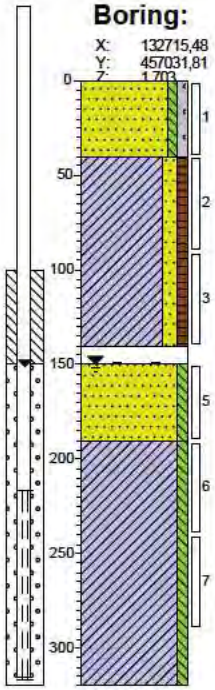
190

Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

300

Boring: 04

X: 132715,48
Y: 457031,81
Z: 1,703



0 braak

Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal bruinbeige, Edelmanboor

40

Klei, matig zandig, zwak humeus, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

140

150 Volledig baksteen, roodbruin, Edelmanboor

Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

190

Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

320

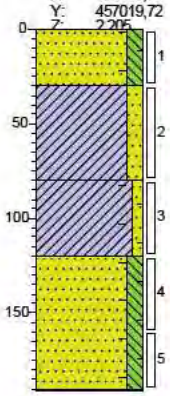
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: 05

X: 132753,38
Y: 457019,72
Z: 2,205



0 braak

Zand, zeer fijn, matig siltig, brokken klei, sporen baksteen, zwak puinhoudend, grijsbruin, Edelmanboor

30

Klei, matig zandig, uiterst baksteenhoudend, bruinoranje, Edelmanboor

80

Klei, zwak zandig, sporen puin, zwak baksteenhoudend, bruingrijs, Edelmanboor

120

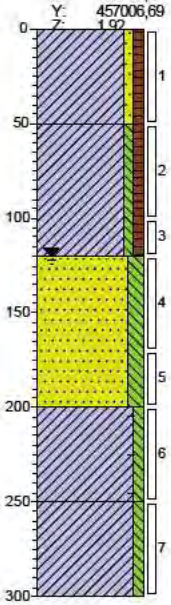
Zand, zeer fijn, matig siltig, sterk puinhoudend, sporen baksteen, bruingrijs, Edelmanboor

191

Edelmanboor, gestaakt op ondoorboorbare laag

Boring: 06

X: 132732,27
Y: 457006,69
Z: 1,92



0 braak

Klei, zwak zandig, zwak humeus, neutraal grijsbeige, Edelmanboor

50

Klei, zwak siltig, zwak humeus, brokken veen, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

120

Zand, zeer fijn, matig siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

200

Klei, zwak siltig, sporen baksteen, neutraalgrijs, Guts

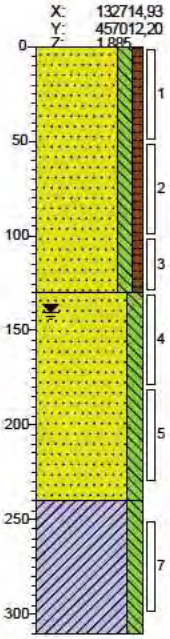
250

Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Guts

300

Boring: 07

X: 132714,93
Y: 457012,20
Z: 1,885



0 braak

Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, brokken klei, neutraal beigebruin, Edelmanboor

130

Zand, zeer fijn, matig siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

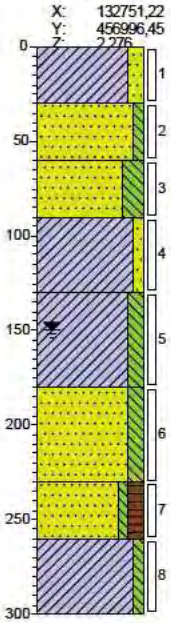
240

Klei, matig siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

310

Boring: 08

X: 132751,22
Y: 456996,45
Z: 2,276



0 braak

Klei, matig zandig, neutraalbruin, Edelmanboor

30

Zand, zeer fijn, zwak siltig, bruingrijs, Edelmanboor

60

Zand, zeer fijn, sterk siltig, sporen puin, neutraalbruin, Edelmanboor

90

Klei, zwak zandig, bruingrijs, Edelmanboor

130

Klei, matig siltig, sporen puin, Edelmanboor

180

Zand, zeer fijn, matig siltig, grijsbruin, Edelmanboor

230

Zand, zeer fijn, zwak siltig, matig humeus, donkerbruin, Edelmanboor

260

Klei, zwak siltig, resten planten, neutraalgrijs, Edelmanboor

300

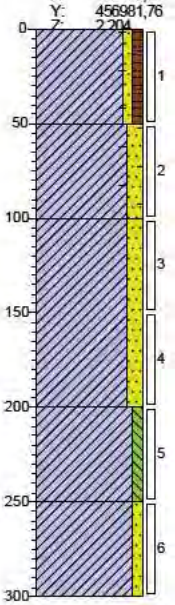
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: 09

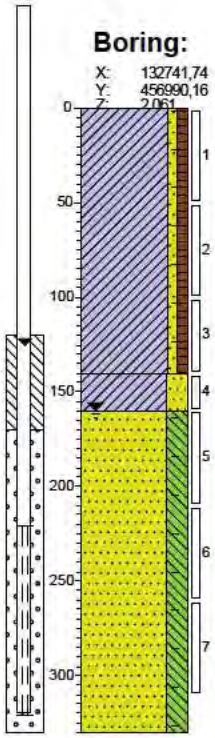
X: 132732,73
Y: 456981,76
Z: 2,204



0 braak
Klei, zwak zandig, zwak humeus, sporen puin, sporen baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor
50
Klei, matig zandig, sporen puin, sporen baksteen, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
100
Klei, matig zandig, neutraalgrijs, Edelmanboor
200
Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
250
Klei, zwak zandig, neutraalgrijs, Edelmanboor
300

Boring: 10

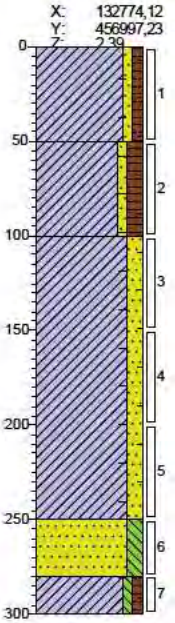
X: 132741,74
Y: 456990,16
Z: 2,061



0 braak
Klei, zwak zandig, zwak humeus, resten baksteen, resten puin, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
140
Klei, sterk zandig, neutraalbeige, Edelmanboor
160
Zand, zeer fijn, sterk siltig, brokken klei, resten baksteen, neutraalgrijs, Edelmanboor
330

Boring: 11

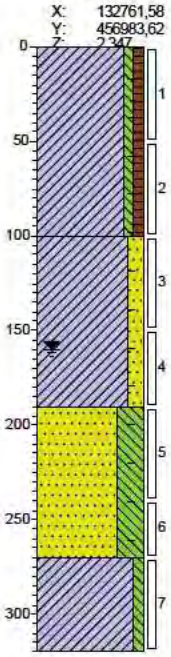
X: 132774,12
Y: 456997,23
Z: 2,39



0 braak
Klei, zwak zandig, zwak humeus, sporen baksteen, sporen puin, neutraalbruin, Edelmanboor
50
Klei, zwak zandig, matig humeus, sporen baksteen, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
100
Klei, matig zandig, sporen baksteen, sporen puin, neutraalgroen, Edelmanboor
250
Zand, zeer fijn, matig siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
280
Klei, zwak siltig, zwak humeus, resten baksteen, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
300

Boring: 12

X: 132761,58
Y: 456983,62
Z: 2,347



0 braak
Klei, zwak siltig, zwak humeus, sporen puin, sporen baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor
100
Klei, matig zandig, sporen puin, sporen baksteen, donkergrijs, Edelmanboor
190
Zand, zeer fijn, uiterst siltig, sporen baksteen, bruingrijs, Edelmanboor
270
Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
320

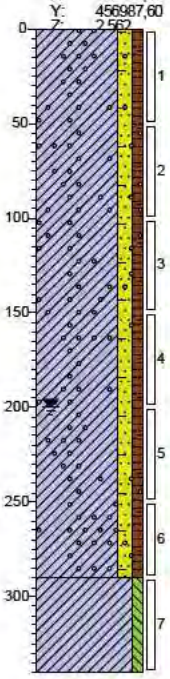
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: 13

X: 132788,28
Y: 456987,60
Z: 2,562



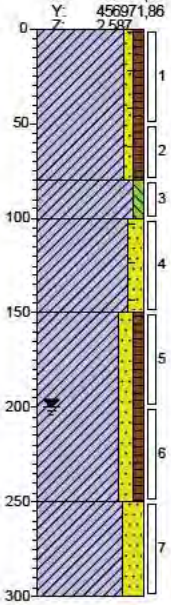
0 braak
Klei, matig zandig, zwak humeus, resten puin, zwak baksteenhoudend, sporen grind, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

290
Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

340

Boring: 14

X: 132799,25
Y: 456971,86
Z: 2,587



0 braak
Klei, zwak zandig, zwak humeus, sporen puin, sporen baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor

80
Klei, zwak siltig, neutraal beigegrijs, Edelmanboor

100
Klei, matig zandig, sporen baksteen, neutraalgrijs, Edelmanboor

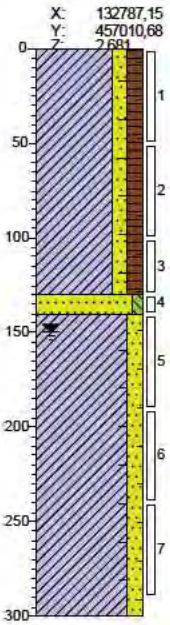
150
Klei, matig zandig, zwak humeus, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

250
Klei, sterk zandig, neutraalgrijs, Edelmanboor

300

Boring: 15

X: 132787,15
Y: 457010,68
Z: 2,681



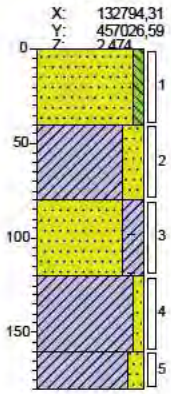
0 braak
Klei, matig zandig, matig humeus, sporen baksteen, neutraal grijsbruin, Edelmanboor

130
140
Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
Klei, matig zandig, resten baksteen, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

300

Boring: 16

X: 132794,31
Y: 457026,59
Z: 2,474



0 braak
Zand, zeer fijn, zwak siltig, sporen puin, neutraal bruinbeige, Edelmanboor

40
Klei, sterk zandig, sporen puin, neutraalbruin, Edelmanboor

80
Zand, zeer fijn, kleiïg, sporen puin, sporen baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor

120
Klei, zwak zandig, sporen puin, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

160
Klei, matig zandig, sterk puinhoudend, bruingrijs, Edelmanboor

180

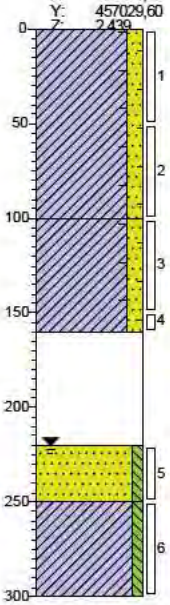
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: 17

X: 132781,90
Y: 457029,60
Z: 2,439



0 braak

Klei, matig zandig, zwak baksteenhoudend, zwak puinhoudend, neutraalgrijs, Edelmanboor

100

Klei, matig zandig, zwak baksteenhoudend, zwak puinhoudend, neutraal beigegrijs, Edelmanboor

160

Uiterst puinhoudend, uiterst baksteenhoudend, sterk zandhoudend, Edelmanboor

220

Zand, zeer fijn, zwak siltig, donkergrijs, Edelmanboor

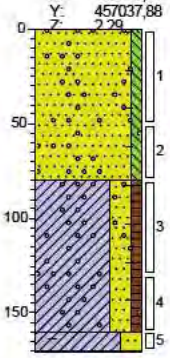
250

Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

300

Boring: 18

X: 132771,31
Y: 457037,88
Z: 2,29



0 braak

Zand, zeer fijn, zwak siltig, brokken klei, sporen baksteen, sporen grind, neutraal beigebruin, Edelmanboor

80

Klei, sterk zandig, zwak humeus, sporen baksteen, sporen puin, sporen grind, neutraal beigebruin, Edelmanboor

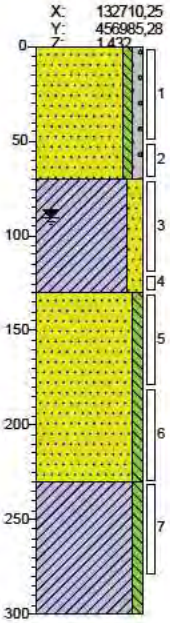
160

171 Klei, sterk zandig, matig puinhoudend, sterk baksteenhoudend, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

Edelmanboor, gestaakt, ondoorboorbaar

Boring: 19

X: 132710,25
Y: 456985,28
Z: 1,432



0 braak

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal geelbeige, Edelmanboor

70

Klei, matig zandig, neutraal beigegrijs, Edelmanboor

130

Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraal grijsbeige, Edelmanboor

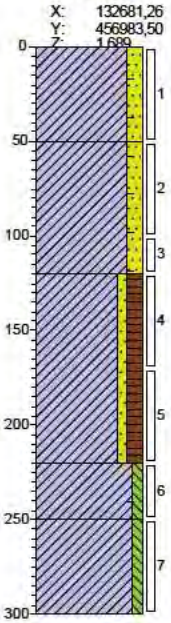
230

Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

300

Boring: 20

X: 132681,26
Y: 456983,50
Z: 1,689



0 braak

Klei, matig zandig, sporen baksteen, sporen puin, neutraalbruin, Edelmanboor

50

Klei, matig zandig, sporen baksteen, zwak puinhoudend, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

120

Klei, zwak zandig, matig humeus, resten baksteen, neutraalzwart, Edelmanboor

220

Klei, zwak siltig, resten baksteen, neutraalgrijs, Edelmanboor

250

Klei, zwak siltig, neutraal beigegrijs, Edelmanboor

300

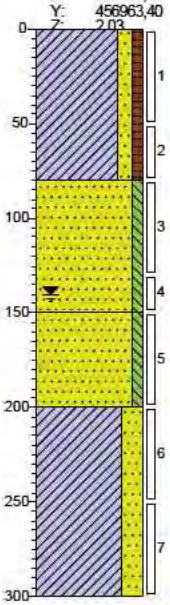
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: 21

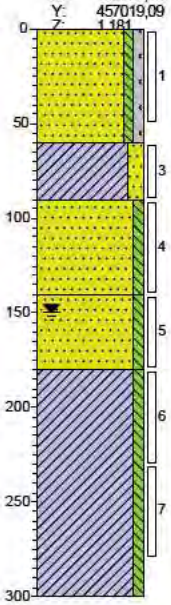
X: 132714,52
Y: 456963,40
Z: 2,03



0 braak
Klei, matig zandig, zwak humeus, sporen puin, neutraalbruin, Edelmanboor
80 Zand, zeer fijn, zwak siltig, bruinbeige, Edelmanboor
150 Zand, zeer fijn, zwak siltig, bruingrijs, Zuigerboor
200 Klei, sterk zandig, donker grijsbruin, Edelmanboor
300

Boring: 22

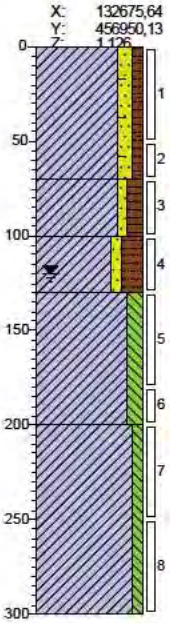
X: 132678,12
Y: 457019,09
Z: 1,181



0 braak
Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal geelbeige, Edelmanboor
60 Klei, matig zandig, resten oer, neutraal grijsbeige, Edelmanboor
90 Zand, zeer fijn, zwak siltig, brokken klei, neutraal beigegrijs, Edelmanboor
140 Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraal beigegrijs, Edelmanboor
180 Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
300

Boring: 23

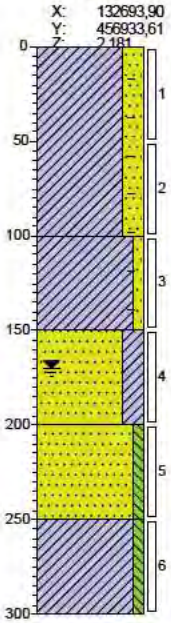
X: 132675,64
Y: 456950,13
Z: 1,126



0 braak
Klei, matig zandig, zwak humeus, sporen baksteen, sporen puin, neutraal kleurloosbruin, Edelmanboor
70 Klei, zwak zandig, matig humeus, neutraalzwart, Edelmanboor
100 Klei, zwak zandig, sterk humeus, zwak plantenresten houdend, sporen slib, neutraalzwart, Edelmanboor
130 Klei, matig siltig, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
200 Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
300

Boring: 24

X: 132693,90
Y: 456933,61
Z: 2,181



0 braak
Klei, sterk zandig, laagjes zand, sporen puin, sporen baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor
100 Klei, zwak zandig, sporen baksteen, grijsbruin, Edelmanboor
150 Zand, zeer fijn, kleiïg, sporen puin, neutraalgrijs, Edelmanboor
200 Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
250 Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
300

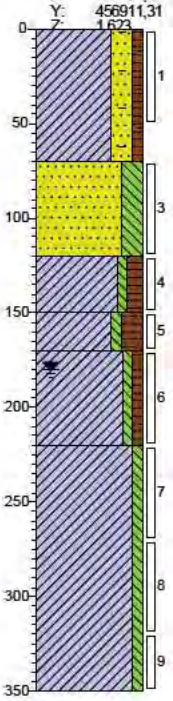
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: 25

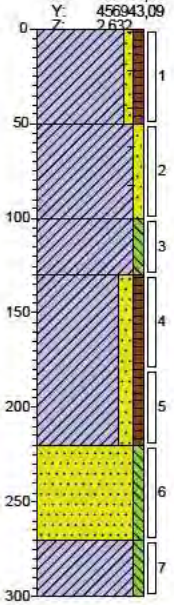
X: 132679,27
Y: 456911,31
Z: 1,623



0 braak
Klei, sterk zandig, zwak humeus, sporen baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor
70
Zand, zeer fijn, sterk siltig, neutraalbeige, Edelmanboor
120
Klei, zwak siltig, matig humeus, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
150
Klei, zwak siltig, sterk humeus, zwak plantenresten houdend, donker grijsbruin, Edelmanboor
170
Klei, zwak siltig, zwak humeus, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
220
Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
350

Boring: 26

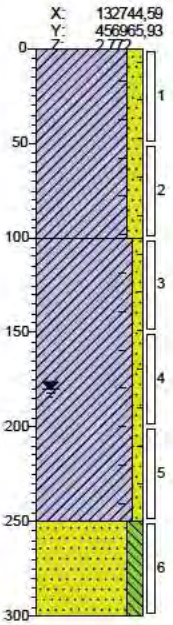
X: 132716,03
Y: 456943,09
Z: 2,632



0 braak
Klei, zwak zandig, zwak humeus, resten baksteen, neutraalbruin, Edelmanboor
50
Klei, zwak zandig, zwak baksteenhoudend, neutraal beigebruin, Edelmanboor
100
Klei, zwak siltig, neutraal bruinbeige, Edelmanboor
130
Klei, matig zandig, zwak humeus, neutraalgrijs, Edelmanboor
220
Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
270
Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
300

Boring: 27

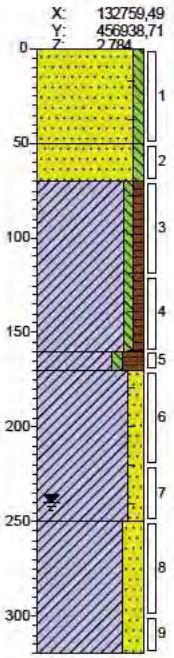
X: 132744,59
Y: 456965,93
Z: 2,777



0 braak
Klei, matig zandig, sporen baksteen, bruinbeige, Edelmanboor
100
Klei, zwak zandig, sporen baksteen, sporen puin, bruingrijs, Edelmanboor
250
Zand, zeer fijn, matig siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor
300

Boring: 28

X: 132759,49
Y: 456938,71
Z: 2,784



0 braak
Zand, zeer fijn, zwak siltig, sporen baksteen, resten puin, neutraalbruin, Edelmanboor
50
Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraal geelbeige, Edelmanboor
70
Klei, zwak siltig, zwak humeus, resten baksteen, neutraal bruingrijs, Edelmanboor
160
170
Klei, zwak siltig, sterk humeus, sporen plantenresten, neutraal grijsbruin, Edelmanboor
Klei, matig zandig, resten baksteen, neutraalgrijs, Edelmanboor
250
Klei, sterk zandig, neutraalgrijs, Edelmanboor
320

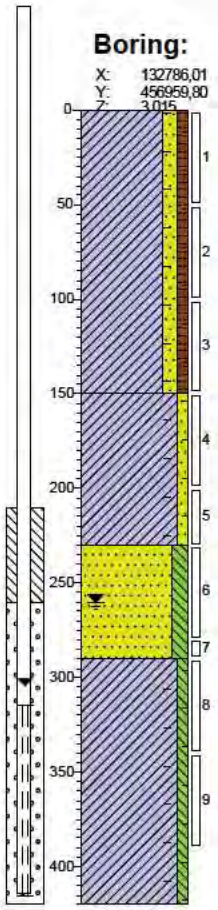
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: 29

X: 132786,01
Y: 456959,80
Z: 3,015



0 braak
Klei, matig zandig, zwak humeus, sporen baksteen, sporen puin, neutraalbruin, Edelmanboor

150 Klei, zwak zandig, sporen baksteen, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

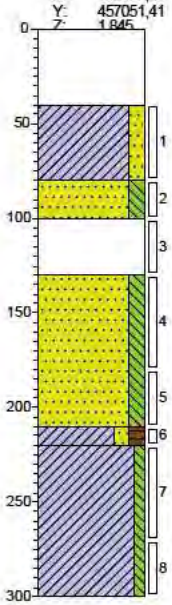
230 Zand, zeer fijn, matig siltig, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

290 Klei, zwak siltig, sporen baksteen, neutraalgrijs, Edelmanboor

420

Boring: 30

X: 132697,56
Y: 457051,41
Z: 1,845



0 braak
Volledig puin, Schep

40 Klei, matig zandig, neutraal bruinbeige, Schep

80 Zand, zeer fijn, matig siltig, neutraal zwartgrijs, Edelmanboor

100 Volledig puin, neutraal grijsbruin, Edelmanboor

130 Zand, zeer fijn, matig siltig, donkergrijs, Edelmanboor

210

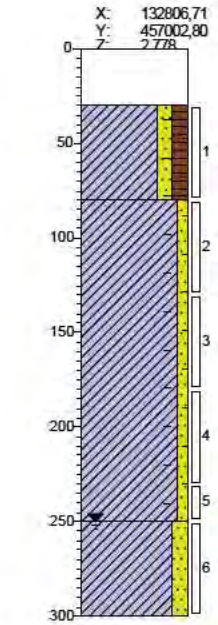
220 Klei, matig zandig, matig humeus, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

300

Boring: 31

X: 132806,71
Y: 457002,80
Z: 2,778



0 puin
Volledig puin, Edelmanboor

30 Klei, matig zandig, matig humeus, sporen baksteen, sporen puin, neutraalbruin, Edelmanboor

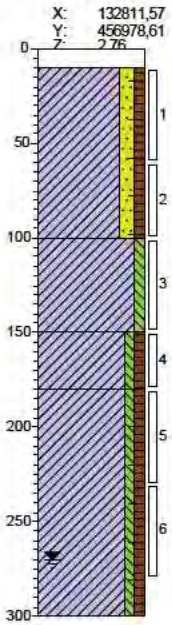
80 Klei, zwak zandig, resten baksteen, neutraalgrijs, Edelmanboor

250 Klei, matig zandig, neutraalgrijs, Edelmanboor

300

Boring: 32

X: 132811,57
Y: 456978,61
Z: 2,76



0 puin
10 Volledig puin, Edelmanboor

Klei, matig zandig, zwak humeus, resten puin, resten baksteen, neutraal grijsbruin, Edelmanboor

100 Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Edelmanboor

150 Klei, zwak siltig, zwak humeus, sporen plantenresten, neutraal grijsbruin, Edelmanboor

180 Klei, zwak siltig, zwak humeus, resten baksteen, neutraal bruingrijs, Edelmanboor

300

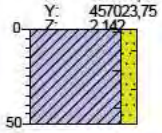
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: G01

X: 132753,07
Y: 457023,75
Z: 2,142



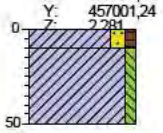
0 braak

Klei, matig zandig, sporen puin, sporen baksteen, neutraal grijsbruin, Schep

50

Boring: G02

X: 132751,09
Y: 457001,24
Z: 2,281



0 braak

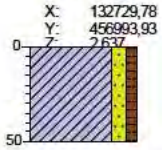
10 Klei, matig zandig, zwak humeus, neutraal bruingrijs, Schep

Klei, zwak siltig, neutraalgrijs, Schep

50

Boring: G03

X: 132729,78
Y: 456993,93
Z: 2,637



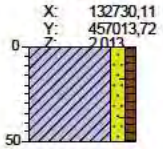
0 braak

Klei, matig zandig, zwak humeus, neutraalbruin, Schep, AMM1 85g bv

50

Boring: G04

X: 132730,11
Y: 457013,72
Z: 2,013



0 braak

Klei, matig zandig, zwak humeus, sporen puin, sporen baksteen, neutraalbruin, Schep, AMM1 1225 g bv

50

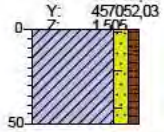
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: G05

X: 132726,23
Y: 457052,03
Z: 1,505



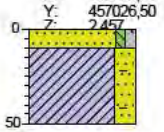
0 braak

Klei, matig zandig, zwak humeus, sporen baksteen, sporen puin, neutraalbruin, Schep, AMM1 855g bv

50

Boring: G06

X: 132791,25
Y: 457026,50
Z: 2,457



0 braak

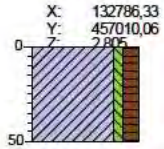
10 Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal beigebruin, Schep, 0g bv

Klei, sterk zandig, resten baksteen, resten puin, neutraal grijsbruin, Schep, 555 gr. bodemvreemd materiaal AMM1

50

Boring: G07

X: 132786,33
Y: 457010,06
Z: 2,805



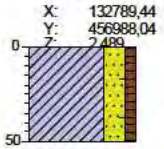
0 braak

Klei, zwak siltig, matig humeus, neutraal grijsbruin, Schep, 0g bv

50

Boring: G08

X: 132789,44
Y: 456988,04
Z: 2,489



0 braak

Klei, sterk zandig, zwak humeus, sporen puin, resten baksteen, neutraal grijsbruin, Schep, AMM1 400g bv

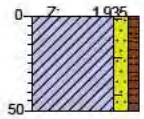
50

Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: G09



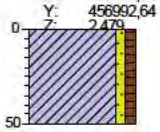
0 braak

Klei, matig zandig, zwak humeus, sporen baksteen, neutraal bruingrijs, Schep, 170 g bv

50

Boring: G10

X: 132759,14
Y: 456992,64
Z: 2,479



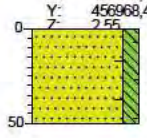
0 braak

Klei, zwak zandig, zwak humeus, neutraalbruin, Schep, 0g bv

50

Boring: G11

X: 132800,04
Y: 456968,40
Z: 2,55



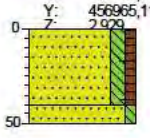
0 braak

Zand, matig fijn, matig siltig, resten puin, sporen baksteen, neutraalbruin, Schep, AMM2 205 g bv

50

Boring: G12

X: 132783,42
Y: 456965,11
Z: 2,929



0 braak

Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, sporen baksteen, resten puin, brokken klei, neutraalbruin, Schep, AMM2 305 g bv

40

50 Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraal geelbeige, Schep, 0g bv

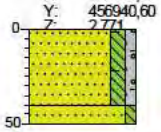
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Boring: G13

X: 132764,35
Y: 456940,60
Z: 2,771



0 braak

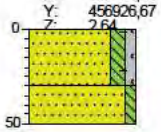
Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak grindig, resten baksteen, resten puin, neutraal beigebruin, Schep, AMM2 350g bv

40

50 Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalbeige, Schep, 0g bv

Boring: G14

X: 132734,10
Y: 456926,67
Z: 2,64



0 braak

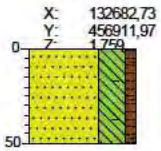
Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak grindig, resten baksteen, neutraal beigebruin, Schep, AMM2 280gr. bv

30

50 Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalbeige, Schep, 0g bv

Boring: G15

X: 132682,73
Y: 456911,97
Z: 1,759



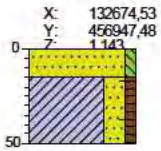
0 braak

Zand, zeer fijn, uiterst siltig, zwak humeus, resten baksteen, neutraal beigebruin, Schep, AMM2 445 gr. bv

50

Boring: G16

X: 132674,53
Y: 456947,48
Z: 1,143



0 braak

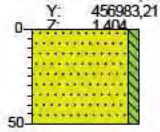
15 Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalbeige, Schep, 0g bv

Klei, sterk zandig, zwak humeus, resten baksteen, Schep, 100 gr. bv

50

Boring: G17

X: 132679,41
Y: 456983,21
Z: 1,404



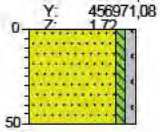
0 braak

Zand, zeer fijn, zwak siltig, sporen puin, brokken klei, neutraal bruinbeige, Schep, AMM2 250g bv

50

Boring: G18

X: 132701,04
Y: 456971,08
Z: 1,72

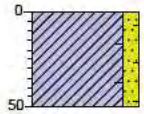


0 braak

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraalbeige

50

Boring: G19

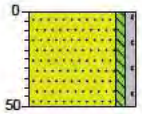


0 braak

Klei, matig zandig, resten baksteen, neutraal grijsbruin, Schep, 65g bv

50

Boring: G20

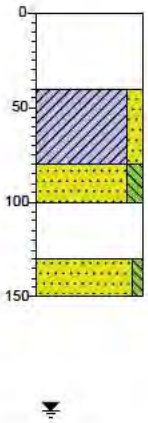


0 braak

Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraal geelbeige, Schep, 0g bv

50

Boring: G21



0 puin
Volledig puin, Graafmachine

40 Klei, matig zandig, neutraal beigebruin, Graafmachine

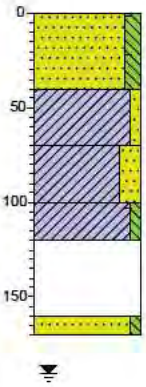
80 Zand, zeer fijn, matig siltig, neutraal grijszwart, Graafmachine

100 Volledig puin, Graafmachine, AMM4, 30% > 20 mm

130 Zand, zeer fijn, zwak siltig, donkergrijs, Graafmachine

150

Boring: G22



0 braak
Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak puinhoudend, sporen baksteen, neutraalbruin, Graafmachine

40 Klei, zwak zandig, laagjes zand, neutraal grijsbruin, Graafmachine

70 Klei, sterk zandig, neutraalgrijs, Graafmachine

100 Klei, zwak siltig, zwak baksteenhoudend, neutraalbruin, Graafmachine

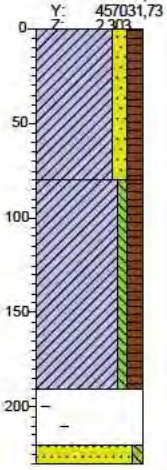
120 Volledig puin, donker grijszwart, Graafmachine

160

170 Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalgrijs, Graafmachine

Boring: G23

X: 132718,92
Y: 457031,73
Z: 2,303



0 braak
Klei, matig zandig, matig humeus, neutraalbruin, Graafmachine

80 Klei, zwak siltig, matig humeus, neutraal bruingrijs, Graafmachine

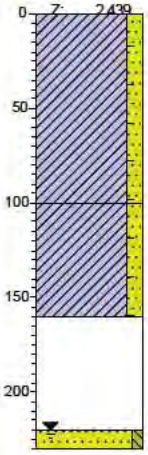
190 Volledig puin, sterk baksteenhoudend, Graafmachine, AMM3, 40% > 20 mm

220

230 Zand, zeer fijn, zwak siltig, neutraalgrijs, Graafmachine

Boring: G24

Z: 2,439



0 braak
Klei, matig zandig, zwak baksteenhoudend, zwak puinhoudend, neutraalgrijs, Graafmachine

100 Klei, matig zandig, zwak baksteenhoudend, zwak puinhoudend, neutraal beigegrijs, Graafmachine

160 Uiterst puinhoudend, uiterst baksteenhoudend, sterk zandhoudend, Graafmachine, AMM 4, 45 % > 20mm

220

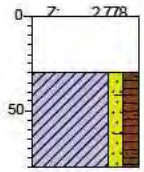
230 Zand, zeer fijn, zwak siltig, donkergrijs, Edelmanboor

Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

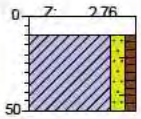
getekend volgens NEN 5104

Boring: G25



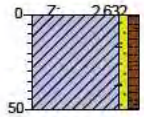
0 puin
Volledig puin, Graafmachine
30
Klei, matig zandig, matig humeus, sporen baksteen, sporen puin, neutraalbruin, Schep, 320 g bv AMM5
80

Boring: G26



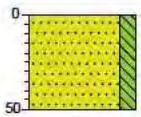
0 puin
10 Volledig puin, Edelmanboor
Klei, matig zandig, zwak humeus, resten puin, resten baksteen, neutraal grijsbruin, Schep, 432 g bv AMM5
50

Boring: G27



0 braak
Klei, zwak zandig, zwak humeus, resten baksteen, neutraalbruin, Schep, 165 g bv
50

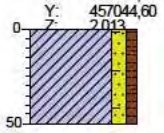
Boring: G28



0 braak
Zand, zeer fijn, matig siltig, neutraal geelbeige, Schep, 0 g bv
50

Boring: G29

X: 132758,94
Y: 457044,60
Z: 2,013



0 braak

Klei, matig zandig, zwak humeus, resten baksteen, sporen puin, Schep, AMM1 200g bv

50

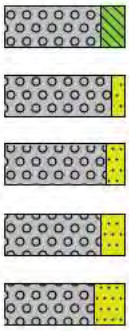
Projectcode: 204.049

Projectnaam: LRC Noord, Hoogbouwkavel te Utrecht

getekend volgens NEN 5104

Legenda (conform NEN 5104)

grind



Grind, siltig

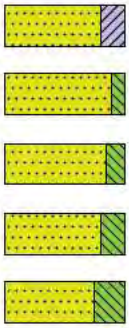
Grind, zwak zandig

Grind, matig zandig

Grind, sterk zandig

Grind, uiterst zandig

zand



Zand, kleïig

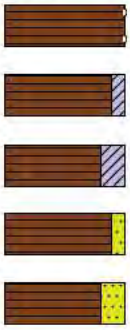
Zand, zwak siltig

Zand, matig siltig

Zand, sterk siltig

Zand, uiterst siltig

veen



Veen, mineraalarm

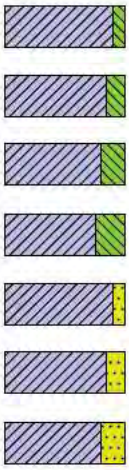
Veen, zwak kleïig

Veen, sterk kleïig

Veen, zwak zandig

Veen, sterk zandig

klei



Klei, zwak siltig

Klei, matig siltig

Klei, sterk siltig

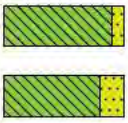
Klei, uiterst siltig

Klei, zwak zandig

Klei, matig zandig

Klei, sterk zandig

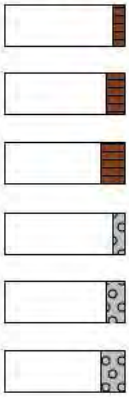
leem



Leem, zwak zandig

Leem, sterk zandig

overige toevoegingen



zwak humeus

matig humeus

sterk humeus

zwak grindig

matig grindig

sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters



geroerd monster

ongeroerd monster

volumering

overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand



slib

water

peilbuis



blinde buis

casing

hoogste grondwaterstand
gemiddelde grondwaterstand
laagste grondwaterstand

zand afdichting

bentoniet/mikoliet/klei afdichting

grind afdichting

filter

Amos Milieutechniek B.V.
[redacted]
Postbus 40328
3504 AC UTRECHT

Uw kenmerk	:	204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht
Ons kenmerk	:	Project 1026918
Validatieref.	:	1026918_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	:	YSHB-KQZK-TNMZ-MJVB
Bijlage(n)	:	9 tabel(len) + 5 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 22 april 2020

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

[redacted]

[redacted]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80

CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1026918**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever : **Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305392 = MM1
6305393 = MM2

Opgegeven bemonsteringsdatum	:		**14/04/2020**	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:		**16/04/2020**	**16/04/2020**
Startdatum	:		**16/04/2020**	**16/04/2020**
Monstercode	:		**6305392**	**6305393**
Uw Matrix	:		**Grond**	**Grond**
Monstervoorbewerking				
S AS3000 (steekmonster)			**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
S gewicht artefact		g	**n.v.t.**	**n.v.t.**
S soort artefact			n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000			**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch				
S droge stof (asbest verdacht)		%	**79,0**	**81,0**
S organische stof (gec. voor lutum)		% (m/m ds)	**3,8**	**4,7**
S lutumgehalte (pipetmethode)		% (m/m ds)	**2,6**	**9,1**
Anorganische parameters - metalen				
S arseen (As)		mg/kg ds	**< 4,0**	**< 4,0**
S barium (Ba)		mg/kg ds	**25**	**34**
S cadmium (Cd)		mg/kg ds	**< 0,20**	**< 0,20**
S chroom (Cr)		mg/kg ds	**< 10**	**< 10**
S kobalt (Co)		mg/kg ds	**< 3,0**	**< 3,0**
S koper (Cu)		mg/kg ds	**5,1**	**< 5,0**
S kwik (Hg) (niet vluchtig)		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S lood (Pb)		mg/kg ds	**11**	**< 10**
S molybdeen (Mo)		mg/kg ds	**< 1,5**	**< 1,5**
S nikkel (Ni)		mg/kg ds	**5**	**6**
S zink (Zn)		mg/kg ds	**27**	**< 20**
Organische parameters - niet aromatisch				
S minerale olie (florisil clean-up)		mg/kg ds	**110**	**81**
Organische parameters - aromatisch				
Polycyclische koolwaterstoffen:				
S naftaleen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S fenantreen		mg/kg ds	**0,22**	**0,18**
S anthraceen		mg/kg ds	**0,10**	**0,13**
S fluoranteen		mg/kg ds	**0,46**	**0,47**
S benzo(a)antraceen		mg/kg ds	**0,26**	**0,30**
S chryseen		mg/kg ds	**0,30**	**0,33**
S benzo(k)fluoranteen		mg/kg ds	**0,20**	**0,22**
S benzo(a)pyreen		mg/kg ds	**0,24**	**0,26**
S benzo(ghi)peryleen		mg/kg ds	**0,17**	**0,18**
S indeno(1,2,3-cd)pyreen		mg/kg ds	**0,22**	**0,24**
S som PAK (10)		mg/kg ds	**2,2**	**2,3**
Organische parameters - gehalogeneerd				
Polychloorbifenylen:				
S PCB -28		mg/kg ds	**< 0,001**	**0,002**
S PCB -52		mg/kg ds	**0,003**	**0,002**
S PCB -101		mg/kg ds	**0,006**	**< 0,001**
S PCB -118		mg/kg ds	**0,004**	**< 0,001**
S PCB -138		mg/kg ds	**0,008**	**0,001**
S PCB -153		mg/kg ds	**0,005**	**0,001**
S PCB -180		mg/kg ds	**0,002**	**< 0,001**
S som PCBs (7)		mg/kg ds	**0,029**	**0,008**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026918**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305392 = MM1
6305393 = MM2

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305392**	**6305393**
Uw Matrix	:	**Grond**	**Grond**

Organische parameters - bestrijdingsmiddelen

	Organochloorbestrijdingsmiddelen:			
S	2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	**< 0,002**	**< 0,001**
S	4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	**0,001**	**< 0,001**
S	2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	**0,002**	**< 0,001**
S	2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	aldrin	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	dieldrin	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	endrin	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	telodrin	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	isodrin	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	heptachloor	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	alfa-endosulfan	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	alfa -HCH	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	beta -HCH	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	gamma -HCH (lindaan)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	delta -HCH	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	hexachloorbenzeen	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	endosulfansulfaat	mg/kg ds	**< 0,002**	**< 0,002**
S	hexachloorbutadieen	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	chloordaan (cis)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S	chloordaan (trans)	mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
	som DDD	mg/kg ds	**0,002**	**0,001**
	som DDE	mg/kg ds	**0,003**	**0,001**
	som DDT	mg/kg ds	**0,001**	**0,001**
S	som DDD /DDE /DDTs	mg/kg ds	**0,006**	**0,004**
S	som drins (3)	mg/kg ds	**0,002**	**0,002**
S	som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	**0,001**	**0,001**
S	som HCHs (3)	mg/kg ds	**0,002**	**0,002**
S	som chloordaan	mg/kg ds	**0,001**	**0,001**
	som OCBs (waterbodem)	mg/kg ds	**0,019**	**0,017**
	som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	**0,017**	**0,015**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code	:	**1026918**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305392 = MM1
6305393 = MM2

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305392**	**6305393**
Uw Matrix	:	**Grond**	**Grond**

Organische parameters - gehalogeneerd

Perfluorcarbonzuren:			
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluoroctaanzuur (PFOA) lineair	µg/kg ds	**0,1**	**0,2**
perfluoroctaanzuur (PFOA) vertakt	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorundecaanzuur (PFUnDA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluordodecaanzuur (PFDoDA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluortridecaanzuur (PFTrDA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluortetradecaanzuur (PFTeDA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorhexadecaanzuur (PFHxDA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluoroctadecaanzuur (PFODA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
Perfluorsulfonzuren:			
perfluorbutaansulfonzuur (PFBS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorpentaansulfonzuur (PFPeS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorhexaansulfonzuur (PFHxS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorheptaansulfonzuur(PFHpS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluoroctaansulfonzuur (PFOS) lineair	µg/kg ds	**0,2**	**0,3**
perfluoroctaansulfonzuur (PFOS) vertakt	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluordecaansulfonzuur (PFDS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
Perfluorverbindingen - precursors:			
4:2 fluortelomeer sulfonzuur (4:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
6:2 fluortelomeer sulfonzuur (6:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
8:2 fluortelomeer sulfonzuur (8:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
10:2 fluortelomeer sulfonzuur (10:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026918**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305392 = MM1
6305393 = MM2

Opgegeven bemonsteringsdatum	:		**14/04/2020**	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:		**16/04/2020**	**16/04/2020**
Startdatum	:		**16/04/2020**	**16/04/2020**
Monstercode	:		**6305392**	**6305393**
Uw Matrix	:		**Grond**	**Grond**
Perfluorverbindingen - overig:				
N-methylperfluoroctaansulfonamide acetaat (MeFOSAA		µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
N-methylperfluoroctaansulfonamide (MeFOSA)		µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
N-ethylperfluoroctaansulfonamide acetaat (EtFOSAA)		µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluoroctaansulfonamide (PFOSA)		µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
8:2 polyfluoralkyl fosfaat diester (8:2 diPAP)		µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
som PFOA		µg/kg ds	**0,2**	**0,3**
som PFOS		µg/kg ds	**0,3**	**0,4**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code : **1026918**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever : **Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305394 = MM3
6305395 = MM4

Opgegeven bemonsteringsdatum	:		**14/04/2020**	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:		**16/04/2020**	**16/04/2020**
Startdatum	:		**16/04/2020**	**16/04/2020**
Monstercode	:		**6305394**	**6305395**
Uw Matrix	:		**Grond**	**Grond**
Monstervoorbewerking				
S AS3000 (steekmonster)			**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
S gewicht artefact		g	**n.v.t.**	**n.v.t.**
S soort artefact			n.v.t.	n.v.t.
S voorbewerking AS3000			**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch				
S droge stof (asbest verdacht)		%	**82,3**	**80,8**
S organische stof (gec. voor lutum)		% (m/m ds)	**3,8**	**2,2**
S lutumgehalte (pipetmethode)		% (m/m ds)	**7,9**	**8,2**
Anorganische parameters - metalen				
S arseen (As)		mg/kg ds	**8,3**	**< 4,0**
S barium (Ba)		mg/kg ds	**120**	**49**
S cadmium (Cd)		mg/kg ds	**0,21**	**< 0,20**
S chroom (Cr)		mg/kg ds	**31**	**16**
S kobalt (Co)		mg/kg ds	**7,1**	**3,6**
S koper (Cu)		mg/kg ds	**16**	**10**
S kwik (Hg) (niet vluchtig)		mg/kg ds	**0,09**	**0,05**
S lood (Pb)		mg/kg ds	**28**	**20**
S molybdeen (Mo)		mg/kg ds	**< 1,5**	**< 1,5**
S nikkel (Ni)		mg/kg ds	**21**	**11**
S zink (Zn)		mg/kg ds	**71**	**67**
Organische parameters - niet aromatisch				
S minerale olie (florisil clean-up)		mg/kg ds	**80**	**55**
Organische parameters - aromatisch				
Polycyclische koolwaterstoffen:				
S naftaleen		mg/kg ds	**< 0,05**	**< 0,05**
S fenantreen		mg/kg ds	**0,17**	**0,43**
S anthraceen		mg/kg ds	**0,10**	**0,15**
S fluoranteen		mg/kg ds	**0,57**	**0,70**
S benzo(a)antraceen		mg/kg ds	**0,39**	**0,35**
S chryseen		mg/kg ds	**0,49**	**0,41**
S benzo(k)fluoranteen		mg/kg ds	**0,38**	**0,25**
S benzo(a)pyreen		mg/kg ds	**0,55**	**0,28**
S benzo(ghi)peryleen		mg/kg ds	**0,34**	**0,18**
S indeno(1,2,3-cd)pyreen		mg/kg ds	**0,47**	**0,22**
S som PAK (10)		mg/kg ds	**3,5**	**3,0**
Organische parameters - gehalogeneerd				
Polychloorbifenylen:				
S PCB -28		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -52		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -101		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -118		mg/kg ds	**< 0,001**	**< 0,001**
S PCB -138		mg/kg ds	**0,001**	**0,002**
S PCB -153		mg/kg ds	**< 0,001**	**0,001**
S PCB -180		mg/kg ds	**< 0,001**	**0,001**
S som PCBs (7)		mg/kg ds	**0,005**	**0,007**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026918**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305394 = MM3
6305395 = MM4

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305394**	**6305395**
Uw Matrix	:	**Grond**	**Grond**

Organische parameters - gehalogeneerd

Perfluorcarbonzuren:			
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluoroctaanzuur (PFOA) lineair	µg/kg ds	**0,2**	**0,1**
perfluoroctaanzuur (PFOA) vertakt	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorundecaanzuur (PFUnDA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluordodecaanzuur (PFDoDA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluortridecaanzuur (PFTrDA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluortetradecaanzuur (PFTeDA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorhexadecaanzuur (PFHxDA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluoroctadecaanzuur (PFODA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
Perfluorsulfonzuren:			
perfluorbutaansulfonzuur (PFBS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorpentaansulfonzuur (PFPeS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorhexaansulfonzuur (PFHxS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluorheptaansulfonzuur(PFHpS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluoroctaansulfonzuur (PFOS) lineair	µg/kg ds	**0,2**	**0,2**
perfluoroctaansulfonzuur (PFOS) vertakt	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluordecaansulfonzuur (PFDS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
Perfluorverbindingen - precursors:			
4:2 fluortelomeer sulfonzuur (4:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
6:2 fluortelomeer sulfonzuur (6:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
8:2 fluortelomeer sulfonzuur (8:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
10:2 fluortelomeer sulfonzuur (10:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026918**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305394 = MM3
6305395 = MM4

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305394**	**6305395**
Uw Matrix	:	**Grond**	**Grond**

Perfluorverbindingen - overig:			
N-methylperfluoroctaansulfonamide acetaat (MeFOSAA	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
N-methylperfluoroctaansulfonamide (MeFOSA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
N-ethylperfluoroctaansulfonamide acetaat (EtFOSAA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
perfluoroctaansulfonamide (PFOSA)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
8:2 polyfluoralkyl fosfaat diester (8:2 diPAP)	µg/kg ds	**< 0,1**	**< 0,1**
som PFOA	µg/kg ds	**0,3**	**0,2**
som PFOS	µg/kg ds	**0,3**	**0,3**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026918**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305396 = MM7

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305396**
Uw Matrix	:	**Grond**

Monstervoorbewerking			
S	AS3000 (steekmonster)		**uitgevoerd**
S	gewicht artefact	g	**n.v.t.**
S	soort artefact		n.v.t.
S	voorbewerking AS3000		**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch			
S	droge stof (asbest verdacht)	%	**79,6**
S	organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	**3,0**
S	lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	**17,0**
Anorganische parameters - metalen			
S	arseen (As)	mg/kg ds	**6,8**
S	barium (Ba)	mg/kg ds	**130**
S	cadmium (Cd)	mg/kg ds	**0,26**
S	chroom (Cr)	mg/kg ds	**31**
S	kobalt (Co)	mg/kg ds	**4,8**
S	koper (Cu)	mg/kg ds	**20**
S	kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	**0,11**
S	lood (Pb)	mg/kg ds	**660**
S	molybdeen (Mo)	mg/kg ds	**< 1,5**
S	nikkel (Ni)	mg/kg ds	**18**
S	zink (Zn)	mg/kg ds	**80**
Organische parameters - niet aromatisch			
S	minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	**140**
Organische parameters - aromatisch			
Polycyclische koolwaterstoffen:			
S	naftaleen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	fenantreen	mg/kg ds	**0,37**
S	anthraceen	mg/kg ds	**0,24**
S	fluoranteen	mg/kg ds	**1,1**
S	benzo(a)antraceen	mg/kg ds	**0,56**
S	chryseen	mg/kg ds	**0,65**
S	benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	**0,38**
S	benzo(a)pyreen	mg/kg ds	**0,47**
S	benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	**0,30**
S	indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	**0,40**
S	som PAK (10)	mg/kg ds	**4,5**
Organische parameters - gehalogeneerd			
Polychloorbifenylen:			
S	PCB -28	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -52	mg/kg ds	**0,001**
S	PCB -101	mg/kg ds	**0,002**
S	PCB -118	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -138	mg/kg ds	**0,002**
S	PCB -153	mg/kg ds	**0,002**
S	PCB -180	mg/kg ds	**< 0,001**
S	som PCBs (7)	mg/kg ds	**0,009**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026918**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Kwantificering van vertakte PFOS/PFOA is gebaseerd op DIN 38414-14.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe2O3)
Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Uw referentie	:	**MM1**
Monstercode	:	**6305392**
Opmerking(en) bij resultaten:		
2,4-DDD (o,p-DDD):	-	verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monstermatrix
som DDD:	-	verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monstermatrix
som DDD /DDE /DDTs:	-	verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monstermatrix
som OCBs (waterbodem):	-	verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monstermatrix
som OCBs (landbodem):	-	verhoogde rapportagegrens t.g.v. storingen in de monstermatrix
PCB -138:	-	Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.

Uw referentie	:	**MM4**
Monstercode	:	**6305395**
Opmerking(en) bij resultaten:		
PCB -138:	-	Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.

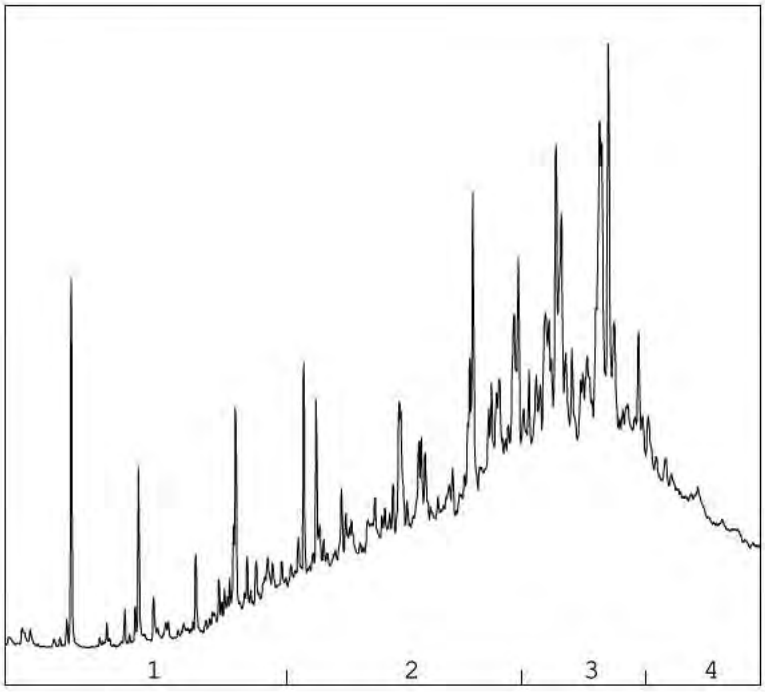
Uw referentie	:	**MM7**
Monstercode	:	**6305396**
Opmerking(en) bij resultaten:		
PCB -138:	-	Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : **6305392**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Uw referentie : **MM1**
Methode : **minerale olie (florisil clean-up)**

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1)	fractie > C10 - C19	6 %
2)	fractie C19 - C29	38 %
3)	fractie C29 - C35	38 %
4)	fractie C35 -< C40	18 %

minerale olie gehalte: 110 mg/kg ds

Minerale olie
Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

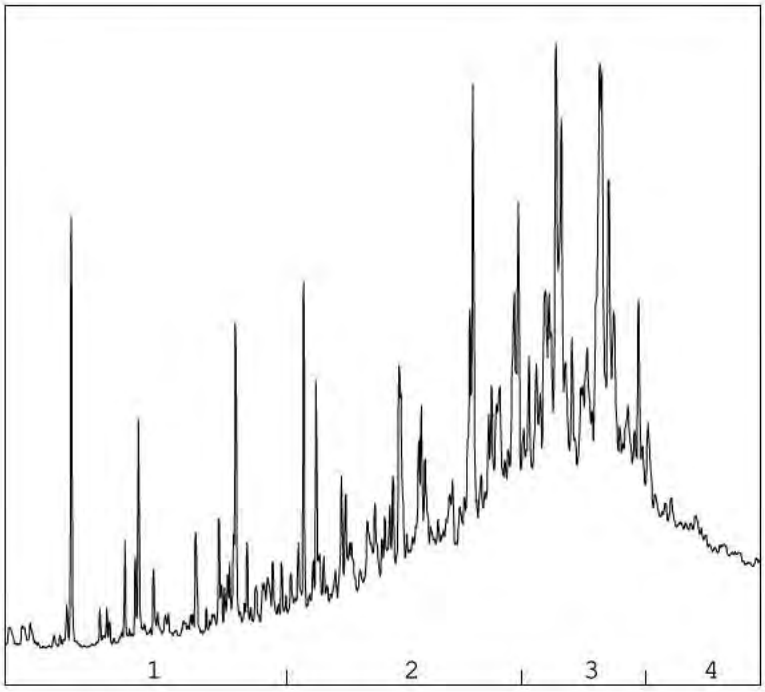
Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : **6305393**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Uw referentie : **MM2**
Methode : **minerale olie (florisil clean-up)**

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1)	fractie > C10 - C19	9 %
2)	fractie C19 - C29	37 %
3)	fractie C29 - C35	39 %
4)	fractie C35 -< C40	15 %

minerale olie gehalte: 81 mg/kg ds

Minerale olie
Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

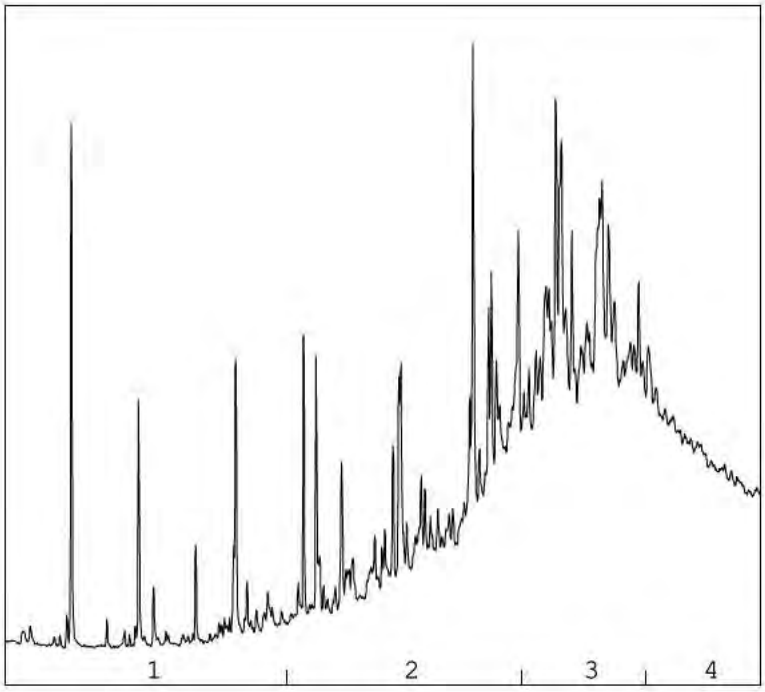
Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : **6305394**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Uw referentie : **MM3**
Methode : **minerale olie (florisil clean-up)**

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1)	fractie > C10 - C19	2 %
2)	fractie C19 - C29	30 %
3)	fractie C29 - C35	43 %
4)	fractie C35 -< C40	25 %

minerale olie gehalte: 80 mg/kg ds

Minerale olie
Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

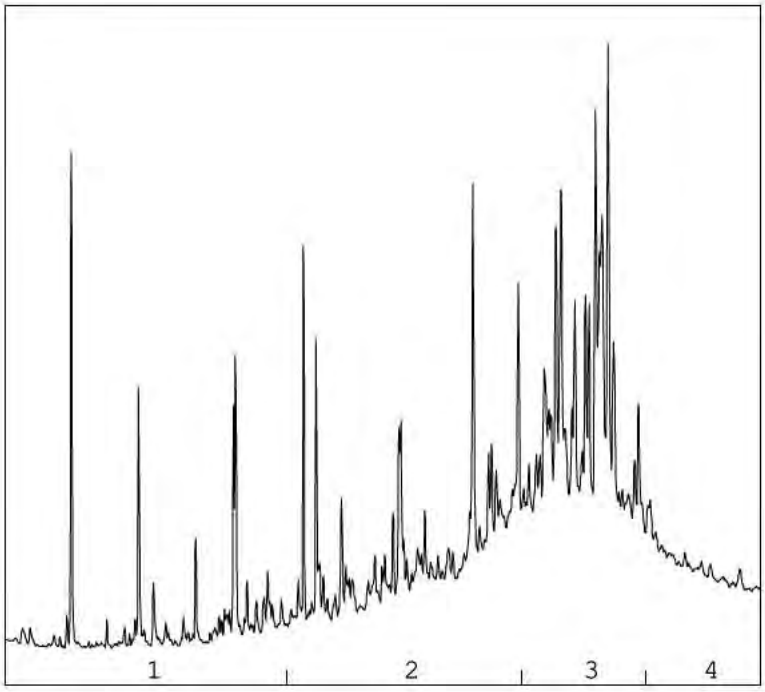
Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : **6305395**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Uw referentie : **MM4**
Methode : **minerale olie (florisil clean-up)**

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1)	fractie > C10 - C19	5 %
2)	fractie C19 - C29	34 %
3)	fractie C29 - C35	46 %
4)	fractie C35 -< C40	14 %

minerale olie gehalte: 55 mg/kg ds

Minerale olie
Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

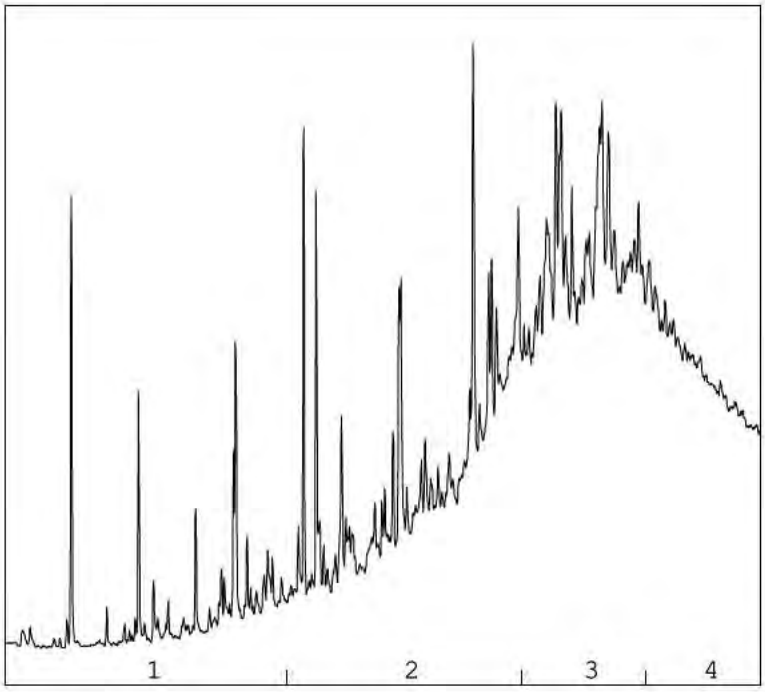
Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : **6305396**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Uw referentie : **MM7**
Methode : **minerale olie (florisil clean-up)**

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1)	fractie > C10 - C19	4 %
2)	fractie C19 - C29	31 %
3)	fractie C29 - C35	39 %
4)	fractie C35 -< C40	26 %

minerale olie gehalte: 140 mg/kg ds

Minerale olie
Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026918**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
6305392	MM1	01	0.5-1	3337973AA
		08	1.3-1.8	3338475AA
		13	0-0.5	3338415AA
		31	0.3-0.8	3338035AA
6305393	MM2	02	0-0.4	3338607AA
		03	0-0.4	3338598AA
		05	0-0.3	3337935AA
		18	0-0.5	3337925AA
6305394	MM3	09	0-0.5	3339083AA
		14	0-0.5	3339069AA
		20	0.5-1	3338324AA
		24	0.5-1	3339174AA
6305395	MM4	12	1.9-2.4	3338474AA
		24	1.5-2	3339170AA
		28	0-0.5	3337827AA
6305396	MM7	10	0.5-1	3339098AA
		11	1.5-2	3338033AA
		17	1-1.5	3337930AA

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026918**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

AS3000 (steekmonster)	:	Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof (asbest verdacht)	:	Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	:	Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	:	Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Arseen (As)	:	Conform AS3050 prestatieblad 1 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Barium (Ba)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Cadmium (Cd)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Chroom (Cr)	:	Conform AS3050 prestatieblad 1 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kobalt (Co)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Koper (Cu)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Lood (Pb)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Molybdeen (Mo)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Nikkel (Ni)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	:	Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	:	Conform AS3010 prestatieblad 6
PCBs	:	Conform AS3010 prestatieblad 8
OCBs	:	Conform AS3020 prestatiebladen 1, 2 en 3

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

eurofins | Omegam

Amos Milieutechniek B.V.
[redacted]
Postbus 40328
3504 AC UTRECHT

Uw kenmerk	:	204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht
Ons kenmerk	:	Project 1026919
Validatieref.	:	1026919_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	:	UZJT-TJDR-RNMD-PDHY
Bijlage(n)	:	7 tabel(len) + 2 oliechromatogram(men) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 22 april 2020

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

[redacted]
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80

CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026919**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305397 = MM5

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305397**
Uw Matrix	:	**Grond**

Monstervoorbewerking			
S	AS3000 (steekmonster)		**uitgevoerd**
S	gewicht artefact	g	**n.v.t.**
S	soort artefact		n.v.t.
S	voorbewerking AS3000		**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch			
S	droge stof	%	**61,0**
S	organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	**10,4**
S	lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	**11,8**
Anorganische parameters - metalen			
S	arseen (As)	mg/kg ds	**9,1**
S	barium (Ba)	mg/kg ds	**180**
S	cadmium (Cd)	mg/kg ds	**0,56**
S	chroom (Cr)	mg/kg ds	**45**
S	kobalt (Co)	mg/kg ds	**7,7**
S	koper (Cu)	mg/kg ds	**34**
S	kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	**0,13**
S	lood (Pb)	mg/kg ds	**55**
S	molybdeen (Mo)	mg/kg ds	**< 1,5**
S	nikkel (Ni)	mg/kg ds	**31**
S	zink (Zn)	mg/kg ds	**130**
Organische parameters - niet aromatisch			
S	minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	**190**
Organische parameters - aromatisch			
Polycyclische koolwaterstoffen:			
S	naftaleen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	fenantreen	mg/kg ds	**0,13**
S	anthraceen	mg/kg ds	**0,07**
S	fluoranteen	mg/kg ds	**0,27**
S	benzo(a)antraceen	mg/kg ds	**0,15**
S	chryseen	mg/kg ds	**0,20**
S	benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	**0,13**
S	benzo(a)pyreen	mg/kg ds	**0,14**
S	benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	**0,11**
S	indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	**0,14**
S	som PAK (10)	mg/kg ds	**1,4**
Organische parameters - gehalogeneerd			
Polychloorbifenylen:			
S	PCB -28	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -52	mg/kg ds	**0,001**
S	PCB -101	mg/kg ds	**0,001**
S	PCB -118	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -138	mg/kg ds	**0,003**
S	PCB -153	mg/kg ds	**0,002**
S	PCB -180	mg/kg ds	**0,001**
S	som PCBs (7)	mg/kg ds	**0,009**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026919**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305397 = MM5

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305397**
Uw Matrix	:	**Grond**

Organische parameters - bestrijdingsmiddelen

	Organochloorbestrijdingsmiddelen:		
S	2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	**0,002**
S	4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	**0,001**
S	2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	**< 0,001**
S	4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	**0,002**
S	2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	**< 0,001**
S	4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	**< 0,001**
S	aldrin	mg/kg ds	**< 0,001**
S	dieldrin	mg/kg ds	**< 0,001**
S	endrin	mg/kg ds	**< 0,001**
S	telodrin	mg/kg ds	**< 0,001**
S	isodrin	mg/kg ds	**< 0,001**
S	heptachloor	mg/kg ds	**< 0,001**
S	heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	**< 0,001**
S	heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	**< 0,001**
S	alfa-endosulfan	mg/kg ds	**< 0,001**
S	alfa -HCH	mg/kg ds	**< 0,001**
S	beta -HCH	mg/kg ds	**< 0,001**
S	gamma -HCH (lindaan)	mg/kg ds	**< 0,001**
S	delta -HCH	mg/kg ds	**< 0,001**
S	hexachloorbenzeen	mg/kg ds	**< 0,001**
S	endosulfansulfaat	mg/kg ds	**< 0,002**
S	hexachloorbutadieen	mg/kg ds	**< 0,001**
S	chloordaan (cis)	mg/kg ds	**< 0,001**
S	chloordaan (trans)	mg/kg ds	**< 0,001**
	som DDD	mg/kg ds	**0,003**
	som DDE	mg/kg ds	**0,003**
	som DDT	mg/kg ds	**0,001**
S	som DDD /DDE /DDTs	mg/kg ds	**0,007**
S	som drins (3)	mg/kg ds	**0,002**
S	som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	**0,001**
S	som HCHs (3)	mg/kg ds	**0,002**
S	som chloordaan	mg/kg ds	**0,001**
	som OCBs (waterbodem)	mg/kg ds	**0,020**
	som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	**0,018**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026919**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305398 = MM6

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305398**
Uw Matrix	:	**Grond**

Monstervoorbewerking			
S	AS3000 (steekmonster)		**uitgevoerd**
S	gewicht artefact	g	**n.v.t.**
S	soort artefact		n.v.t.
S	voorbewerking AS3000		**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch			
S	droge stof	%	**85,5**
S	organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	**1,1**
S	lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	**2,1**
Anorganische parameters - metalen			
S	arseen (As)	mg/kg ds	**9,4**
S	barium (Ba)	mg/kg ds	**28**
S	cadmium (Cd)	mg/kg ds	**< 0,20**
S	chroom (Cr)	mg/kg ds	**13**
S	kobalt (Co)	mg/kg ds	**3,1**
S	koper (Cu)	mg/kg ds	**25**
S	kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	**< 0,05**
S	lood (Pb)	mg/kg ds	**17**
S	molybdeen (Mo)	mg/kg ds	**< 1,5**
S	nikkel (Ni)	mg/kg ds	**11**
S	zink (Zn)	mg/kg ds	**28**
Organische parameters - niet aromatisch			
S	minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	**65**
Organische parameters - aromatisch			
Polycyclische koolwaterstoffen:			
S	naftaleen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	fenantreen	mg/kg ds	**0,07**
S	anthraceen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	fluoranteen	mg/kg ds	**0,17**
S	benzo(a)antraceen	mg/kg ds	**0,10**
S	chryseen	mg/kg ds	**0,11**
S	benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	**0,08**
S	benzo(a)pyreen	mg/kg ds	**0,13**
S	benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	**0,11**
S	indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	**0,14**
S	som PAK (10)	mg/kg ds	**0,98**
Organische parameters - gehalogeneerd			
Polychloorbifenylen:			
S	PCB -28	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -52	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -101	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -118	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -138	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -153	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -180	mg/kg ds	**< 0,001**
S	som PCBs (7)	mg/kg ds	**0,005**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026919**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305399 = MM8

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305399**
Uw Matrix	:	**Grond**

Monstervoorbewerking			
S	AS3000 (steekmonster)		**uitgevoerd**
S	gewicht artefact	g	**n.v.t.**
S	soort artefact		n.v.t.
S	voorbewerking AS3000		**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch			
S	droge stof	%	**72,2**
S	organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	**4,3**
S	lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	**33,0**
Anorganische parameters - metalen			
S	arseen (As)	mg/kg ds	**9,6**
S	barium (Ba)	mg/kg ds	**220**
S	cadmium (Cd)	mg/kg ds	**0,28**
S	chroom (Cr)	mg/kg ds	**48**
S	kobalt (Co)	mg/kg ds	**11**
S	koper (Cu)	mg/kg ds	**22**
S	kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	**0,10**
S	lood (Pb)	mg/kg ds	**25**
S	molybdeen (Mo)	mg/kg ds	**< 1,5**
S	nikkel (Ni)	mg/kg ds	**36**
S	zink (Zn)	mg/kg ds	**73**
Organische parameters - niet aromatisch			
S	minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	**< 35**
Organische parameters - aromatisch			
Polycyclische koolwaterstoffen:			
S	naftaleen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	fenantreen	mg/kg ds	**0,16**
S	anthraceen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	fluoranteen	mg/kg ds	**0,22**
S	benzo(a)antraceen	mg/kg ds	**0,07**
S	chryseen	mg/kg ds	**0,08**
S	benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	**0,05**
S	benzo(a)pyreen	mg/kg ds	**0,06**
S	benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	**< 0,05**
S	som PAK (10)	mg/kg ds	**0,78**
Organische parameters - gehalogeneerd			
Polychloorbifenylen:			
S	PCB -28	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -52	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -101	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -118	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -138	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -153	mg/kg ds	**< 0,001**
S	PCB -180	mg/kg ds	**< 0,001**
S	som PCBs (7)	mg/kg ds	**0,005**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026919**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305399 = MM8

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305399**
Uw Matrix	:	**Grond**

Organische parameters - gehalogeneerd

Perfluorcarbonzuren:		
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluoroctaanzuur (PFOA) lineair	µg/kg ds	**0,3**
perfluoroctaanzuur (PFOA) vertakt	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluorundecaanzuur (PFUnDA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluordodecaanzuur (PFDoDA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluortridecaanzuur (PFTrDA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluortetradecaanzuur (PFTeDA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluorhexadecaanzuur (PFHxDA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluoroctadecaanzuur (PFODA)	µg/kg ds	**< 0,1**
Perfluorsulfonzuren:		
perfluorbutaansulfonzuur (PFBS)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluorpentaansulfonzuur (PFPeS)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluorhexaansulfonzuur (PFHxS)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluorheptaansulfonzuur(PFHpS)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluoroctaansulfonzuur (PFOS) lineair	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluoroctaansulfonzuur (PFOS) vertakt	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluordecaansulfonzuur (PFDS)	µg/kg ds	**< 0,1**
Perfluorverbindingen - precursors:		
4:2 fluortelomeer sulfonzuur (4:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**
6:2 fluortelomeer sulfonzuur (6:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**
8:2 fluortelomeer sulfonzuur (8:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**
10:2 fluortelomeer sulfonzuur (10:2 FTS)	µg/kg ds	**< 0,1**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026919**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6305399 = MM8

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**16/04/2020**
Startdatum	:	**16/04/2020**
Monstercode	:	**6305399**
Uw Matrix	:	**Grond**

Perfluorverbindingen - overig:		
N-methylperfluoroctaansulfonamide acetaat (MeFOSAA	µg/kg ds	**< 0,1**
N-methylperfluoroctaansulfonamide (MeFOSA)	µg/kg ds	**< 0,1**
N-ethylperfluoroctaansulfonamide acetaat (EtFOSAA)	µg/kg ds	**< 0,1**
perfluoroctaansulfonamide (PFOSA)	µg/kg ds	**< 0,1**
8:2 polyfluoralkyl fosfaat diester (8:2 diPAP)	µg/kg ds	**< 0,1**
som PFOA	µg/kg ds	**0,4**
som PFOS	µg/kg ds	**0,1**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026919**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Kwantificering van vertakte PFOS/PFOA is gebaseerd op DIN 38414-14.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe2O3)
Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Uw referentie	:	**MM5**
Monstercode	:	**6305397**

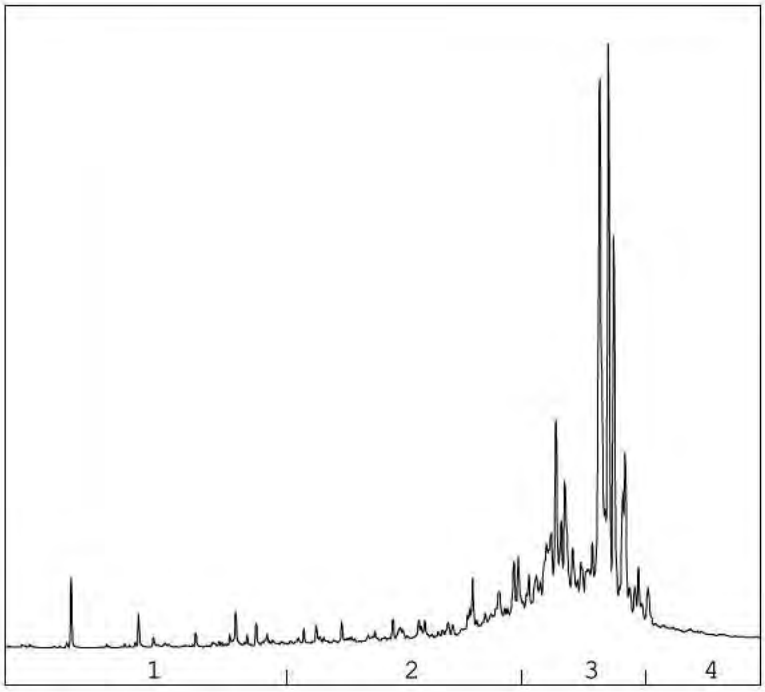
Opmerking(en) bij resultaten:		
PCB -138:	-	Bij deze gaschromatografische analyse valt PCB 138 samen met PCB 163.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : **6305397**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Uw referentie : **MM5**
Methode : **minerale olie (florisil clean-up)**

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1)	fractie > C10 - C19	3 %
2)	fractie C19 - C29	20 %
3)	fractie C29 - C35	68 %
4)	fractie C35 -< C40	9 %

minerale olie gehalte: 190 mg/kg ds

Minerale olie
Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

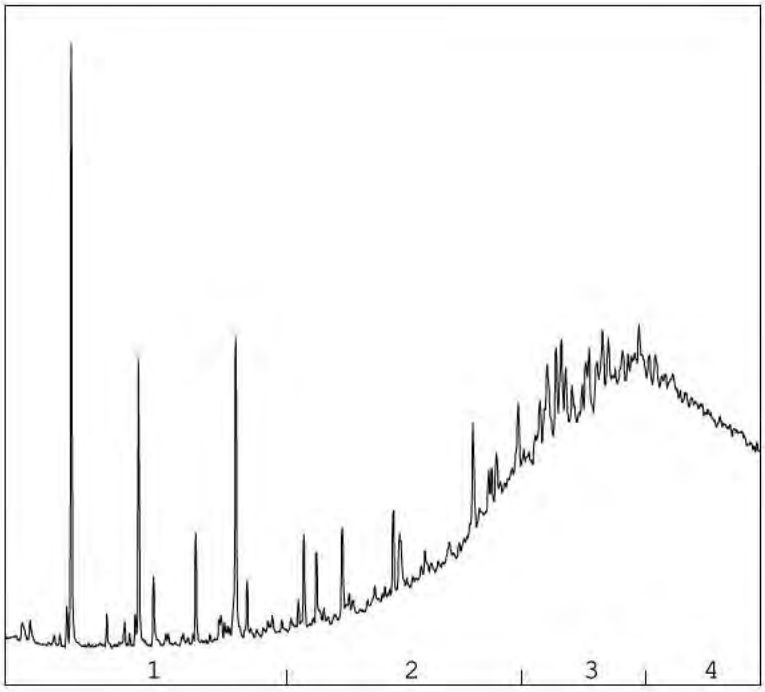
Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : **6305398**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Uw referentie : **MM6**
Methode : **minerale olie (florisil clean-up)**

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1)	fractie > C10 - C19	2 %
2)	fractie C19 - C29	23 %
3)	fractie C29 - C35	41 %
4)	fractie C35 -< C40	35 %

minerale olie gehalte: 65 mg/kg ds

Minerale olie
Interpretatie: raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026919**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
6305397	MM5	23	1-1.3	3337933AA
		25	1.5-1.7	3337924AA
		28	1.6-1.7	3337830AA
6305398	MM6	03	1.6-1.9	3338047AA
		04	1.5-1.9	3337962AA
		17	2.2-2.5	3338046AA
		30	1.3-1.8	3338058AA
6305399	MM8	02	2-2.5	3338593AA
		06	2.5-3	3338477AA
		20	2.5-3	3338316AA
		21	2-2.5	3336917AA
		22	2.3-2.8	3338323AA
		25	2.7-3.2	3338648AA
		28	2.5-3	3337831AA
		31	2.5-3	3338037AA

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1026919**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000	:	Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	:	Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	:	Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	:	Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Arseen (As)	:	Conform AS3050 prestatieblad 1 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Barium (Ba)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Cadmium (Cd)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Chroom (Cr)	:	Conform AS3050 prestatieblad 1 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kobalt (Co)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Koper (Cu)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Lood (Pb)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Molybdeen (Mo)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Nikkel (Ni)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	:	Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	:	Conform AS3010 prestatieblad 6
PCBs	:	Conform AS3010 prestatieblad 8
OCBs	:	Conform AS3020 prestatiebladen 1, 2 en 3

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Analysecertificaat

Amos Milieutechniek B.V.
Postbus 40328
3504 AC Utrecht
contactpersoon [redacted]

Utrecht, 17 april 2020

Herkomst monstermateriaal	*LRC-Noord, Hoog bouwkavel te Utrecht
Uw referentie	204.049
Onze referentie	207.0208-1

Onderzoek

Type onderzoek	Kwalitatieve analyse van asbest m.b.v. polarisatiemicroscopie Conform NEN 5896 (WA01)
Datum monsterontvangst	17 april 2020
Datum onderzoek	17 april 2020
Monsters genomen door	Opdrachtgever (voor deze verrichting niet geaccrediteerde instelling)

Analyseresultaten

	Omschrijving monster	Materiaaltype	Asbestconcentratie in gewichtsprocenten (m/m %)
1	MM01	Plaat	10-15 % chrysotiel

- De vermelde concentraties zijn uitgedrukt in gewichtsprocenten en zijn verkregen uit schattingen.
- De op het certificaat aangegeven resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.
- Schattingen gewichtsprocenten hebben betrekking op (materiaal)monsters exclusief medium waarop het wordt aangeleverd.
- Indien middels analyse geen asbest aantoonbaar is, dient de in de NEN 5896 vastgestelde grens van < 0,1 % aangenomen te worden.
- Indien bij organisch gebonden materialen en/of stof/kleefmonsters geen asbest aantoonbaar is, wordt aanvullend een analyse middels scanning elektronen microscopie (SEM) aanbevolen (bepalingsondergrens ca. 0,01% (m/m)).
- Amos milieutechniek is niet verantwoordelijk voor de (*gemarkeerde) door de opdrachtgever verstrekte gegevens.

Amos Milieutechniek B.V.

[redacted]
Analist

TESTEN
RvA I 332

BODEMONDERZOEK • ASBESTINVENTARISATIE • ASBESTANALYSE • PROJECTMANAGEMENT

eurofins | Omegam

Amos Milieutechniek B.V.
[redacted]
Postbus 40328
3504 AC UTRECHT

Uw kenmerk	:	204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht
Ons kenmerk	:	Project 1027153
Validatieref.	:	1027153_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	:	IXCN-FPOX-WYPV-AMZI
Bijlage(n)	:	5 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 23 april 2020

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,

[redacted]

Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80

CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1027153**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever : **Amos Milieutechniek B.V.**

Monstercode : **6306014**
Uw referentie : **AMM1**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **15/04/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist : M.B.
Datum geanalyseerd : 23-04-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 15470 g
Droge massa aangeleverde monster : 13382 g
Percentage droogrest : **86,5** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	11258,0	85,8	12,5	0,11	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	353,6	2,7	44,3	12,53	0	0,0
1-2 mm	502,9	3,8	155,1	30,84	0	0,0
2-4 mm	274,9	2,1	274,9	100,00	0	0,0
4-8 mm	281,5	2,1	281,5	100,00	1	57,5
8-20 mm	333,2	2,5	333,2	100,00	0	0,0
>20 mm	118,0	0,9	118,0	100,00	0	0,0
Totaal	**13122,1**	**100,0**	**1219,5**		**1**	**57,5**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,5	0,4	0,7	0,5	0,4	0,7	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**0,5**	**0,4**	**0,7**	**0,5**	**0,4**	**0,7**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Serpentijn
B jzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amf bool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderl jke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,5	0,0	0,5
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,5	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amf boolasbestconcentratie) is: **0,5 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amf bool asbest. De weergegeven resultaten z jn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1027153**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Monstercode	:	**6306014**
Uw referentie	:	**AMM1**
Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**15/04/2020**

Asbestonderzoek - productidentificatie

zeeffractie (mm)	materiaal	gebondenheid	asbestsoort	percentage (m/m %)
4-8 mm	cement, vlakke plaat	hecht	chrysotiel	10-15

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1027153**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever : **Amos Milieutechniek B.V.**

Monstercode : **6306015**
Uw referentie : **AMM2**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **15/04/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist : K.A.
Datum geanalyseerd : 23-04-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 15200 g
Droge massa aangeleverde monster : 14881 g
Percentage droogrest : **97,9** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	12524,7	86,2	12,7	0,10	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	531,0	3,7	131,6	24,78	0	0,0
1-2 mm	762,5	5,2	156,1	20,47	0	0,0
2-4 mm	250,7	1,7	250,7	100,00	0	0,0
4-8 mm	282,4	1,9	282,4	100,00	0	0,0
8-20 mm	177,1	1,2	177,1	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	**14528,4**	**100,0**	**1010,6**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,6**	**0,0**	**0,6**	**<0,6**	**0,0**	**0,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
B jzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amf bool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderl jke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amf boolasbestconcentratie) is: **<0,6 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amf bool asbest. De weergegeven resultaten z jn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1027153**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever : **Amos Milieutechniek B.V.**

Monstercode : **6306016**
Uw referentie : **AMM5**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **15/04/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist : M.B.
Datum geanalyseerd : 23-04-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**S**).

Massa aangeleverde monster : 14140 g
Droge massa aangeleverde monster : 11920 g
Percentage droogrest : **84,3** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	10712,7	91,7	12,6	0,12	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	246,0	2,1	39,0	15,85	0	0,0
1-2 mm	164,4	1,4	41,4	25,18	0	0,0
2-4 mm	72,8	0,6	72,8	100,00	0	0,0
4-8 mm	187,4	1,6	187,4	100,00	0	0,0
8-20 mm	254,8	2,2	254,8	100,00	0	0,0
>20 mm	45,9	0,4	45,9	100,00	0	0,0
Totaal	**11684,0**	**100,0**	**653,9**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,7**	**0,0**	**0,6**	**<0,7**	**0,0**	**0,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
B jzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amf bool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderl jke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amf boolasbestconcentratie) is: **<0,7 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amf bool asbest. De weergegeven resultaten z jn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1027153**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Asbest
Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project:	- Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1027153**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
6306014	AMM1	AMM1	0-50	1578168MG
6306015	AMM2	AMM2	0-50	1578166MG
6306016	AMM5	AMM5	10-80	1578162MG

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1027153**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek	:	Conform AS3070 prestatieblad 1 en NEN 5898

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

eurofins | Omegam

Amos Milieutechniek B.V.
[redacted]
Postbus 40328
3504 AC UTRECHT

Uw kenmerk	:	204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht
Ons kenmerk	:	Project 1027180
Validatieref.	:	1027180_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	:	XOMO-XDRP-TOQE-ABND
Bijlage(n)	:	3 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 23 april 2020

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

[redacted]

Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80

CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code : **1027180**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever : **Amos Milieutechniek B.V.**

Monstercode : **6306044**
Uw referentie : **AMM3**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **15/04/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist : A.S.
Datum geanalyseerd : 23-04-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**Q**).

Massa aangeleverde monster : 30710 g
Droge massa aangeleverde monster : 28345 g
Percentage droogrest : **92,3** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	19187,7	68,4	12,4	0,06	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	472,2	1,7	119,9	25,39	0	0,0
1-2 mm	871,3	3,1	242,4	27,82	0	0,0
2-4 mm	1125,3	4,0	564,4	50,16	0	0,0
4-8 mm	2225,8	7,9	2225,8	100,00	0	0,0
8-20 mm	3482,3	12,4	3482,3	100,00	0	0,0
>20 mm	694,6	2,5	694,6	100,00	0	0,0
Totaal	**28059,2**	**100,0**	**7341,8**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,6**	**0,0**	**0,5**	**<0,6**	**0,0**	**0,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
B jzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amf bool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderl jke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amf boolasbestconcentratie) is: **<0,6 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amf bool asbest. De weergegeven resultaten z jn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1027180**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever : **Amos Milieutechniek B.V.**

Monstercode : **6306045**
Uw referentie : **AMM4**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **15/04/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist : N.A.
Datum geanalyseerd : 23-04-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**Q**).

Massa aangeleverde monster : 28740 g
Droge massa aangeleverde monster : 24573 g
Percentage droogrest : **85,5** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	15769,4	64,8	12,6	0,08	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	1282,0	5,3	188,0	14,66	0	0,0
1-2 mm	2475,0	10,2	478,0	19,31	0	0,0
2-4 mm	1131,0	4,6	565,6	50,01	0	0,0
4-8 mm	1633,0	6,7	1633,0	100,00	0	0,0
8-20 mm	1802,0	7,4	1802,0	100,00	0	0,0
>20 mm	258,0	1,1	258,0	100,00	0	0,0
Totaal	**24350,4**	**100,0**	**4937,2**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,8**	**0,0**	**0,8**	**<0,8**	**0,0**	**0,8**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
B jzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amf bool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderl jke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amf boolasbestconcentratie) is: **<0,8 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amf bool asbest. De weergegeven resultaten z jn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1027180**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Asbest
Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project:	- Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1027180**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
6306044	AMM3		190-220	1578161MG
			190-220	1578163MG
6306045	AMM4		100-220	1578165MG
			100-220	1578164MG

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1027180**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Analysemethoden in Puin

In dit analysecertificaat zijn de met 'Q' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. De matrix puin is representatief voor bouw- en sloopafval, puin en granulaat. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek	:	Conform NEN 5898

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

eurofins | Omegam

AS3000

Amos Milieutechniek B.V.
[redacted]
Postbus 40328
3504 AC UTRECHT

Uw kenmerk	:	204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht
Ons kenmerk	:	Project 1030027
Validatieref.	:	1030027_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	:	LIXM-SRRQ-ASQF-QHNS
Bijlage(n)	:	2 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 30 april 2020

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,

[redacted]

Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80

CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1030027**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6313629 = B10 (50-100)
6313630 = B11 (150-200)
6313631 = B17 (100-150)

Opgegeven bemonsteringsdatum	:	**14/04/2020**	**15/04/2020**	**14/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:	**24/04/2020**	**24/04/2020**	**24/04/2020**
Startdatum	:	**24/04/2020**	**24/04/2020**	**24/04/2020**
Monstercode	:	**6313629**	**6313630**	**6313631**
Uw Matrix	:	**Grond**	**Grond**	**Grond**

Monstervoorbewerking					
S	AS3000 (steekmonster)		**uitgevoerd**	**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
S	gewicht artefact	g	**n.v.t.**	**n.v.t.**	**n.v.t.**
S	soort artefact		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
S	voorbewerking AS3000		**uitgevoerd**	**uitgevoerd**	**uitgevoerd**
Algemeen onderzoek - fysisch					
S	droge stof	%	**67,3**	**80,6**	**86,9**
S	organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	**3,4**	**2,9**	**1,7**
S	lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	**90,9**	**6,0**	**6,3**
Anorganische parameters - metalen					
S	lood (Pb)	mg/kg ds	**33**	**43**	**52**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1030027**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe2O3)
Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1030027**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
6313629	B10 (50-100)	10	0.5-1	3339098AA
6313630	B11 (150-200)	11	1.5-2	3338033AA
6313631	B17 (100-150)	17	1-1.5	3337930AA

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1030027**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

voorbewerking AS3000	:	Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droge stof	:	Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	:	Conform AS3010 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN 5754
Lutumgehalte (pipetmethode)	:	Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Lood (Pb)	:	Conform AS3010 prestatieblad 5 en NEN-EN-ISO 17294-2 en destructie conform NEN 6961

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

eurofins | Omegam

Amos Milieutechniek B.V.
[redacted]
Postbus 40328
3504 AC UTRECHT

Uw kenmerk	:	204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht
Ons kenmerk	:	Project 1028450
Validatieref.	:	1028450_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode	:	TNRL-ZLAM-WUCN-KJRL
Bijlage(n)	:	2 tabel(len) + 2 bijlage(n)

Amsterdam, 23 april 2020

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,

[redacted]

Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80

CSOmegam@eurofins.com
www.eurofins.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : **1028450**
Uw Project omschrijving : **204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever : **Amos Milieutechniek B.V.**

Uw Monsterreferenties
6309763 = P04
6309764 = P10
6309765 = P29

Opgegeven bemonsteringsdatum	:		**21/04/2020**	**21/04/2020**	**21/04/2020**
Ontvangstdatum opdracht	:		**21/04/2020**	**21/04/2020**	**21/04/2020**
Startdatum	:		**21/04/2020**	**21/04/2020**	**21/04/2020**
Monstercode	:		**6309763**	**6309764**	**6309765**
Uw Matrix	:		**Grondwater**	**Grondwater**	**Grondwater**
Anorganische parameters - metalen					
Metalen ICP-MS (opgelost):					
S arseen (As)		µg/l	**11**	**< 5**	**15**
S barium (Ba)		µg/l	**210**	**390**	**500**
S cadmium (Cd)		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S chroom (Cr)		µg/l	**< 1**	**< 1**	**< 1**
S kobalt (Co)		µg/l	**4,7**	**3,8**	**5,9**
S koper (Cu)		µg/l	**< 2**	**< 2**	**< 2**
S Kwik (Hg) (niet vluchtig)		µg/l	**< 0,05**	**< 0,05**	**< 0,05**
S lood (Pb)		µg/l	**< 2**	**< 2**	**< 2**
S molybdeen (Mo)		µg/l	**< 2**	**< 2**	**< 2**
S nikkel (Ni)		µg/l	**5,7**	**3,6**	**5,2**
S zink (Zn)		µg/l	**14**	**23**	**19**
Organische parameters - niet aromatisch					
S minerale olie (florisil clean-up)		µg/l	**< 50**	**< 50**	**< 50**
Organische parameters - aromatisch					
Vluchtige aromaten:					
S benzeen		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S ethylbenzeen		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S naftaleen		µg/l	**< 0,02**	**< 0,02**	**< 0,02**
S o-xyleen		µg/l	**< 0,1**	**< 0,1**	**< 0,1**
S styreen		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S tolueen		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S xyleen (som m+p)		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S som xylenen		µg/l	**0,2**	**0,2**	**0,2**
Organische parameters - gehalogeneerd					
Vluchtige chlooralifaten:					
S 1,1,1-trichloorethaan		µg/l	**< 0,1**	**< 0,1**	**< 0,1**
S 1,1,2-trichloorethaan		µg/l	**< 0,1**	**< 0,1**	**< 0,1**
S 1,1-dichloorethaan		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S 1,1-dichlooretheen		µg/l	**< 0,1**	**< 0,1**	**< 0,1**
S 1,1-dichloorpropaan		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S 1,2-dichloorethaan		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S 1,2-dichloorpropaan		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S 1,3-dichloorpropaan		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S cis-1,2-dichlooretheen		µg/l	**< 0,1**	**< 0,1**	**< 0,1**
S dichloormethaan		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S monochlooretheen (vinylchloride)		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S tetrachlooretheen		µg/l	**< 0,1**	**< 0,1**	**< 0,1**
S tetrachloormethaan		µg/l	**< 0,1**	**< 0,1**	**< 0,1**
S trans-1,2-dichlooretheen		µg/l	**< 0,1**	**< 0,1**	**< 0,1**
S trichlooretheen		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S trichloormethaan		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**
S som C+T dichlooretheen		µg/l	**0,1**	**0,1**	**0,1**
S som dichloorpropanen		µg/l	**0,4**	**0,4**	**0,4**
Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers:					
S tribroommethaan (bromoform)		µg/l	**< 0,2**	**< 0,2**	**< 0,2**

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).
- De met een 'S' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (L086) en op basis van het schema AS 3000 erkend.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1028450**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Sommatie van concentraties voor groepsparameters
De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1028450**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
6309763	P04	04	2.56-3.56	0369333YA
		04	2.56-3.56	0255656MM
6309764	P10	10	2.75-3.75	0369362YA
		10	2.75-3.75	0255650MM
6309765	P29	29	3.7-4.7	0369349YA
		29	3.7-4.7	0255643MM

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1028450**
Uw Project omschrijving	:	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Opdrachtgever	:	**Amos Milieutechniek B.V.**

Analysemethoden in Grondwater (AS3000)

AS3000
In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Arseen (As)	:	Conform AS3150 prestatieblad 1 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Barium (Ba)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Chroom (Cr)	:	Conform AS3150 prestatieblad 1 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg) (niet vluchtig)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	:	Conform AS3110 prestatieblad 3 en gelijkwaardig aan NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (florisil clean-up)	:	Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTEXXN)	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
Styreen	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
Chlooralifaten	:	Conform AS3130 prestatieblad 1
Vinylchloride	:	Conform AS3130 prestatieblad 1

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Project	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Certificaten	**1026918**
Toetsing	**T.1 - Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem**
Toetsversie	**BoToVa 3.0.0** Toetsdatum: 22 juli 2020 14:45

Monsterreferentie	**6305392**
Monsteromschrijving	MM1

Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND
Lutum/Humus							
Organische stof	% (m/m ds)	3.8	**10**				
Lutum	% (m/m ds)	2.6	**25**				
Metalen ICP-AES							
arseen (As)	mg/kg ds	< 4	**< 4.6**	-	20	27	76
barium (Ba)	mg/kg ds	25	**90**	@			
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.22**	-	0.6	1.2	4.3
chroom (Cr)	mg/kg ds	< 10	**< 13**	-	55	62	180
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	**< 6.9**	-	15	35	190
koper (Cu)	mg/kg ds	5.1	**9.7**	-	40	54	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.05**	-	0.15	0.83	4.8
lood (Pb)	mg/kg ds	11	**17**	-	50	210	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	5	**14**	-	35	39	100
zink (Zn)	mg/kg ds	27	**60**	-	140	200	720
Perfluorcarbonzuren							
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.1	**0.2632**	@			
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
Perfluorsulfonzuren							
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.2	**0.5263**	@			
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
Perfluorverbindingen - overig							
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@			
Minerale olie							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	110	**290**	IND	190	190	500
Polycyclische koolwaterstoffen							
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**				
fenantreen	mg/kg ds	0.22	**0.22**				
anthraceen	mg/kg ds	0.1	**0.1**				
fluoranteen	mg/kg ds	0.46	**0.46**				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.26	**0.26**				
chryseen	mg/kg ds	0.3	**0.3**				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.2	**0.2**				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.24	**0.24**				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.17	**0.17**				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.22	**0.22**				
Sommaties							
som PAK (10)	mg/kg ds	2.2	**2.2**	WO	1.5	6.8	40

Polychloorbifenylen							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
PCB - 52	mg/kg ds	0.003	**0.0079**				
PCB - 101	mg/kg ds	0.006	**0.016**				
PCB - 118	mg/kg ds	0.004	**0.011**				
PCB - 138	mg/kg ds	0.008	**0.021**				
PCB - 153	mg/kg ds	0.005	**0.013**				
PCB - 180	mg/kg ds	0.002	**0.0053**				
Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.029	**0.076**	IND	0.02	0.04	0.5
Organochloorbestrijdingsmiddelen							
2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	< 0.002	**0.0037**				
4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	0.001	**0.0026**				
2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	0.002	**0.0053**				
2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
aldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
dieldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
endrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
telodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
isodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.0007	0.0007	0.1
heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.0009	0.0009	0.1
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.001	0.001	0.5
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.002	0.002	0.5
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.003	0.04	0.5
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.0085	0.027	1.4
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	**< 0.0037**	@			
hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.003		
chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
Sommaties							
som DDD	mg/kg ds	0.002	**0.0063**	-	0.02	0.84	34
som DDE	mg/kg ds	0.003	**0.0071**	-	0.1	0.13	1.3
som DDT	mg/kg ds	0.001	**< 0.0037**	-	0.2	0.2	1
som drins (3)	mg/kg ds	0.002	**< 0.0055**	-	0.015	0.04	0.14
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	**< 0.0037**	-	0.002	0.002	0.1
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	**< 0.0037**	-	0.002	0.002	0.1
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.017	**0.045**	-	0.4		

Toetsoordeel monster 6305392:	Klasse industrie

Monsterreferentie	**6305393**							
Monsteromschrijving	MM2							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	4.7	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	9.1	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	< 4	**< 4.0**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	34	**70**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.20**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	< 10	**< 10**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	**< 4.2**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	**< 5.4**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.04**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	**< 9**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	6	**11**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	< 20	**< 23**	-	140	200	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.2	**0.4255**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.3	**0.6383**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	81	**170**	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.18	**0.18**					
anthraceen	mg/kg ds	0.13	**0.13**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.47	**0.47**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.3	**0.3**					
chryseen	mg/kg ds	0.33	**0.33**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.22	**0.22**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.26	**0.26**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.18	**0.18**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.24	**0.24**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	2.3	**2.3**	WO	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	0.002	**0.0043**					
PCB - 52	mg/kg ds	0.002	**0.0043**					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.001	**0.0021**					
PCB - 153	mg/kg ds	0.001	**0.0021**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**					

Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.008	**0.017**	-	0.02	0.04	0.5
Organochloorbestrijdingsmiddelen							
2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
aldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
dieldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
endrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
telodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
isodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.0007	0.0007	0.1
heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.0009	0.0009	0.1
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.001	0.001	0.5
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.002	0.002	0.5
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.003	0.04	0.5
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.0085	0.027	1.4
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	**< 0.0030**	@			
hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.003		
chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
Sommaties							
som DDD	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.02	0.84	34
som DDE	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.1	0.13	1.3
som DDT	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.2	0.2	1
som drins (3)	mg/kg ds	0.002	**< 0.0045**	-	0.015	0.04	0.14
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.002	0.002	0.1
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.002	0.002	0.1
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.015	**< 0.031**	-	0.4		

Toetsoordeel monster 6305393:	Altijd toepasbaar

Monsterreferentie	**6305394**							
Monsteromschrijving	MM3							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.8	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	7.9	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	8.3	**12**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	120	**270**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.21	**0.31**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	31	**47**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	7.1	**15**	WO	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	16	**26**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.09	**0.12**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	28	**39**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	21	**41**	IND	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	71	**130**	-	140	200	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.2	**0.5263**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.2	**0.5263**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	80	**210**	IND	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.17	**0.17**					
anthraceen	mg/kg ds	0.1	**0.1**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.57	**0.57**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.39	**0.39**					
chryseen	mg/kg ds	0.49	**0.49**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.38	**0.38**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.55	**0.55**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.34	**0.34**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.47	**0.47**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	3.5	**3.5**	WO	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.001	**0.0026**					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					

Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	**0.014**	-	0.02	0.04	0.5

Toetsoordeel monster 6305394:	Klasse industrie

Monsterreferentie	**6305395**							
Monsteromschrijving	MM4							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	2.2	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	8.2	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	< 4	**< 4.2**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	49	**110**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.22**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	16	**24**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	3.6	**7.5**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	10	**17**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.05	**0.07**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	20	**28**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	**21**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	67	**120**	-	140	200	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.1	**0.4545**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.2	**0.9091**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	55	**250**	IND	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.43	**0.43**					
anthraceen	mg/kg ds	0.15	**0.15**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.7	**0.7**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.35	**0.35**					
chryseen	mg/kg ds	0.41	**0.41**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.25	**0.25**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.28	**0.28**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.18	**0.18**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.22	**0.22**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	3	**3.0**	WO	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.002	**0.0091**					
PCB - 153	mg/kg ds	0.001	**0.0045**					
PCB - 180	mg/kg ds	0.001	**0.0045**					

Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.007	**0.031**	WO	0.02	0.04	0.5

Toetsoordeel monster 6305395:	Klasse industrie

Monsterreferentie	**6305396**							
Monsteromschrijving	MM7							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.0	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	17.0	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	6.8	**8.6**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	130	**180**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.26	**0.35**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	31	**37**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	4.8	**6.4**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	20	**27**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.11	**0.13**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	660	**800**	NT>I	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	18	**23**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	80	**110**	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	140	**470**	IND	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.37	**0.37**					
anthraceen	mg/kg ds	0.24	**0.24**					
fluoranteen	mg/kg ds	1.1	**1.1**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.56	**0.56**					
chryseen	mg/kg ds	0.65	**0.65**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.38	**0.38**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.47	**0.47**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.3	**0.3**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.4	**0.4**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	4.5	**4.5**	WO	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0023**					
PCB - 52	mg/kg ds	0.001	**0.0033**					
PCB - 101	mg/kg ds	0.002	**0.0067**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0023**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.002	**0.0067**					
PCB - 153	mg/kg ds	0.002	**0.0067**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0023**					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.009	**0.030**	WO	0.02	0.04	0.5	

Toetsoordeel monster 6305396:	Niet Toepasbaar > Interventiewaarde

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
NT>I	Niet toepasbaar > Interventiewaarde
-	<= Achtergrondwaarde
IND	Industrie
WO	Wonen

Project	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Certificaten	**1026919**
Toetsing	**T.1 - Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem**
Toetsversie	**BoToVa 3.0.0** Toetsdatum: 22 juli 2020 14:45

Monsterreferentie	**6305397**
Monsteromschrijving	MM5

Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND
Lutum/Humus							
Organische stof	% (m/m ds)	10.4	**10**				
Lutum	% (m/m ds)	11.8	**25**				
Droogrest							
droge stof	%	61	**61.0**	@			
Metalen ICP-AES							
arseen (As)	mg/kg ds	9.1	**11**	-	20	27	76
barium (Ba)	mg/kg ds	180	**310**	@			
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.56	**0.63**	WO	0.6	1.2	4.3
chroom (Cr)	mg/kg ds	45	**61**	WO	55	62	180
kobalt (Co)	mg/kg ds	7.7	**13**	-	15	35	190
koper (Cu)	mg/kg ds	34	**43**	WO	40	54	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.13	**0.15**	WO	0.15	0.83	4.8
lood (Pb)	mg/kg ds	55	**65**	WO	50	210	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	31	**50**	IND	35	39	100
zink (Zn)	mg/kg ds	130	**180**	WO	140	200	720
Minerale olie							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	190	**180**	-	190	190	500
Polycyclische koolwaterstoffen							
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.034**				
fenantreen	mg/kg ds	0.13	**0.12**				
anthraceen	mg/kg ds	0.07	**0.067**				
fluoranteen	mg/kg ds	0.27	**0.26**				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.15	**0.14**				
chryseen	mg/kg ds	0.2	**0.19**				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.13	**0.12**				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.14	**0.13**				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.11	**0.11**				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.14	**0.13**				
Sommaties							
som PAK (10)	mg/kg ds	1.4	**1.3**	-	1.5	6.8	40
Polychloorbifenylen							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
PCB - 52	mg/kg ds	0.001	**0.00096**				
PCB - 101	mg/kg ds	0.001	**0.00096**				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
PCB - 138	mg/kg ds	0.003	**0.0029**				
PCB - 153	mg/kg ds	0.002	**0.0019**				
PCB - 180	mg/kg ds	0.001	**0.00096**				
Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.009	**0.0090**	-	0.02	0.04	0.5

Organochloorbestrijdingsmiddelen							
2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	0.002	**0.0019**				
4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	0.001	**0.00096**				
2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	0.002	**0.0019**				
2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
aldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
dieldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
endrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
telodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
isodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.0007	0.0007	0.1
heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.0009	0.0009	0.1
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.001	0.001	0.5
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.002	0.002	0.5
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.003	0.04	0.5
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.0085	0.027	1.4
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	**< 0.0013**	@			
hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.003		
chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
Sommaties							
som DDD	mg/kg ds	0.003	**0.0029**	-	0.02	0.84	34
som DDE	mg/kg ds	0.003	**0.0026**	-	0.1	0.13	1.3
som DDT	mg/kg ds	0.001	**< 0.0013**	-	0.2	0.2	1
som drins (3)	mg/kg ds	0.002	**< 0.0020**	-	0.015	0.04	0.14
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	**< 0.0013**	-	0.002	0.002	0.1
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	**< 0.0013**	-	0.002	0.002	0.1
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.018	**0.017**	-	0.4		

Toetsoordeel monster 6305397:	Klasse industrie

Monsterreferentie	**6305398**							
Monsteromschrijving	MM6							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	1.1	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	2.1	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	85.5	**85.5**	@				
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	9.4	**16**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	28	**110**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.24**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	13	**24**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	3.1	**11**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	25	**52**	WO	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.05**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	17	**27**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	**32**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	28	**66**	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	65	**320**	IND	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.07	**0.07**					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.17	**0.17**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.1	**0.1**					
chryseen	mg/kg ds	0.11	**0.11**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.08	**0.08**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.13	**0.13**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.11	**0.11**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.14	**0.14**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.98	**0.98**	-	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	**< 0.024**	-	0.02	0.04	0.5	

Toetsoordeel monster 6305398:	Klasse industrie

Monsterreferentie	**6305399**							
Monsteromschrijving	MM8							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	4.3	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	33.0	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	72.2	**72.2**	@				
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	9.6	**9.3**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	220	**170**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.28	**0.30**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	48	**41**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	11	**8.8**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	22	**21**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.1	**0.09**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	25	**24**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	36	**29**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	73	**66**	-	140	200	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.3	**0.6977**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	**< 57**	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.16	**0.16**					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.22	**0.22**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.07	**0.07**					
chryseen	mg/kg ds	0.08	**0.08**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.05	**0.05**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.06	**0.06**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.78	**0.78**	-	1.5	6.8	40	

Polychloorbifenylen							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	**< 0.011**	-	0.02	0.04	0.5

Toetsoordeel monster 6305399:	Altijd toepasbaar

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Achtergrondwaarde
IND	Industrie
WO	Wonen

Project	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Certificaten	**1030027**
Toetsing	**T.1 - Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem**
Toetsversie	**BoToVa 3.0.0** Toetsdatum: 22 juli 2020 15:13

Monsterreferentie	**6313629**
Monsteromschrijving	B10 (50-100)

Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.4	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	90.9	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	67.3	**67.3**	@				
Metalen ICP-AES								
lood (Pb)	mg/kg ds	33	**19**	-	50	210	530	

Toetsoordeel monster 6313629:	Altijd toepasbaar

Monsterreferentie	**6313630**							
Monsteromschrijving	B11 (150-200)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	2.9	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	6.0	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	80.6	**80.6**	@				
Metalen ICP-AES								
lood (Pb)	mg/kg ds	43	**62**	WO	50	210	530	

Toetsoordeel monster 6313630:	Klasse wonen

Monsterreferentie	**6313631**							
Monsteromschrijving	B17 (100-150)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	1.7	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	6.3	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	86.9	**86.9**	@				
Metalen ICP-AES								
lood (Pb)	mg/kg ds	52	**76**	WO	50	210	530	

Toetsoordeel monster 6313631:	Klasse wonen

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Achtergrondwaarde
WO	Wonen

Project	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Certificaten	**1026918**
Toetsing	**T.2 - Beoordeling kwaliteit ontvangende landbodem**
Toetsversie	**BoToVa 3.0.0** Toetsdatum: 22 juli 2020 15:01

Monsterreferentie	**6305392**
Monsteromschrijving	MM1

Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.8	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	2.6	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	< 4	**< 4.6**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	25	**90**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.22**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	< 10	**< 13**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	**< 6.9**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	5.1	**9.7**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.05**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	11	**17**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	5	**14**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	27	**60**	-	140	200	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.1	**0.2632**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.2	**0.5263**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	110	**290**	IND	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.22	**0.22**					
anthraceen	mg/kg ds	0.1	**0.1**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.46	**0.46**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.26	**0.26**					
chryseen	mg/kg ds	0.3	**0.3**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.2	**0.2**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.24	**0.24**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.17	**0.17**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.22	**0.22**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	2.2	**2.2**	WO	1.5	6.8	40	

Polychloorbifenylen							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
PCB - 52	mg/kg ds	0.003	**0.0079**				
PCB - 101	mg/kg ds	0.006	**0.016**				
PCB - 118	mg/kg ds	0.004	**0.011**				
PCB - 138	mg/kg ds	0.008	**0.021**				
PCB - 153	mg/kg ds	0.005	**0.013**				
PCB - 180	mg/kg ds	0.002	**0.0053**				
Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.029	**0.076**	IND	0.02	0.04	0.5
Organochloorbestrijdingsmiddelen							
2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	< 0.002	**0.0037**				
4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	0.001	**0.0026**				
2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	0.002	**0.0053**				
2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
aldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
dieldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
endrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
telodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
isodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.0007	0.0007	0.1
heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.0009	0.0009	0.1
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.001	0.001	0.5
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.002	0.002	0.5
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.003	0.04	0.5
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.0085	0.027	1.4
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	**< 0.0037**	@			
hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.003		
chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
Sommaties							
som DDD	mg/kg ds	0.002	**0.0063**	-	0.02	0.84	34
som DDE	mg/kg ds	0.003	**0.0071**	-	0.1	0.13	1.3
som DDT	mg/kg ds	0.001	**< 0.0037**	-	0.2	0.2	1
som drins (3)	mg/kg ds	0.002	**< 0.0055**	-	0.015	0.04	0.14
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	**< 0.0037**	-	0.002	0.002	0.1
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	**< 0.0037**	-	0.002	0.002	0.1
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.017	**0.045**	-	0.4		

Toetsoordeel monster 6305392:	Klasse industrie

Monsterreferentie	**6305393**							
Monsteromschrijving	MM2							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	4.7	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	9.1	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	< 4	**< 4.0**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	34	**70**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.20**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	< 10	**< 10**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	**< 4.2**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	**< 5.4**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.04**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	**< 9**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	6	**11**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	< 20	**< 23**	-	140	200	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.2	**0.4255**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.3	**0.6383**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	81	**170**	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.18	**0.18**					
anthraceen	mg/kg ds	0.13	**0.13**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.47	**0.47**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.3	**0.3**					
chryseen	mg/kg ds	0.33	**0.33**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.22	**0.22**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.26	**0.26**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.18	**0.18**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.24	**0.24**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	2.3	**2.3**	WO	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	0.002	**0.0043**					
PCB - 52	mg/kg ds	0.002	**0.0043**					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.001	**0.0021**					
PCB - 153	mg/kg ds	0.001	**0.0021**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**					

Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.008	**0.017**	-	0.02	0.04	0.5
Organochloorbestrijdingsmiddelen							
2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
aldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
dieldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
endrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
telodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
isodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.0007	0.0007	0.1
heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.0009	0.0009	0.1
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.001	0.001	0.5
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.002	0.002	0.5
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.003	0.04	0.5
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.0085	0.027	1.4
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	**< 0.0030**	@			
hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.003		
chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
Sommaties							
som DDD	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.02	0.84	34
som DDE	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.1	0.13	1.3
som DDT	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.2	0.2	1
som drins (3)	mg/kg ds	0.002	**< 0.0045**	-	0.015	0.04	0.14
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.002	0.002	0.1
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.002	0.002	0.1
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.015	**< 0.031**	-	0.4		

Toetsoordeel monster 6305393:	Altijd toepasbaar

Monsterreferentie	**6305394**							
Monsteromschrijving	MM3							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.8	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	7.9	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	8.3	**12**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	120	**270**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.21	**0.31**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	31	**47**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	7.1	**15**	WO	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	16	**26**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.09	**0.12**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	28	**39**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	21	**41**	IND	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	71	**130**	-	140	200	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.2	**0.5263**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.2	**0.5263**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	80	**210**	IND	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.17	**0.17**					
anthraceen	mg/kg ds	0.1	**0.1**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.57	**0.57**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.39	**0.39**					
chryseen	mg/kg ds	0.49	**0.49**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.38	**0.38**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.55	**0.55**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.34	**0.34**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.47	**0.47**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	3.5	**3.5**	WO	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.001	**0.0026**					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					

Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	**0.014**	-	0.02	0.04	0.5

Toetsoordeel monster 6305394:	Klasse wonen

Monsterreferentie	**6305395**							
Monsteromschrijving	MM4							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	2.2	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	8.2	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	< 4	**< 4.2**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	49	**110**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.22**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	16	**24**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	3.6	**7.5**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	10	**17**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.05	**0.07**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	20	**28**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	**21**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	67	**120**	-	140	200	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.1	**0.4545**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.2	**0.9091**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	55	**250**	IND	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.43	**0.43**					
anthraceen	mg/kg ds	0.15	**0.15**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.7	**0.7**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.35	**0.35**					
chryseen	mg/kg ds	0.41	**0.41**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.25	**0.25**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.28	**0.28**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.18	**0.18**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.22	**0.22**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	3	**3.0**	WO	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.002	**0.0091**					
PCB - 153	mg/kg ds	0.001	**0.0045**					
PCB - 180	mg/kg ds	0.001	**0.0045**					

Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.007	**0.031**	WO	0.02	0.04	0.5

Toetsoordeel monster 6305395:	Klasse wonen

Monsterreferentie	**6305396**							
Monsteromschrijving	MM7							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.0	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	17.0	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	6.8	**8.6**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	130	**180**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.26	**0.35**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	31	**37**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	4.8	**6.4**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	20	**27**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.11	**0.13**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	660	**800**	NT>I	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	18	**23**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	80	**110**	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	140	**470**	IND	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.37	**0.37**					
anthraceen	mg/kg ds	0.24	**0.24**					
fluoranteen	mg/kg ds	1.1	**1.1**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.56	**0.56**					
chryseen	mg/kg ds	0.65	**0.65**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.38	**0.38**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.47	**0.47**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.3	**0.3**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.4	**0.4**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	4.5	**4.5**	WO	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0023**					
PCB - 52	mg/kg ds	0.001	**0.0033**					
PCB - 101	mg/kg ds	0.002	**0.0067**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0023**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.002	**0.0067**					
PCB - 153	mg/kg ds	0.002	**0.0067**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0023**					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.009	**0.030**	WO	0.02	0.04	0.5	

Toetsoordeel monster 6305396:	Niet Toepasbaar > Interventiewaarde

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
NT>I	Niet toepasbaar > Interventiewaarde
-	<= Achtergrondwaarde
IND	Industrie
WO	Wonen

Project	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Certificaten	**1026919**
Toetsing	**T.2 - Beoordeling kwaliteit ontvangende landbodem**
Toetsversie	**BoToVa 3.0.0** Toetsdatum: 22 juli 2020 15:02

Monsterreferentie	**6305397**
Monsteromschrijving	MM5

Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	10.4	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	11.8	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	61	**61.0**	@				
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	9.1	**11**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	180	**310**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.56	**0.63**	WO	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	45	**61**	WO	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	7.7	**13**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	34	**43**	WO	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.13	**0.15**	WO	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	55	**65**	WO	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	31	**50**	IND	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	130	**180**	WO	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	190	**180**	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.034**					
fenantreen	mg/kg ds	0.13	**0.12**					
anthraceen	mg/kg ds	0.07	**0.067**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.27	**0.26**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.15	**0.14**					
chryseen	mg/kg ds	0.2	**0.19**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.13	**0.12**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.14	**0.13**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.11	**0.11**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.14	**0.13**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	1.4	**1.3**	-	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**					
PCB - 52	mg/kg ds	0.001	**0.00096**					
PCB - 101	mg/kg ds	0.001	**0.00096**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.003	**0.0029**					
PCB - 153	mg/kg ds	0.002	**0.0019**					
PCB - 180	mg/kg ds	0.001	**0.00096**					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.009	**0.0090**	-	0.02	0.04	0.5	

Organochloorbestrijdingsmiddelen							
2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	0.002	**0.0019**				
4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	0.001	**0.00096**				
2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	0.002	**0.0019**				
2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
aldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
dieldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
endrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
telodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
isodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.0007	0.0007	0.1
heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.0009	0.0009	0.1
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.001	0.001	0.5
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.002	0.002	0.5
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.003	0.04	0.5
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.0085	0.027	1.4
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	**< 0.0013**	@			
hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.003		
chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
Sommaties							
som DDD	mg/kg ds	0.003	**0.0029**	-	0.02	0.84	34
som DDE	mg/kg ds	0.003	**0.0026**	-	0.1	0.13	1.3
som DDT	mg/kg ds	0.001	**< 0.0013**	-	0.2	0.2	1
som drins (3)	mg/kg ds	0.002	**< 0.0020**	-	0.015	0.04	0.14
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	**< 0.0013**	-	0.002	0.002	0.1
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	**< 0.0013**	-	0.002	0.002	0.1
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.018	**0.017**	-	0.4		

Toetsoordeel monster 6305397:	Klasse wonen

Monsterreferentie	**6305398**							
Monsteromschrijving	MM6							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	1.1	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	2.1	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	85.5	**85.5**	@				
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	9.4	**16**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	28	**110**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.24**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	13	**24**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	3.1	**11**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	25	**52**	WO	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.05**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	17	**27**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	**32**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	28	**66**	-	140	200	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	65	**320**	IND	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.07	**0.07**					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.17	**0.17**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.1	**0.1**					
chryseen	mg/kg ds	0.11	**0.11**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.08	**0.08**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.13	**0.13**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.11	**0.11**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.14	**0.14**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.98	**0.98**	-	1.5	6.8	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	**< 0.024**	-	0.02	0.04	0.5	

Toetsoordeel monster 6305398:	Klasse wonen

Monsterreferentie	**6305399**							
Monsteromschrijving	MM8							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	4.3	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	33.0	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	72.2	**72.2**	@				
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	9.6	**9.3**	-	20	27	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	220	**170**	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.28	**0.30**	-	0.6	1.2	4.3	
chroom (Cr)	mg/kg ds	48	**41**	-	55	62	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	11	**8.8**	-	15	35	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	22	**21**	-	40	54	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.1	**0.09**	-	0.15	0.83	4.8	
lood (Pb)	mg/kg ds	25	**24**	-	50	210	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	88	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	36	**29**	-	35	39	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	73	**66**	-	140	200	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.3	**0.6977**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	**< 57**	-	190	190	500	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.16	**0.16**					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.22	**0.22**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.07	**0.07**					
chryseen	mg/kg ds	0.08	**0.08**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.05	**0.05**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.06	**0.06**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.78	**0.78**	-	1.5	6.8	40	

Polychloorbifenylen							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	**< 0.011**	-	0.02	0.04	0.5

Toetsoordeel monster 6305399:	Altijd toepasbaar

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Achtergrondwaarde
IND	Industrie
WO	Wonen

Project	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Certificaten	**1030027**
Toetsing	**T.2 - Beoordeling kwaliteit ontvangende landbodem**
Toetsversie	**BoToVa 3.0.0** Toetsdatum: 22 juli 2020 15:14

Monsterreferentie	**6313629**
Monsteromschrijving	B10 (50-100)

Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.4	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	90.9	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	67.3	**67.3**	@				
Metalen ICP-AES								
lood (Pb)	mg/kg ds	33	**19**	-	50	210	530	

Toetsoordeel monster 6313629:	Altijd toepasbaar

Monsterreferentie	**6313630**							
Monsteromschrijving	B11 (150-200)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	2.9	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	6.0	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	80.6	**80.6**	@				
Metalen ICP-AES								
lood (Pb)	mg/kg ds	43	**62**	WO	50	210	530	

Toetsoordeel monster 6313630:	Klasse wonen

Monsterreferentie	**6313631**							
Monsteromschrijving	B17 (100-150)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	WO	IND	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	1.7	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	6.3	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	86.9	**86.9**	@				
Metalen ICP-AES								
lood (Pb)	mg/kg ds	52	**76**	WO	50	210	530	

Toetsoordeel monster 6313631:	Klasse wonen

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Achtergrondwaarde
WO	Wonen

Project	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Certificaten	**1026918**
Toetsing	**T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb**
Toetsversie	**BoToVa 3.0.0** Toetsdatum: 22 april 2020 21:59

Monsterreferentie	**6305392**
Monsteromschrijving	MM1

Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.8	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	2.6	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	< 4	**< 4.6**	-	20	48	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	25	**90**	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.22**	-	0.6	6.8	13	
chroom (Cr)	mg/kg ds	< 10	**< 13**	-	55	117.5	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	**< 6.9**	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	5.1	**9.7**	-	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.05**	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	11	**17**	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	5	**14**	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	27	**60**	-	140	430	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.1	**0.2632**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.2	**0.5263**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	110	**290**	1.5 AW(IND)	190	2595	5000	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.22	**0.22**					
anthraceen	mg/kg ds	0.1	**0.1**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.46	**0.46**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.26	**0.26**					
chryseen	mg/kg ds	0.3	**0.3**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.2	**0.2**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.24	**0.24**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.17	**0.17**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.22	**0.22**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	2.2	**2.2**	1.5 AW(WO)	1.5	20.75	40	

Polychloorbifenylen							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
PCB - 52	mg/kg ds	0.003	**0.0079**				
PCB - 101	mg/kg ds	0.006	**0.016**				
PCB - 118	mg/kg ds	0.004	**0.011**				
PCB - 138	mg/kg ds	0.008	**0.021**				
PCB - 153	mg/kg ds	0.005	**0.013**				
PCB - 180	mg/kg ds	0.002	**0.0053**				
Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.029	**0.076**	3.8 AW(IND)	0.02	0.51	1
Organochloorbestrijdingsmiddelen							
2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	< 0.002	**0.0037**				
4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	0.001	**0.0026**				
2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	0.002	**0.0053**				
2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
aldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				0.32
dieldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
endrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
telodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
isodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.0007	2.00035	4
heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.0009	2.00045	4
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.001	8.5005	17
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.002	0.801	1.6
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.003	0.6015	1.2
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.0085	1.00425	2
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	**< 0.0037**	@			
hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**	-	0.003		
chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**				
Sommaties							
som DDD	mg/kg ds	0.002	**0.0063**	-	0.02	17.01	34
som DDE	mg/kg ds	0.003	**0.0071**	-	0.1	1.2	2.3
som DDT	mg/kg ds	0.001	**< 0.0037**	-	0.2	0.95	1.7
som drins (3)	mg/kg ds	0.002	**< 0.0055**	-	0.015	2.0075	4
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	**< 0.0037**	-	0.002	2.001	4
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	**< 0.0037**	-	0.002	2.001	4
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.017	**0.045**	-	0.4		

Toetsoordeel monster 6305392:	Overschrijding Achtergrondwaarde

Monsterreferentie	**6305393**							
Monsteromschrijving	MM2							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	4.7	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	9.1	**25**					

Metalen ICP-AES							
arseen (As)	mg/kg ds	< 4	**< 4.0**	-	20	48	76
barium (Ba)	mg/kg ds	34	**70**	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.20**	-	0.6	6.8	13
chroom (Cr)	mg/kg ds	< 10	**< 10**	-	55	117.5	180
kobalt (Co)	mg/kg ds	< 3	**< 4.2**	-	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	**< 5.4**	-	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.04**	-	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	< 10	**< 9**	-	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	6	**11**	-	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	< 20	**< 23**	-	140	430	720
Perfluorcarbonzuren							
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.2	**0.4255**	@			
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
Perfluorsulfonzuren							
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.3	**0.6383**	@			
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
Perfluorverbindingen - overig							
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1489**	@			
Minerale olie							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	81	**170**	-	190	2595	5000
Polycyclische koolwaterstoffen							
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**				
fenantreen	mg/kg ds	0.18	**0.18**				
anthraceen	mg/kg ds	0.13	**0.13**				
fluoranteen	mg/kg ds	0.47	**0.47**				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.3	**0.3**				
chryseen	mg/kg ds	0.33	**0.33**				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.22	**0.22**				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.26	**0.26**				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.18	**0.18**				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.24	**0.24**				
Sommaties							
som PAK (10)	mg/kg ds	2.3	**2.3**	1.6 AW(WO)	1.5	20.75	40
Polychloorbifenylen							
PCB - 28	mg/kg ds	0.002	**0.0043**				
PCB - 52	mg/kg ds	0.002	**0.0043**				
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
PCB - 138	mg/kg ds	0.001	**0.0021**				
PCB - 153	mg/kg ds	0.001	**0.0021**				
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.008	**0.017**	-	0.02	0.51	1

Organochloorbestrijdingsmiddelen							
2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
aldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				0.32
dieldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
endrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
telodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
isodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.0007	2.00035	4
heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.0009	2.00045	4
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.001	8.5005	17
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.002	0.801	1.6
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.003	0.6015	1.2
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.0085	1.00425	2
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	**< 0.0030**	@			
hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**	-	0.003		
chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0015**				
Sommaties							
som DDD	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.02	17.01	34
som DDE	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.1	1.2	2.3
som DDT	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.2	0.95	1.7
som drins (3)	mg/kg ds	0.002	**< 0.0045**	-	0.015	2.0075	4
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.002	2.001	4
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	**< 0.0030**	-	0.002	2.001	4
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.015	**< 0.031**	-	0.4		

Toetsoordeel monster 6305393:	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Monsterreferentie	**6305394**							
Monsteromschrijving	MM3							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.8	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	7.9	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	8.3	**12**	-	20	48	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	120	**270**	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.21	**0.31**	-	0.6	6.8	13	
chroom (Cr)	mg/kg ds	31	**47**	-	55	117.5	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	7.1	**15**	1.0 AW(WO)	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	16	**26**	-	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.09	**0.12**	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	28	**39**	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	21	**41**	1.2 AW(IND)	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	71	**130**	-	140	430	720	

Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.2	**0.5263**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Perfluorsulfonzuren								
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.2	**0.5263**	@				
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Perfluorverbindingen - overig								
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1842**	@				
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	80	**210**	1.1 AW(IND)	190	2595	5000	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.17	**0.17**					
anthraceen	mg/kg ds	0.1	**0.1**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.57	**0.57**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.39	**0.39**					
chryseen	mg/kg ds	0.49	**0.49**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.38	**0.38**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.55	**0.55**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.34	**0.34**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.47	**0.47**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	3.5	**3.5**	2.3 AW(WO)	1.5	20.75	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.001	**0.0026**					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0018**					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	**0.014**	-	0.02	0.51	1	

Toetsoordeel monster 6305394:	Overschrijding Achtergrondwaarde

Monsterreferentie	**6305395**							
Monsteromschrijving	MM4							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	2.2	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	8.2	**25**					

Metalen ICP-AES							
arseen (As)	mg/kg ds	< 4	**< 4.2**	-	20	48	76
barium (Ba)	mg/kg ds	49	**110**	@	190	555	920
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.22**	-	0.6	6.8	13
chroom (Cr)	mg/kg ds	16	**24**	-	55	117.5	180
kobalt (Co)	mg/kg ds	3.6	**7.5**	-	15	102.5	190
koper (Cu)	mg/kg ds	10	**17**	-	40	115	190
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.05	**0.07**	-	0.15	18.075	36
lood (Pb)	mg/kg ds	20	**28**	-	50	290	530
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	95.75	190
nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	**21**	-	35	67.5	100
zink (Zn)	mg/kg ds	67	**120**	-	140	430	720
Perfluorcarbonzuren							
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.1	**0.4545**	@			
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
Perfluorsulfonzuren							
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	0.2	**0.9091**	@			
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
Perfluorverbindingen - overig							
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.3182**	@			
Minerale olie							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	55	**250**	1.3 AW(IND)	190	2595	5000
Polycyclische koolwaterstoffen							
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**				
fenantreen	mg/kg ds	0.43	**0.43**				
anthraceen	mg/kg ds	0.15	**0.15**				
fluoranteen	mg/kg ds	0.7	**0.7**				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.35	**0.35**				
chryseen	mg/kg ds	0.41	**0.41**				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.25	**0.25**				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.28	**0.28**				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.18	**0.18**				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.22	**0.22**				
Sommaties							
som PAK (10)	mg/kg ds	3	**3.0**	2.0 AW(WO)	1.5	20.75	40
Polychloorbifenylen							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**				
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**				
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0032**				
PCB - 138	mg/kg ds	0.002	**0.0091**				
PCB - 153	mg/kg ds	0.001	**0.0045**				
PCB - 180	mg/kg ds	0.001	**0.0045**				
Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.007	**0.031**	1.5 AW(WO)	0.02	0.51	1

Toetsoordeel monster 6305395:	Overschrijding Achtergrondwaarde

Monsterreferentie	**6305396**
Monsteromschrijving	MM7

Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.0	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	17.0	**25**					
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	6.8	**8.6**	-	20	48	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	130	**180**	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.26	**0.35**	-	0.6	6.8	13	
chroom (Cr)	mg/kg ds	31	**37**	-	55	117.5	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	4.8	**6.4**	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	20	**27**	-	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.11	**0.13**	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	660	**800**	1.5 I	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	18	**23**	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	80	**110**	-	140	430	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	140	**470**	2.5 AW(IND)	190	2595	5000	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.37	**0.37**					
anthraceen	mg/kg ds	0.24	**0.24**					
fluoranteen	mg/kg ds	1.1	**1.1**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.56	**0.56**					
chryseen	mg/kg ds	0.65	**0.65**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.38	**0.38**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.47	**0.47**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.3	**0.3**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.4	**0.4**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	4.5	**4.5**	3.0 AW(WO)	1.5	20.75	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0023**					
PCB - 52	mg/kg ds	0.001	**0.0033**					
PCB - 101	mg/kg ds	0.002	**0.0067**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0023**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.002	**0.0067**					
PCB - 153	mg/kg ds	0.002	**0.0067**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0023**					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.009	**0.030**	1.5 AW(WO)	0.02	0.51	1	

Toetsoordeel monster 6305396:	Overschrijding Interventiewaarde

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Achtergrondwaarde
x I	> Interventiewaarde
x AW(IND)	x maal Achtergrondwaarde (Industrie)
x AW(WO)	x maal Achtergrondwaarde (Wonen)
N.B.	De vermelde tussenwaarde is door MijnLab berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Project	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Certificaten	**1026919**
Toetsing	**T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb**
Toetsversie	**BoToVa 3.0.0** Toetsdatum: 22 april 2020 21:58

Monsterreferentie	**6305397**
Monsteromschrijving	MM5

Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	10.4	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	11.8	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	61	**61.0**	@				
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	9.1	**11**	-	20	48	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	180	**310**	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.56	**0.63**	1.0 AW(WO)	0.6	6.8	13	
chroom (Cr)	mg/kg ds	45	**61**	1.1 AW(WO)	55	117.5	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	7.7	**13**	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	34	**43**	1.1 AW(WO)	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.13	**0.15**	1.0 AW(WO)	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	55	**65**	1.3 AW(WO)	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	31	**50**	1.4 AW(IND)	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	130	**180**	1.3 AW(WO)	140	430	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	190	**180**	-	190	2595	5000	
Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.034**					
fenantreen	mg/kg ds	0.13	**0.12**					
anthraceen	mg/kg ds	0.07	**0.067**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.27	**0.26**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.15	**0.14**					
chryseen	mg/kg ds	0.2	**0.19**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.13	**0.12**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.14	**0.13**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.11	**0.11**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.14	**0.13**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	1.4	**1.3**	-	1.5	20.75	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**					
PCB - 52	mg/kg ds	0.001	**0.00096**					
PCB - 101	mg/kg ds	0.001	**0.00096**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**					
PCB - 138	mg/kg ds	0.003	**0.0029**					
PCB - 153	mg/kg ds	0.002	**0.0019**					
PCB - 180	mg/kg ds	0.001	**0.00096**					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.009	**0.0090**	-	0.02	0.51	1	

Organochloorbestrijdingsmiddelen							
2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	0.002	**0.0019**				
4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	0.001	**0.00096**				
2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	0.002	**0.0019**				
2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
aldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				0.32
dieldrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
endrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
telodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
isodrin	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.0007	2.00035	4
heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.0009	2.00045	4
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.001	8.5005	17
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.002	0.801	1.6
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.003	0.6015	1.2
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	@			
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.0085	1.00425	2
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	**< 0.0013**	@			
hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**	-	0.003		
chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.00067**				
Sommaties							
som DDD	mg/kg ds	0.003	**0.0029**	-	0.02	17.01	34
som DDE	mg/kg ds	0.003	**0.0026**	-	0.1	1.2	2.3
som DDT	mg/kg ds	0.001	**< 0.0013**	-	0.2	0.95	1.7
som drins (3)	mg/kg ds	0.002	**< 0.0020**	-	0.015	2.0075	4
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	**< 0.0013**	-	0.002	2.001	4
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	**< 0.0013**	-	0.002	2.001	4
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.018	**0.017**	-	0.4		

Toetsoordeel monster 6305397: Overschrijding Achtergrondwaarde

Monsterreferentie	**6305398**							
Monsteromschrijving	MM6							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	1.1	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	2.1	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	85.5	**85.5**	@				
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	9.4	**16**	-	20	48	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	28	**110**	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	**< 0.24**	-	0.6	6.8	13	
chroom (Cr)	mg/kg ds	13	**24**	-	55	117.5	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	3.1	**11**	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	25	**52**	1.3 AW(WO)	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.05**	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	17	**27**	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	**32**	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	28	**66**	-	140	430	720	
Minerale olie								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	65	**320**	1.7 AW(IND)	190	2595	5000	

Polycyclische koolwaterstoffen								
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fenantreen	mg/kg ds	0.07	**0.07**					
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**					
fluoranteen	mg/kg ds	0.17	**0.17**					
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.1	**0.1**					
chryseen	mg/kg ds	0.11	**0.11**					
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.08	**0.08**					
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.13	**0.13**					
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.11	**0.11**					
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0.14	**0.14**					
Sommaties								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.98	**0.98**	-	1.5	20.75	40	
Polychloorbifenylen								
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0035**					
Sommaties								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	**< 0.024**	-	0.02	0.51	1	

Toetsoordeel monster 6305398:	Overschrijding Achtergrondwaarde

Monsterreferentie	**6305399**							
Monsteromschrijving	MM8							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	4.3	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	33.0	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	72.2	**72.2**	@				
Metalen ICP-AES								
arseen (As)	mg/kg ds	9.6	**9.3**	-	20	48	76	
barium (Ba)	mg/kg ds	220	**170**	@	190	555	920	
cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.28	**0.30**	-	0.6	6.8	13	
chroom (Cr)	mg/kg ds	48	**41**	-	55	117.5	180	
kobalt (Co)	mg/kg ds	11	**8.8**	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	22	**21**	-	40	115	190	
kwik (Hg) (niet vluchtig)	mg/kg ds	0.1	**0.09**	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	25	**24**	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	**< 1.0**	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	36	**29**	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	73	**66**	-	140	430	720	
Perfluorcarbonzuren								
perfluorbutaanzuur (PFBA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorpentaanzuur (PFPeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorhexaanzuur (PFHxA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorheptaanzuur (PFHpA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluoroctaanzuur (PFOA) line	µg/kg ds	0.3	**0.6977**	@				
perfluornonaanzuur (PFNA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluordecaanzuur (PFDeA)	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluorundecaanzuur (PFUnD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluordodecaanzuur (PFDoD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluortridecaanzuur (PFTrDA	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				
perfluortetradecaanzuur (PFTe	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@				

Perfluorsulfonzuren							
perfluorbutaansulfonzuur (PFB	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@			
perfluorhexaansulfonzuur (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@			
perfluorheptaansulfonzuur(PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@			
perfluoroctaansulfonzuur (PFO	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@			
perfluordecaansulfonzuur (PFD	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@			
Perfluorverbindingen - overig							
perfluoroctaansulfonamide (PF	µg/kg ds	< 0.1	**0.1628**	@			
Minerale olie							
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	**< 57**	-	190	2595	5000
Polycyclische koolwaterstoffen							
naftaleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**				
fenantreen	mg/kg ds	0.16	**0.16**				
anthraceen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**				
fluoranteen	mg/kg ds	0.22	**0.22**				
benzo(a)antraceen	mg/kg ds	0.07	**0.07**				
chryseen	mg/kg ds	0.08	**0.08**				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0.05	**0.05**				
benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.06	**0.06**				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0.05	**< 0.035**				
Sommaties							
som PAK (10)	mg/kg ds	0.78	**0.78**	-	1.5	20.75	40
Polychloorbifenylen							
PCB - 28	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 52	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 101	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 118	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 138	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 153	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
PCB - 180	mg/kg ds	< 0.001	**< 0.0016**				
Sommaties							
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	**< 0.011**	-	0.02	0.51	1

Toetsoordeel monster 6305399:	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
x AW(IND)	x maal Achtergrondwaarde (Industrie)
x AW(WO)	x maal Achtergrondwaarde (Wonen)
-	<= Achtergrondwaarde
N.B.	De vermelde tussenwaarde is door MijnLab berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Project	**204.049-LRC Noord Hoogbouwkavel te Utrecht**
Certificaten	**1030027**
Toetsing	**T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb**
Toetsversie	**BoToVa 3.0.0** Toetsdatum: 22 juli 2020 15:13

Monsterreferentie	**6313629**
Monsteromschrijving	B10 (50-100)

Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	3.4	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	90.9	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	67.3	**67.3**	@				
Metalen ICP-AES								
lood (Pb)	mg/kg ds	33	**19**	-	50	290	530	

Toetsoordeel monster 6313629:	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Monsterreferentie	**6313630**							
Monsteromschrijving	B11 (150-200)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	2.9	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	6.0	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	80.6	**80.6**	@				
Metalen ICP-AES								
lood (Pb)	mg/kg ds	43	**62**	1.2 AW	50	290	530	

Toetsoordeel monster 6313630:	Overschrijding Achtergrondwaarde

Monsterreferentie	**6313631**							
Monsteromschrijving	B17 (100-150)							
Analyse	Eenheid	Analyseres.	**Gestand.Res.**	Toetsoordeel	AW	T	I	
Lutum/Humus								
Organische stof	% (m/m ds)	1.7	**10**					
Lutum	% (m/m ds)	6.3	**25**					
Droogrest								
droge stof	%	86.9	**86.9**	@				
Metalen ICP-AES								
lood (Pb)	mg/kg ds	52	**76**	1.5 AW	50	290	530	

Toetsoordeel monster 6313631:	Overschrijding Achtergrondwaarde

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
x AW	x maal Achtergrondwaarde
-	<= Achtergrondwaarde
N.B.	De vermelde tussenwaarde is door MijnLab berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Bijlage 20 Waterparagraaf

Aan	[redacted]	**Datum**	09-12-2021
		Van	[redacted]
Onderwerp	Waterparagraaf Hoogbouwkavel MARK Leidsche Rijn Utrecht	**Doorkiesnummer**	
		E-mail	

1 Inleiding

Hoogbouwkavel MARK is gelegen in Leidsche Rijn Centrum Noord in de Utrechtse wijk Leidsche Rijn Centrum. Op de bouwkavel gaat het bouwconsortium KEES (Koopmans bouwgroep B.V., J.P. van Eesteren en Stadswaarde) hoogbouw realiseren.

2 Aanleiding

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

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

Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

Deze waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de watertoets voor het bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord in de gemeente Utrecht.

3 Beleidskader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR en het waterschap AGV(Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water, Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021, Provinciale verordening en de provinciale milieuverordening;
- Gemeentelijk beleid: Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019;
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterwet, Waterbeheerplan “Waterkoers 2016-2021”, Beleidsregels Keur 2019;

[1] De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast.
Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage (versie 2014.01, uitgave december 2014, www.utrecht.nl). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.
[2] Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de keur (www.hdsr.nl).

Betrokken partijen

In dit watertoetsproces participeren de volgende partijen:

Aanvrager:	Gemeente Utrecht, Ontwikkelorganisatie Ruimte - Omgevingsrecht
Opsteller:	Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven - Stadsingenieurs
Adviseurs:	Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (beheerder oppervlaktewater)
	Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven - Beheer openbare Ruimte en Gebouwen (beheerder riolering, oppervlaktewater)

4 Plangebied



Figuur 1: Ligging plangebied gezien vanuit noordelijke richting

Hoogbouwkavel MARK is gelegen in Leidsche Rijn Centrum Noord in de Utrechtse wijk Leidsche Rijn Centrum. De kavel wordt aan de zuidkant en de oostkant begrensd door belangrijke infrastructuur; de rijksweg A2 en het spoortracé Utrecht-Woerden/Rotterdam/Den Haag. Aan de westzijde ligt de Terwijdesingel met aangrenzend het St. Antonius Ziekenhuis.

5 Waterwet

<u>Watervergunning – onttrekking en lozing</u>
Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningsplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.
Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 m^3 per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, moet een vergunning worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2019). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

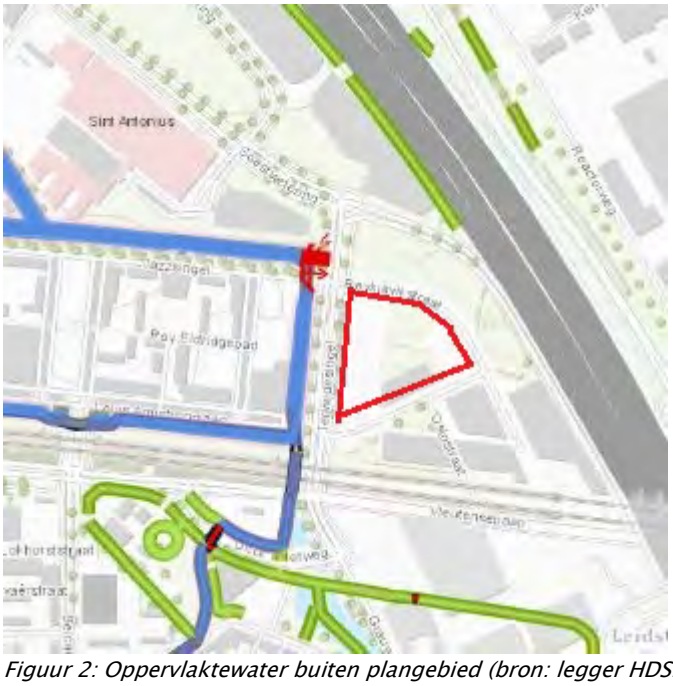
Watervergunning - Keur
Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Waterwet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp indien het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

In het kader van het rioleringsplan moet, als de plannen concreter worden, worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloop voorziening richting oppervlaktewater of hemelwaterstelsel zal worden aangebracht waarvoor er voor dit project mogelijk een watervergunning aangevraagd moet worden.

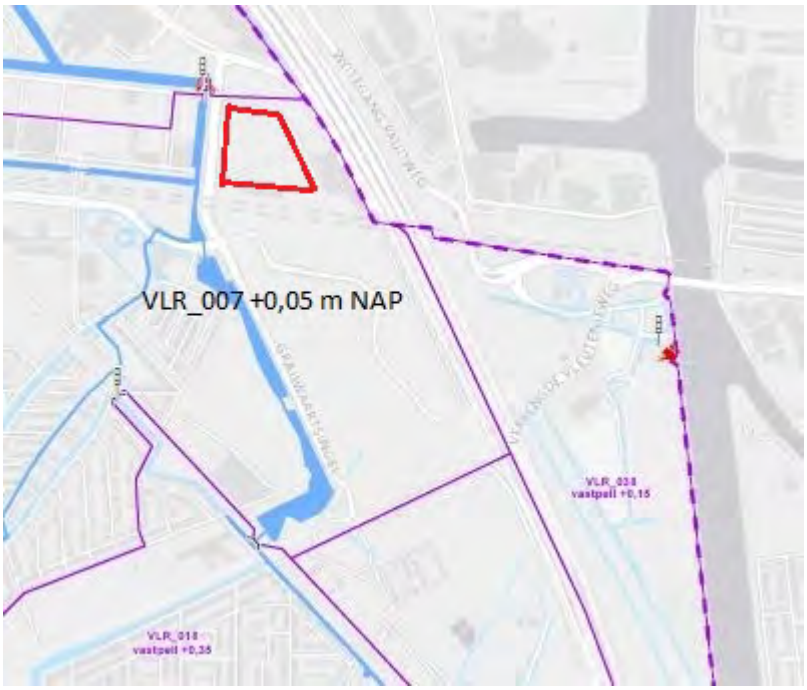
6 Waterhuishouding

Oppervlaktewater
Aan de westzijde net buiten het plangebied ligt een primaire watergang. Deze primaire watergang is in eigendom van het HDSR. Zij zijn verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van deze watergangen.



Figuur 2: Oppervlaktewater buiten plangebied (bron: legger HDSR)

Peilgebied
Het plangebied ligt in het peilgebied Vleuten de Meern Leidsche Rijn met een vastpeil van +0,05 m NAP.



Figuur 3: plangebied binnen peilgebied (bron: peilbesluit Vleuten de Meern Leidsche Rijn HDSR)

7 Grondwater

1e watervoerend pakket

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1e 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 1e WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (09-10- 2012).

Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied een aanname gedaan voor de gemiddelde stijghoogten en seizoens-variatie[1]:

- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = NAP - 0,50 m;
- gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = NAP - 0,40 m;
- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = NAP -0,20 m;

De grondwaterstroming in het plangebied is van zuidoost naar noordwest en varieert in natte perioden.

Freatisch pakket

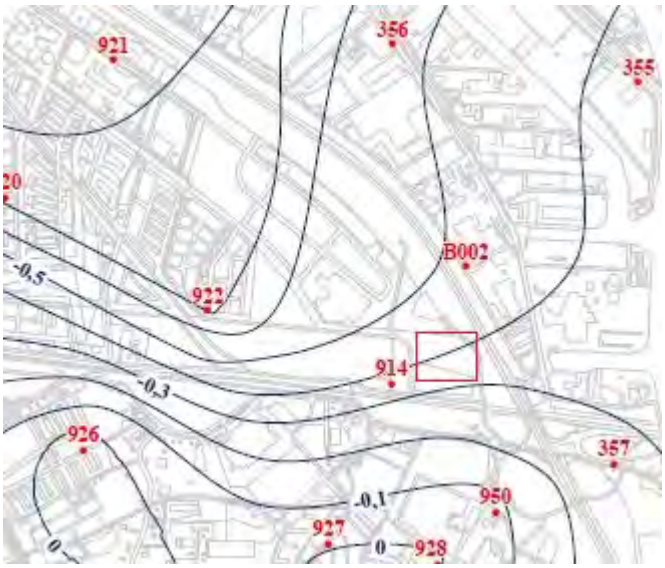
De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Bodemonderzoek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

[1] Ten behoeve van ontwerp- en bestekfase is het noodzakelijk bodemopbouw en grondwaterstand te bepalen door lokaal onderzoek.

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 grondwateroverlast te voorkomen, juist bij de toepassing van een kelder. Vloeren en wanden van parkeerkelders moeten vloeistofdicht uitgevoerd worden om (grond)wateroverlast te voorkomen. Daarnaast is de verwachting dat in de toekomst grondwaterstanden in de zomer soms te ver kunnen gaan uitzakken met droogteschade tot gevolg. Het vasthouden van regenwater voor nuttig gebruik, zoals voor groen, is ook daarom van belang.

De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, moet volgens de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te zijn. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), moet volgens de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. De gemiddelde ontwateringsdiepte in het plangebied is +2,65 m NAP - −0,20 m (GHG) = 2,85 m. Deze voldoet in de huidige situatie aan de gestelde norm.



Figuur 4: Gemiddelde grondwaterstand binnen plangebied (bron: Isohypsenkaart gemeente Utrecht)

8 Riolering

In de straten, Terwijdesingel, Reykjavikstraat en Stockholmstraat rondom de hoogbouwkavel liggen gescheiden en verbeterd gescheiden stelsels, waar op aangesloten kan worden.
Het hemelwater en vuilwater moet gescheiden aangeboden worden. Het hemelwater kan aangesloten worden op een hemelwaterstelsel, maar kan ook rechtstreeks op het oppervlaktewater aangesloten worden. Het verdient de voorkeur om conform de trits regenwater waar mogelijk eerst vast te houden en toe te passen voor nuttig gebruik.

Voor installatietechnische eisen voor leidingwerk binnen het perceel geldt het Bouwbesluit en de voorschriften in de Omgevingsvergunning voor de Wabo activiteit Bouw. In de aanvraag om Omgevingsvergunning moet het leidingplan voor riolering en hemelwater tot en met de grens van het terrein of erf zijn uitgewerkt. Voorschriften en instructies voor het aan (laten) sluiten op openbare

voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater worden gesteld in de Omgevingsvergunning. Onder meer worden voorschriften aan plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk ter plaatse van de grens van het erf in de omgevingsvergunning gesteld wanneer sprake is van aansluiting op openbare riolering en afvalwater die op riolering kan en mag worden gebracht.

Voor de afvoer of verwerking van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater, en hemelwater gelden de op de activiteit betrekking hebbende algemene lozingsregels van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, het Besluit Lozen Afvalwater Huishoudens of het Besluit Lozen Buiten Inrichtingen.
Het hemelwater mag niet aangesloten worden op het gemengde stelsel en zal via een voorziening of groenstrook geïnfiltreerd moeten worden in de bodem.

9 Wateropgave

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn op grond van de Keur bij een verhardingstoename van meer dan 500 m^2 maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

Onderdeel	Bestaande situatie in m^2	Nieuwe situatie in m^2	Afname/Toename verhard oppervlak m^2
Groen / onverhard	14.900	1.696	-13.204
Dakoppervlak onverhard	0	5.837	- 5.837
Dakoppervlak verhard	0	4.928	+ 4.928
Verharding	1.937	4.376	+ 2.439
Totaal	16.897	16.897	

Vanwege de toename van verhard oppervlak zullen er compensatiemaatregelen uitgevoerd moeten worden. Bij het berekenen van de watercompensatie volgens de KEUR is de minimale ontwerp voorwaarde 45 mm berging per m^2 toename verhard oppervlak. Binnen het plangebied is er een wateropgave van 7367 m^2 x 0,045 m = 332 m^3.

Volgens het landelijk beleid moet hemelwater zoveel mogelijk eerst worden vastgehouden en geborgen en daarbij zo mogelijk nuttig worden gebruikt. De gemeente Utrecht heeft het streven dat minimaal 90% van de neerslag vastgehouden en nuttig gebruikt wordt binnen de planlocatie.
Als dat niet mogelijk is kan het hemelwater worden afgevoerd naar het dichtstbij zijnde oppervlaktewater. Bij de toekomstige inrichting van het terrein hebben groen en onverhard oppervlak de voorkeur. Wanneer het niet mogelijk is dit toe te passen moet men kiezen voor infiltrerende voorzieningen of bijvoorbeeld waterdoorlatende verharding. Om te bepalen op welke manier geïnfiltreerd kan worden is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Grondwaterstanden en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden. Waterbuffers zoals wadi's bieden mogelijkheden om water (tijdelijk) te bergen.
Ook kunnen er groene of blauwe daken worden toegepast. Groene daken worden voor 60% verhard gezien en 40% onverhard. Tenzij aangetoond kan worden dat de daken 45 mm water kunnen bergen. Dan zijn de daken volledig onverhard.

De semi- openbare tuinen, het centrale ‘groene’ plein en het andere groen binnen het plan leiden tot een watervraag tijdens periode van droogte. Het is wenselijk om tijdens de verdere uitwerking van het plan een waterbalans op te stellen en na te gaan hoe het hemelwater wat valt binnen het plangebied nuttig aangewend kan worden.

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

- Vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven straatpeil;
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Een bui van 80 mm per uur is tot op heden de zwaarste bui die door een weerstation van het KNMI is geregistreerd (Herwijnen, 2011);
- 45 mm ten opzichte van verhard oppervlak binnen het plangebied vasthouden en verwerken, dit kan door groene daken te realiseren of ondergrondse infiltratie
- Ledigingstijd buffer, maximaal 48 uur. De buffer moet hierna weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

Het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding kan direct worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening of wadi. Op deze manier wordt het hemelwater op een natuurlijke wijze gezuiverd en geïnfiltreerd.

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

10 Klimaatadaptatie en klimaatstresstest

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Gemeente Utrecht werkt hierin regionaal samen binnen het netwerk Water & Klimaat.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken en vertraagt afvoeren maken hier een onderdeel van uit.

Inmiddels hebben het waterschap en de gemeente Utrecht de klimaatstresstest uitgevoerd. Uit de neerslag beelden blijkt dat delen van het terrein gevoelig zijn voor extreme hoosbuien. Bijvoorbeeld de ‘60 mm in één uur bui’ geeft voor dit perceel tot 40 cm wateroverlast aan. Daarnaast kan, afhankelijk van de nieuwe inrichting van het bedrijventerrein de wateroverlast op het perceel en in de omgeving toenemen. Maar ook kan door een aangepaste inrichting de wateroverlast juist afnemen, bijvoorbeeld door extra waterberging of infiltratievoorzieningen te creëren, zodat het water de tijd krijgt te infiltreren. Dit vraagt om maatwerk bij de uitwerking. De openbare ruimte en de gebouwen moeten daarom klimaatbestendig worden aangelegd. Ze zijn bestand tegen een warmer klimaat en de bijbehorende grotere weersextremen. Dit betekent een bouwkundige opgave en een opgave voor de buitenruimte. Denk aan windeffecten en schaduwwerking.

Bijlage 21 Windhinderonderzoek

MARK LRC Utrecht

Windhinderonderzoek

Status	**definitief**
Versie	001
Rapport	B.2018.0399.53a.R002
Datum	2 maart 2021



Adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software

Colofon

Opdrachtgever	Ontwikkelcombinatie Kees bv Marssteden 66 7547 TD ENSCHEDE
Contactpersoon opdrachtgever	-
Project	Stadswaarde/nieuwbouw hoogbouwkavel Leidsche Rijn Noord
Betreft	Windhinderonderzoek
Uw kenmerk	-
Rapport	B.2018.0399.53a.R002
Datum	2 maart 2021
Versie	001
Status	definitief
Uitgevoerd door	DGMR Bouw B.V. Van Pallandtstraat 9-11 6814 GM Arnhem Postbus 153 6800 AD Arnhem
Contactpersoon	[redacted] [redacted] [redacted]@dgmr.nl
Auteur	[redacted] [redacted] [redacted]@dgmr.nl
Projectadviseur	[redacted] [redacted] [redacted]@dgmr.nl
2e lezer/secr.	[redacted]

Inhoud

1. Inleiding **4**

2. Criteria **5**
2.1 Windhinder 5
2.2 Windgevaar 5

3. Onderzoeksmethodiek **7**
3.1 Situatie 7
3.2 CFD-model 7
3.3 Software 10
3.4 Wind en ruwheid 11
3.5 Categorie indeling onderzoeksgebied 11
3.6 Nauwkeurigheid 12

4. Resultaten **14**
4.1 Onbebouwde situatie 14
4.2 SO ontwerp 15
4.3 Maximaal volume kavel 20

5. Conclusie **24**

Bijlagen
Bijlage 1 Technisch inlegvel numerieke simulaties
Bijlage 2 Toelichting beoordeling windklimaat
Bijlage 3 Windstatistiek

1. Inleiding

In opdracht van Ontwikkelcombinatie Kees bv heeft DGMR Bouw B.V. een windklimaatonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van MARK in Utrecht in het kader van een bestemmingsplan onderzoek.

U vindt in dit rapport de uitgangspunten, de meetmethode, de toetsingscriteria en de resultaten van het ontwerp in de SO-fase. Hierbij beschouwen wij drie situaties:
1 het windklimaat voor de onbebouwde situatie;
2 het ontwerp;
3 het maximaal volume bestemmingsplan.

Deze rapportage volgt de rapportage met het kenmerk B.2018.0399.53a.R001 op vanwege extra meegenomen bomen in de directe omgeving en toevoeging van een bestaand gebouw aan de oostzijde van het kavel. Daarnaast hebben we ook het windklimaat op de terrassen beoordeeld.

Deze resultaten hebben wij beoordeeld volgens de criteria gesteld in de NEN 8100 ‘Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving’.

Voor het onderzoek hebben wij 3D-modellen gemaakt van het gebied en de nabije omgeving om het windklimaat te toetsen aan de gestelde eisen (hoofdstuk 2). Deze modellen hebben wij met Computational Fluid Dynamics (CFD) gesimuleerd. CFD is een methode om complexe luchtstromingen in en rond gebouwen te bepalen. Aan de hand van klimaatgegevens hebben we de windstromingen voor twaalf verschillende windrichtingen verwerkt tot het windklimaat rondom het gebouw. In hoofdstuk 3 behandelen we de onderzoeksmethodiek en de bijbehorende uitgangspunten. De berekende gemiddelde snelheden zijn een maat voor het optreden van windhinder en windgevaar (hoofdstuk 4) waaruit de conclusie in hoofdstuk 5 volgt.

k:\doc\b\2018\039953a\b2018039953ar002.docx 02-03-2021

2. Criteria

Het windklimaat beoordelen we met de eisen uit de NEN 8100:2006 nl 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Zie bijlage 2 voor een meer gedetailleerde gevoelswaarde van de beoordeling van het windklimaat.

2.1 Windhinder

Zodra het te hard waait, gaan mensen hinder ondervinden. Bij een snelheid van circa 20 km/h verwaait haar, krijgt de wind te veel vat op kleding en kunnen mensen problemen krijgen met lopen.

Het aantal uur per jaar dat het op een bepaalde plek harder waait dan deze gestelde grens van 20 km/h (5 m/s) is er sprake van windhinder. In de NEN 8100 zijn vijf kwaliteitsklassen, A t/m E, gedefinieerd waarbij A overeenkomt met het minst aantal uren en E met het grootste aantal. Hoe iemand het windklimaat ervaart, hangt af van zijn activiteit. In een park of speeltuin heeft een persoon meer behoefte aan een rustiger windklimaat dan op een parkeerplaats. De norm beschrijft drie activiteitenklassen:

1 Doorlopen, bijvoorbeeld op een parkeerterrein.
2 Slenteren, bijvoorbeeld in een winkelstraat of bij een gebouwingang.
3 Langdurig zitten, bijvoorbeeld op een bankje in het park.

De waardering van het lokale windklimaat wordt gekwalificeerd met goed, matig of slecht.
In tabel 1 is de beoordeling voor windhinder weergegeven.

tabel 1: beoordeling van het lokale windklimaat ten aanzien van windhinder (NEN 8100)

Overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het totaal aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		1. Doorlopen	2. Slenteren	3. Langdurig zitten
< 2.5	A	Goed	Goed	Goed
2.5 - 5.0	B	Goed	Goed	Matig
5.1 - 10.0	C	Goed	Matig	Slecht
10.1 - 20.0	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Een belangrijke uitbreiding zijn horecaterrassen. Bij lagere windsnelheden beleven mensen het windklimaat op een horecaterras al eerder als slecht en is klasse A nog niet genoeg. De NEN 8100 adviseert daarom om extra aanvullende maatregelen te treffen bij deze terrassen zoals windschermen en eventueel luifels bij hoge gebouwen.

2.2 Windgevaar

Als het erg hard waait (circa 50 km/h), kunnen gevaarlijke situaties optreden. Net als windhinder drukt de norm windgevaar uit in het aantal uur per jaar dat het op een plek harder waait dan deze drempelsnelheid. Voor de beoordeling houden wij tabel 2 aan volgens de NEN 8100. Beperkt risico is alleen acceptabel als mensen op deze plaats doorlopen (dus niet bijvoorbeeld bij een ingang). Gevaarlijke situaties mogen niet optreden op plaatsen waar mensen kunnen verblijven.

tabel 2: beoordeling van het lokale windklimaat ten aanzien van windgevaar (NEN 8100)

Overschrijdingskans dat v > 15 m/s in procenten van het totaal aantal uren per jaar	Kwalificatie
< 0.05	Geen risico
0.05 - 0.29	Beperkt risico
≥ 0.30	Gevaarlijk

k:\doc\b\2018\039953a\b2018039953ar002.docx 02-03-2021

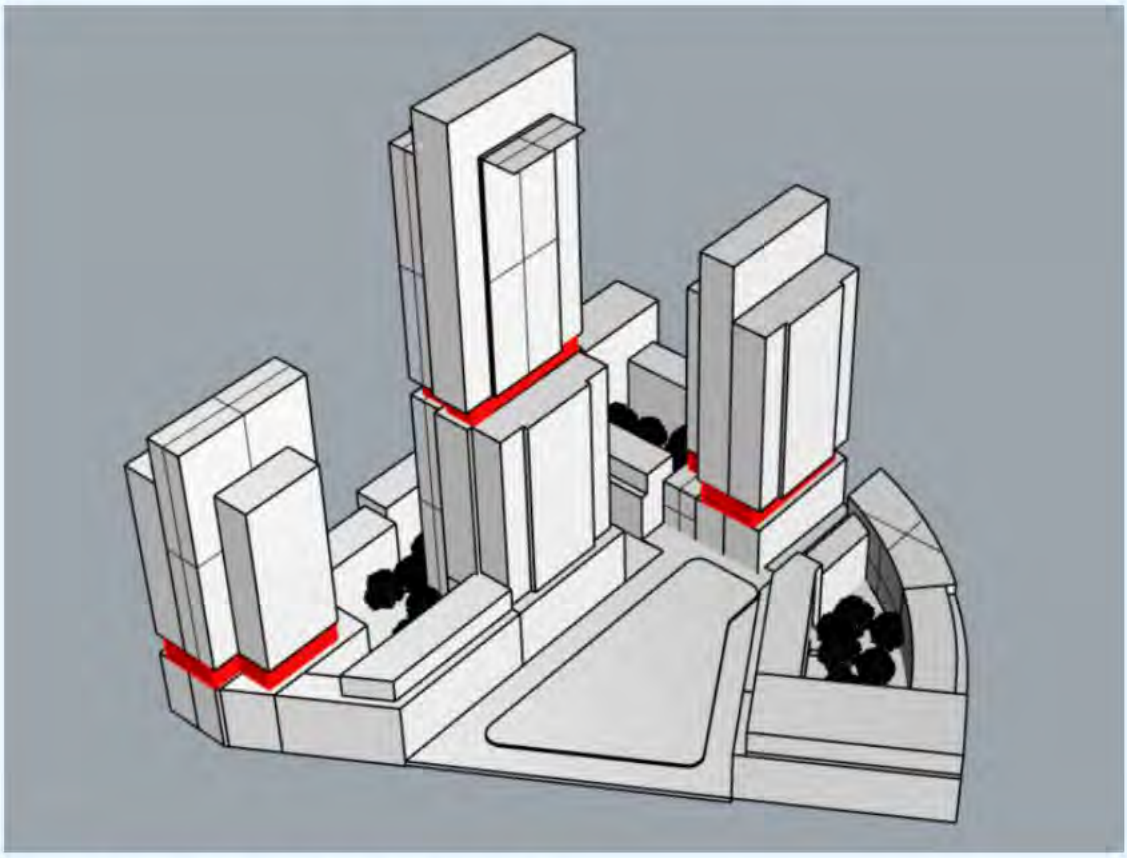
3. Onderzoeksmethodiek

3.1 Situatie

In het onderzoek kijken we naar drie scenario's voor de invulling van de kavel:

- onbebouwde situatie;
- SO-ontwerp (met drie torens, maximaal circa 140 meter);
- maximaal volume kavel (140 meter + 10%).

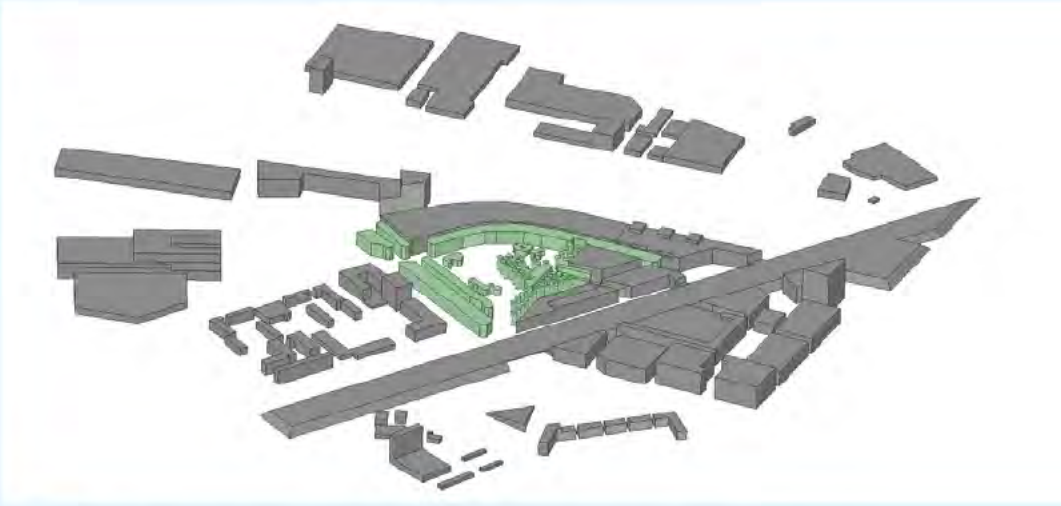
We hebben, volgens de NEN 8100, het ontwerp gemodelleerd met de omgeving in een straal van circa 300 meter. U ziet in figuur 1 de schematische weergave van het SO-ontwerp.



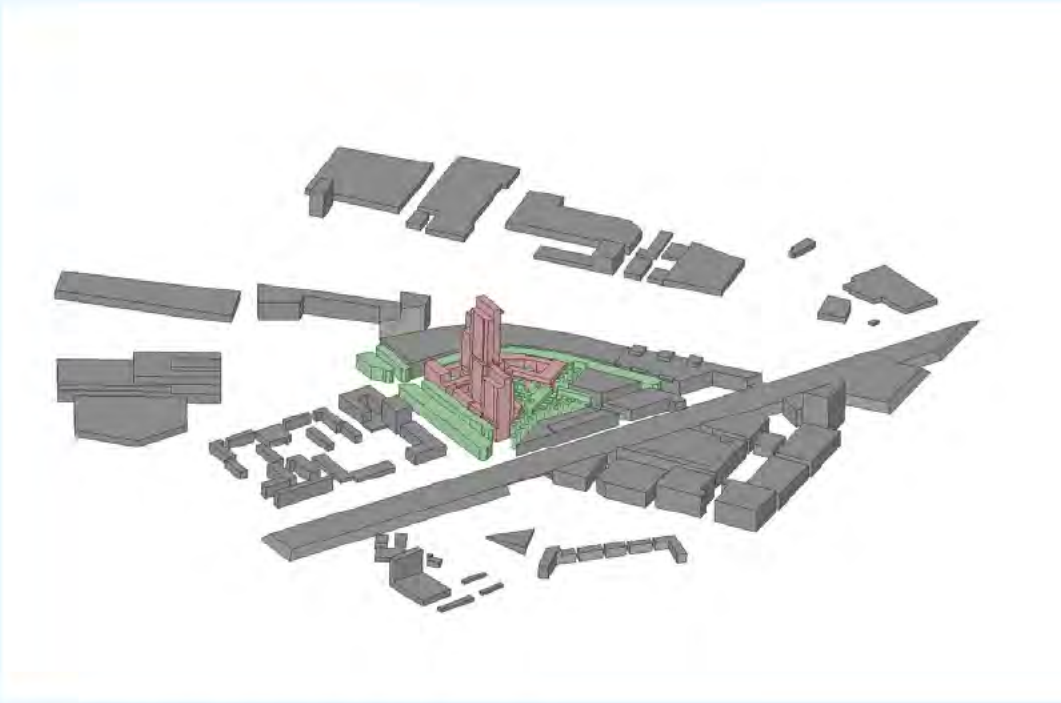
figuur 1: Rhino model ontwerp (bron: de Architekten Cie B.V.)

3.2 CFD-model

U ziet in figuur 2 tot en met figuur 7 aanzichten van de 3D-modellen die we gemaakt hebben en gebruiken voor de CFD-simulatie. We hebben in de directe omgeving van het SO-ontwerp bomen meegenomen. Die zijn relevant omdat ze de wind af kunnen remmen en daardoor plaatselijk het windklimaat kunnen verbeteren.



figuur 2: aanzicht onbebouwde situatie (zonder bebouwing kavel). Groen: bomen.



figuur 3: aanzicht van het SO-ontwerp. Groen: bomen.

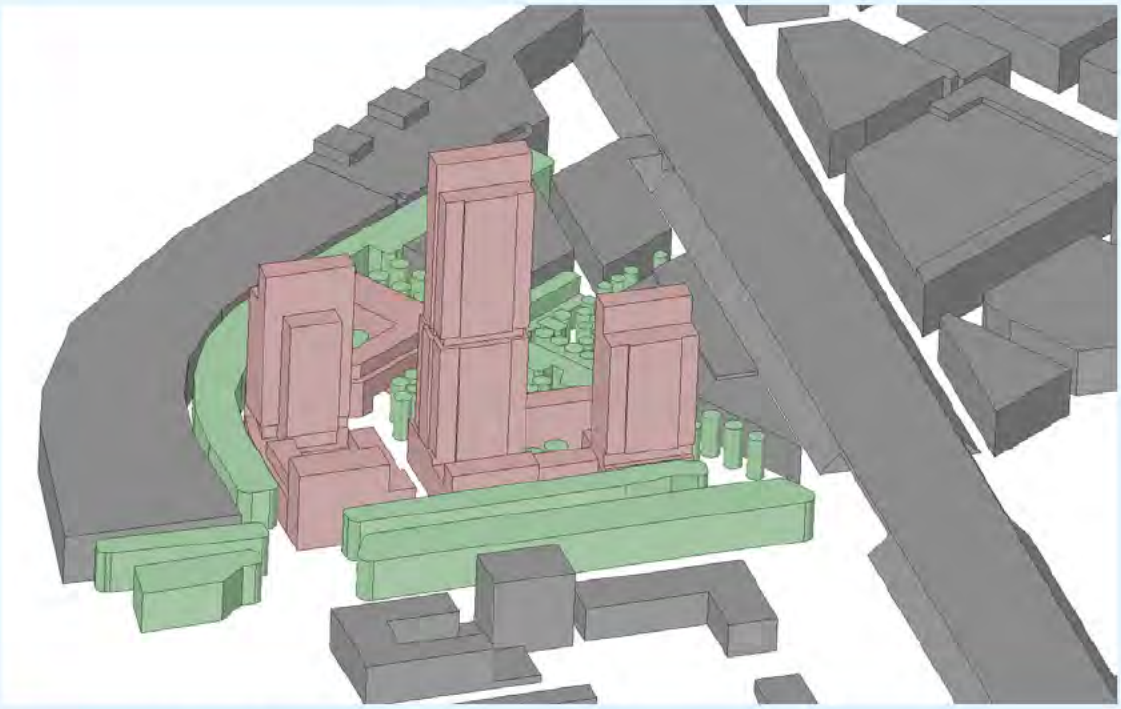
k:\doc\b\2018\039953a\b2018039953ar002.docx 02-03-2021



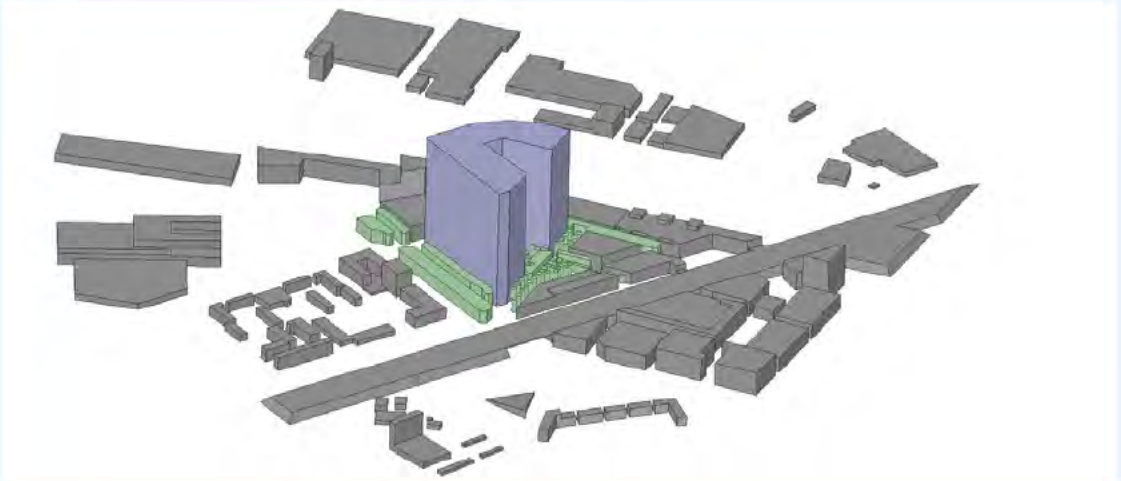
figuur 4: aanzicht van het SO-ontwerp. Groen: bomen.



figuur 5: aanzicht van het SO-ontwerp . Groen: bomen.



figuur 6: aanzicht van het SO-ontwerp. Groen: bomen.



figuur 7: aanzicht van maximaal volume kavel (154 m hoog). Groen: bomen.

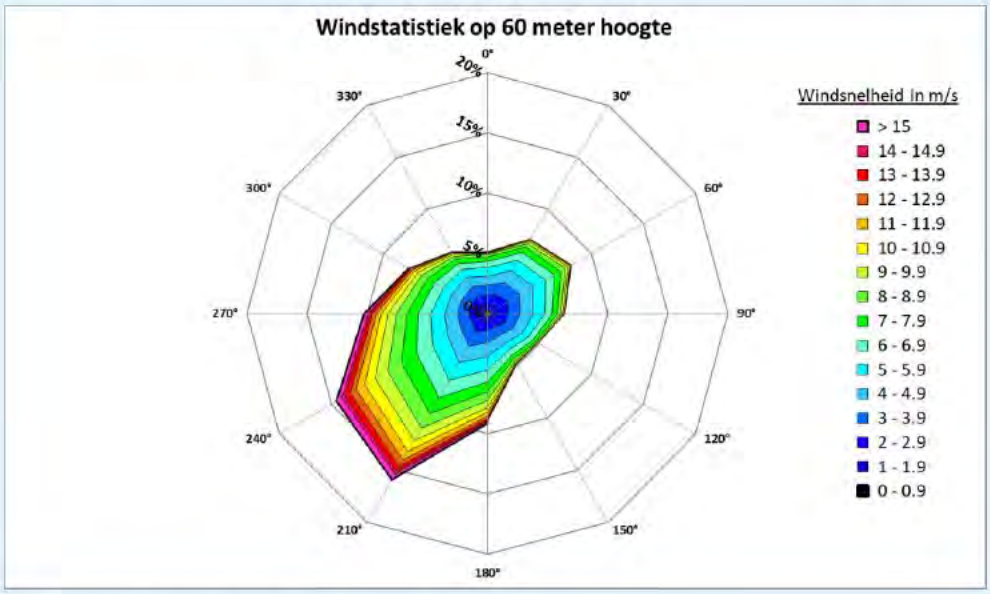
3.3 Software

Om het windklimaat te onderzoeken, gebruiken wij de methode Computational Fluid Dynamics (CFD). De berekeningen hebben wij uitgevoerd met het softwarepakket Ansys CFX versie 2019R1. Zie bijlage 1 voor de numerieke uitgangspunten.

k:\doc\b\2018\039953a\b2018039953ar002.docx 02-03-2021

3.4 Wind en ruwheid

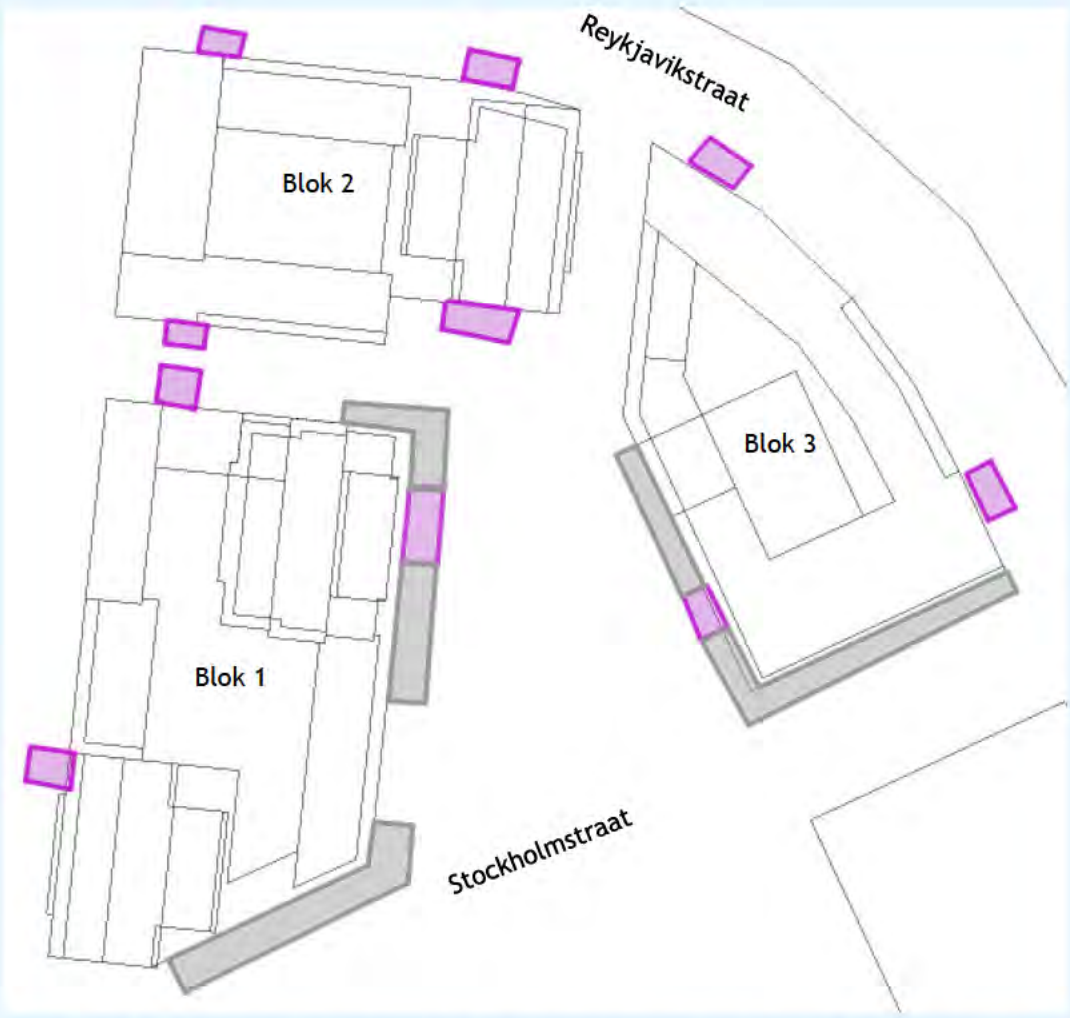
We passen het meteorologisch model van de NPR 6097 toe om te bepalen hoe vaak een bepaalde windsnelheid voor elke windrichting voorkomt ter plaatse van het ontwerp (figuur 8). Dit model houdt rekening met de lokale luchtweerstand (ruwheid) van het landschap. In deze simulatie is rekening gehouden met de ruwheid van stedelijk gebied. Zie bijlage 3 voor de windstatistiek van de omgeving.



figuur 8: windstatistiek Leidsche Rijn Centrum in Utrecht

3.5 Categorie indeling onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied is onderverdeeld in de categorieën “doorlopen”, “slenteren” en “langdurig zitten”. Het gebied nabij de entrees beoordelen we als “slenteren” en de terrasgebieden als “langdurig zitten”. Deze gebieden hebben wij weergegeven in figuur 9 voor maaiveldniveau. De overige gebieden beoordelen we als “doorlopen”.



figuur 9: aanduiding slentergebieden (paars) rondom entrees en terrasgebieden (grijs). De activiteit "doorlopen" geldt voor de overige verblijfsgebieden en is niet apart aangegeven.

3.6 Nauwkeurigheid

Verschillen in de numerieke benadering ontstaan bijvoorbeeld door het dynamische karakter van de windstromingen, waardoor grote turbulentiezones niet op één plaats blijven liggen maar heen en weer schommelen in de ruimte. Er is dus altijd een inherente onzekerheid in het daadwerkelijk optredende windklimaat. De NEN 8100 geeft een richtlijn voor de inschatting van de fout in de overschrijdingskans (figuur 10). Door deze fout kan iemand bijvoorbeeld concluderen dat een gebied klasse C is terwijl deze klasse D is.

Tabel 3 — Standaarddeviatie δ van de fout in de overschrijdingskans $p(v_{LOK} > 5{,}0$ m/s)

Overschrijdingskans: $p(v_{LOK} > 5{,}0$ m/s) **in procenten van het aantal uren per jaar**	**2,5 %**	**5,0 %**	**10 %**	**20 %**
Standaarddeviatie δ van de fout in procenten van het aantal uren per jaar	0,8 %	1,5 %	2,4 %	3,1 %

figuur 10: inschatting fout in de overschrijdingskans volgens NEN8100

4. Resultaten

U vindt in dit hoofdstuk de resultaten van het windklimaatonderzoek voor maaiveldniveau op hoofdhoogte (1.75 meter volgens NEN 8100) voor drie scenario's:

- onbebouwde situatie;
- SO-ontwerp (met drie torens, maximaal circa 140 meter);
- maximaal volume kavel (140 meter + 10%).

4.1 Onbebouwde situatie

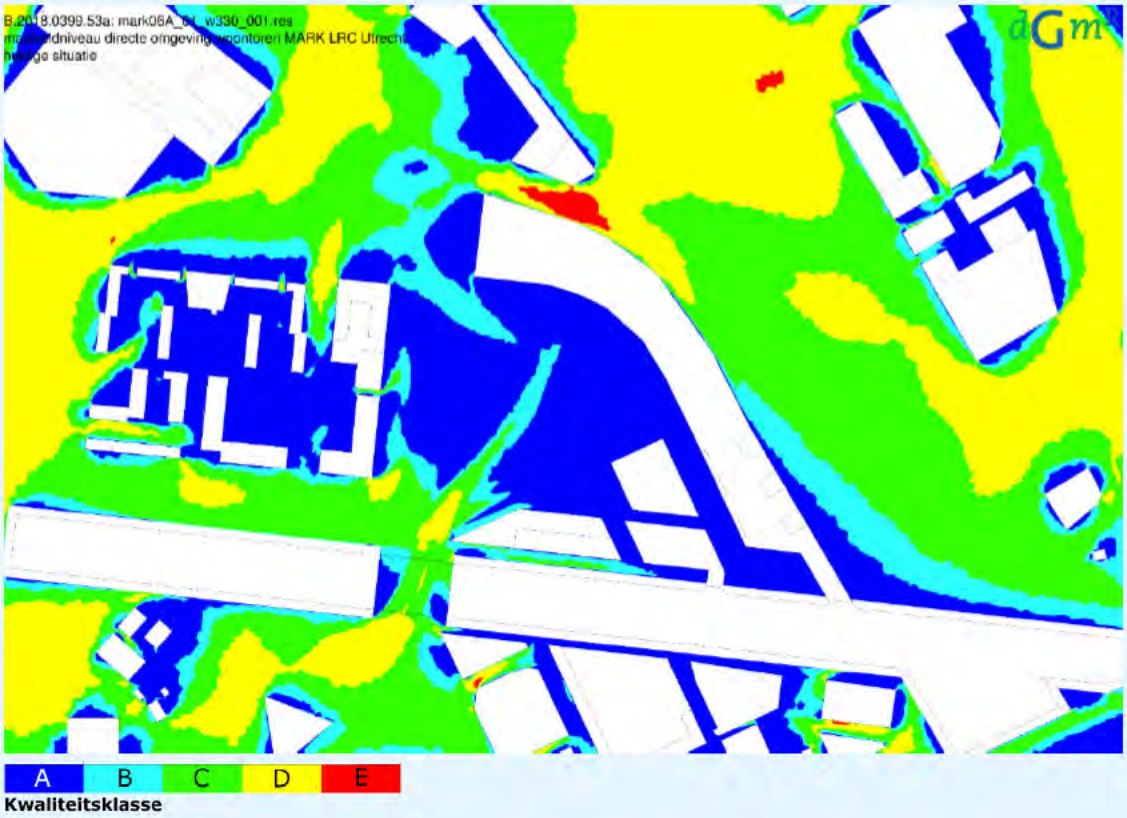
U hoeft geen windgevaar te verwachten in de onbebouwde situatie (zie figuur 11). Buiten het kavel kunt u wel een gebied met beperkt windgevaar verwachten (ten noorden van kavel W6). Dit komt voornamelijk door de trechtervorm tussen de gebouwen en de hoogte van het gebouw.



figuur 11: kwalificatie windgevaar onbebouwde situatie

Een overzicht van de kwaliteitsklassen van het gebied ziet u in figuur 12. In de onbebouwde situatie kunt u klasse A-D in het gebied van het kavel zien. Het gebied is vrij onbeschut waardoor de wind uit de maatgevende richting zuidwest nauwelijks afgeremd wordt door nabijgelegen bebouwing. Echter, de wind wordt ter plaatse van de bomen afgeremd waardoor u in dit scenario toch een groot gebied met klasse A kunt verwachten.

k:\doc\b2018\039953a\b2018039953ar002.docx 02-03-2021



figuur 12: overzicht kwaliteitsklassen in de onbebouwde situatie

4.2 SO ontwerp

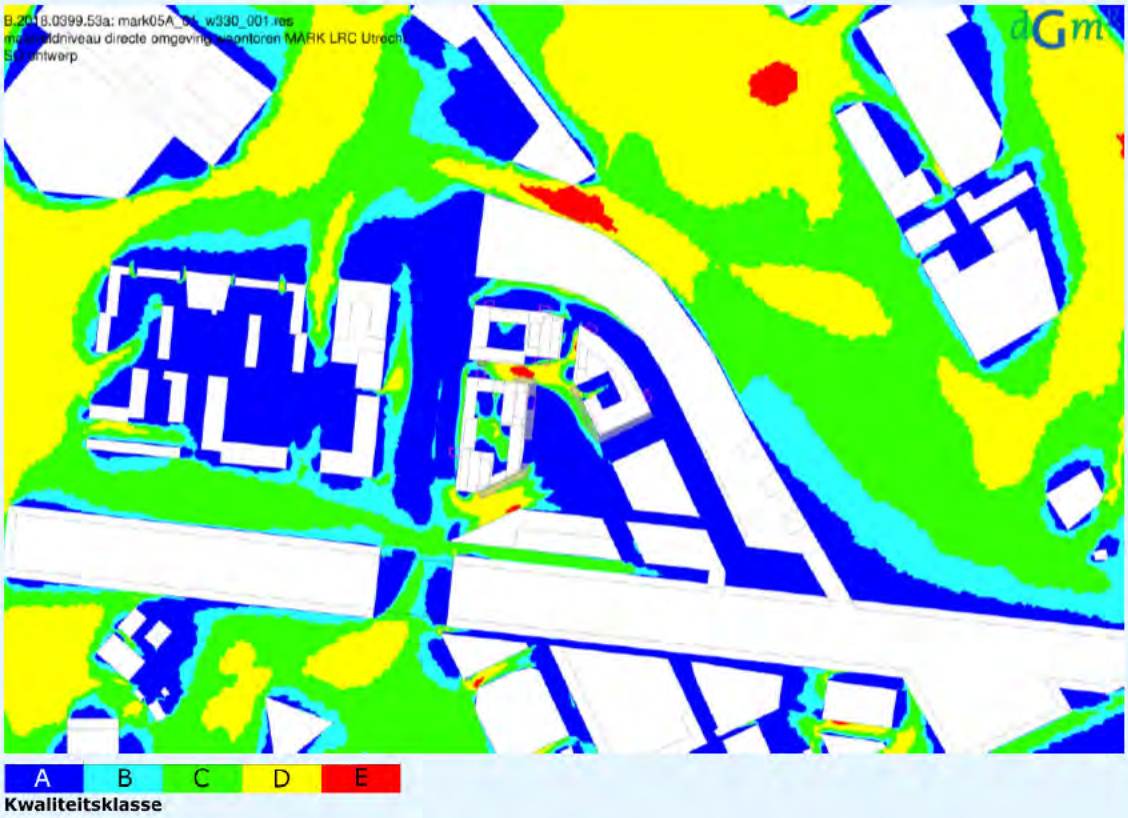
U hoeft geen windgevaar te verwachten voor het SO-ontwerp (zie figuur 13). Er is een gebiedje met beperkt risico. Volgens de NEN 8100 is beperkt risico acceptabel als mensen op deze plaats doorlopen. De entrees en terrasgebieden zoals opgenomen in het SO-ontwerp, liggen in gebieden zonder risico.



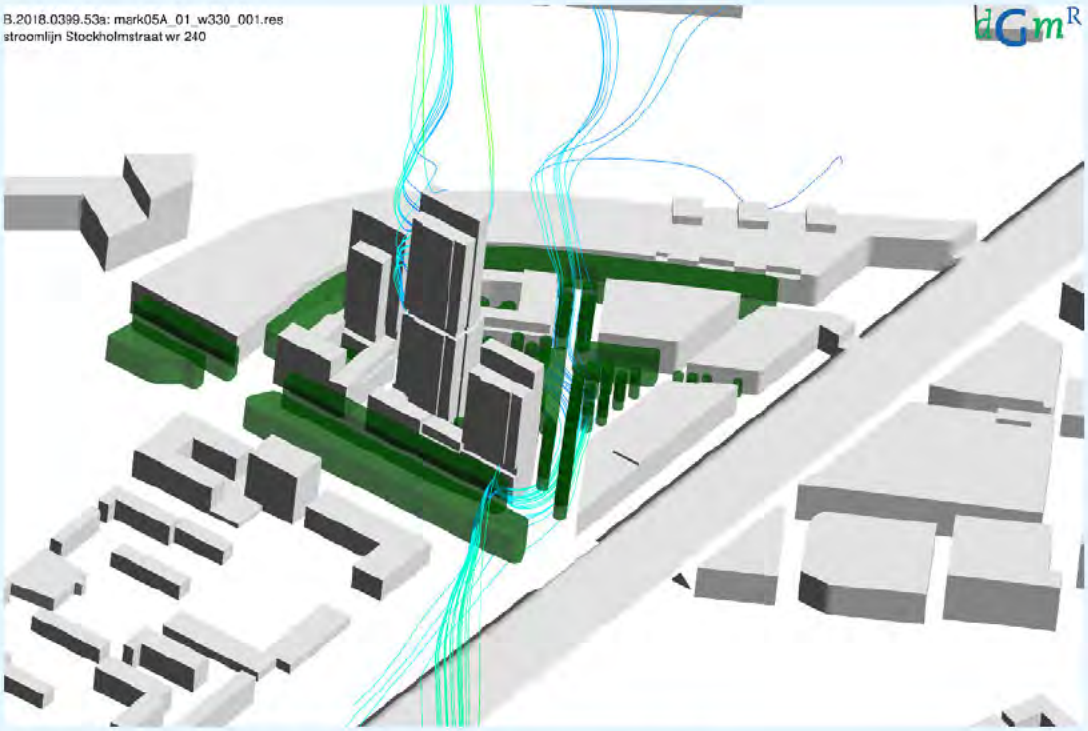
figuur 13: kwalificatie windgevaar SO ontwerp (gebieden rondom entrees zijn met paarse lijnen aangegeven; terrasgebieden met grijze vlakken)

Een overzicht van de kwaliteitsklassen van het gebied ziet u in figuur 14. Voor het SO-ontwerp is er een grote verscheidenheid in klassen. Aan de oostzijde van de blokken zijn er windluwe gebieden met klasse A en klasse B. In de Stockholmstraat ter hoogte van blok 1 en tussen blok 1 en blok 2 kunt u vooral klasse D met plaatselijk klasse E verwachten. Deze gebieden zijn bedoeld voor de activiteit “doorlopen”.

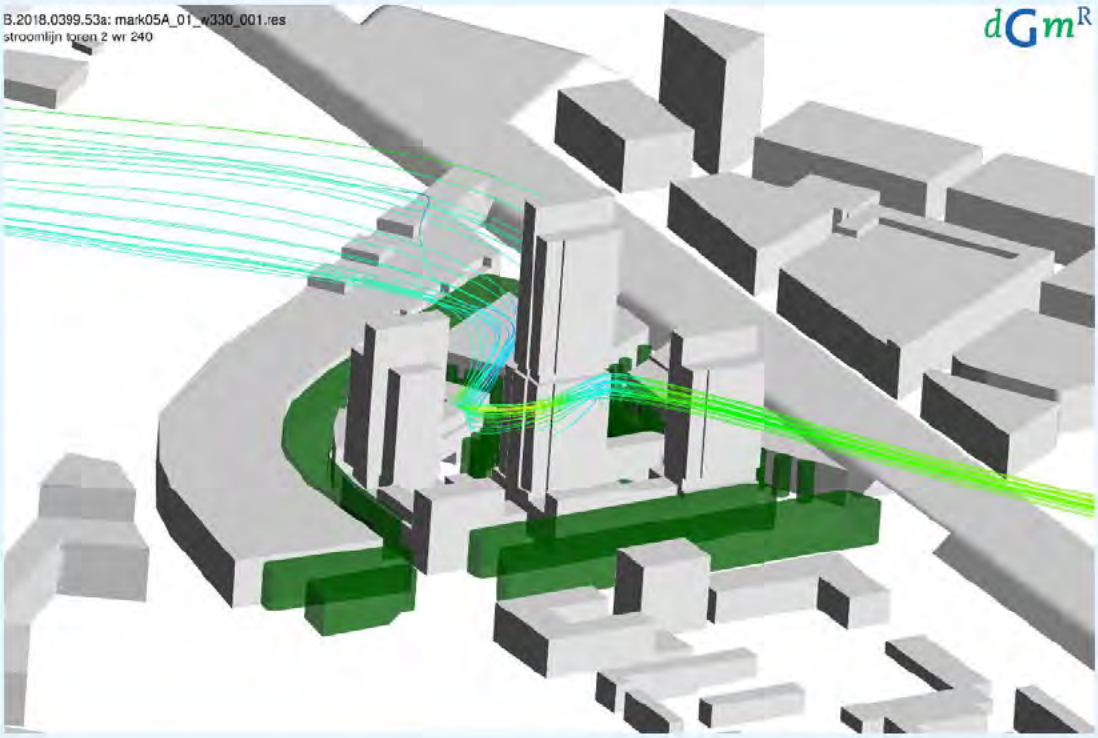
De genoemde gebieden zijn vrij onbeschut voor wind uit de maatgevende richting zuidwest.
De wind wordt nauwelijks afgeremd door nabijgelegen bebouwing, maar wel door de bomen ter plaatse. Door bebouwing van het kavel ontstaat een vernauwing waardoor de wind moet versnellen (zie als voorbeeld figuur 15 voor de Stockholmstraat). Er is in de simulaties weinig effect van valwinden. De stroming blijft vrij horizontaal, zoals u bijvoorbeeld in figuur 16 kunt zien.



figuur 14: overzicht kwaliteitsklassen voor het SO-ontwerp



figuur 15: stroomlijnen door de Stockholmstraat bij zuidwestelijke wind



figuur 16: stroomlijnen om de noordelijke toren (circa 140 m hoog) van blok 1 bij zuidwestelijke wind

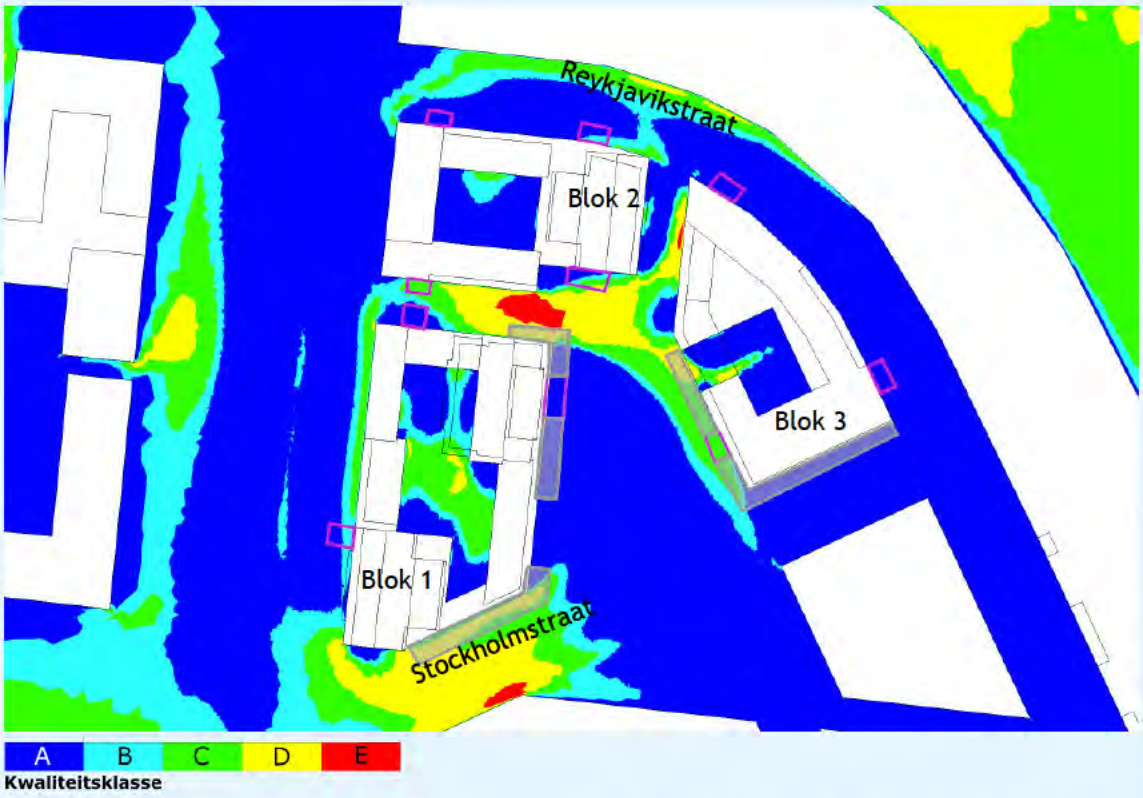
k:\doc\b\2018\039953a\b2018039953ar002.docx 02-03-2021

Nabij de entrees beoordelen we het windklimaat voor de activiteit “slenteren”. De entrees in het SO-ontwerp liggen in gebieden met klasse A t/m klasse C, zoals u kunt zien in figuur 17. Voor de entrees zijn dus geen aanvullende maatregelen nodig volgens de NEN8100.

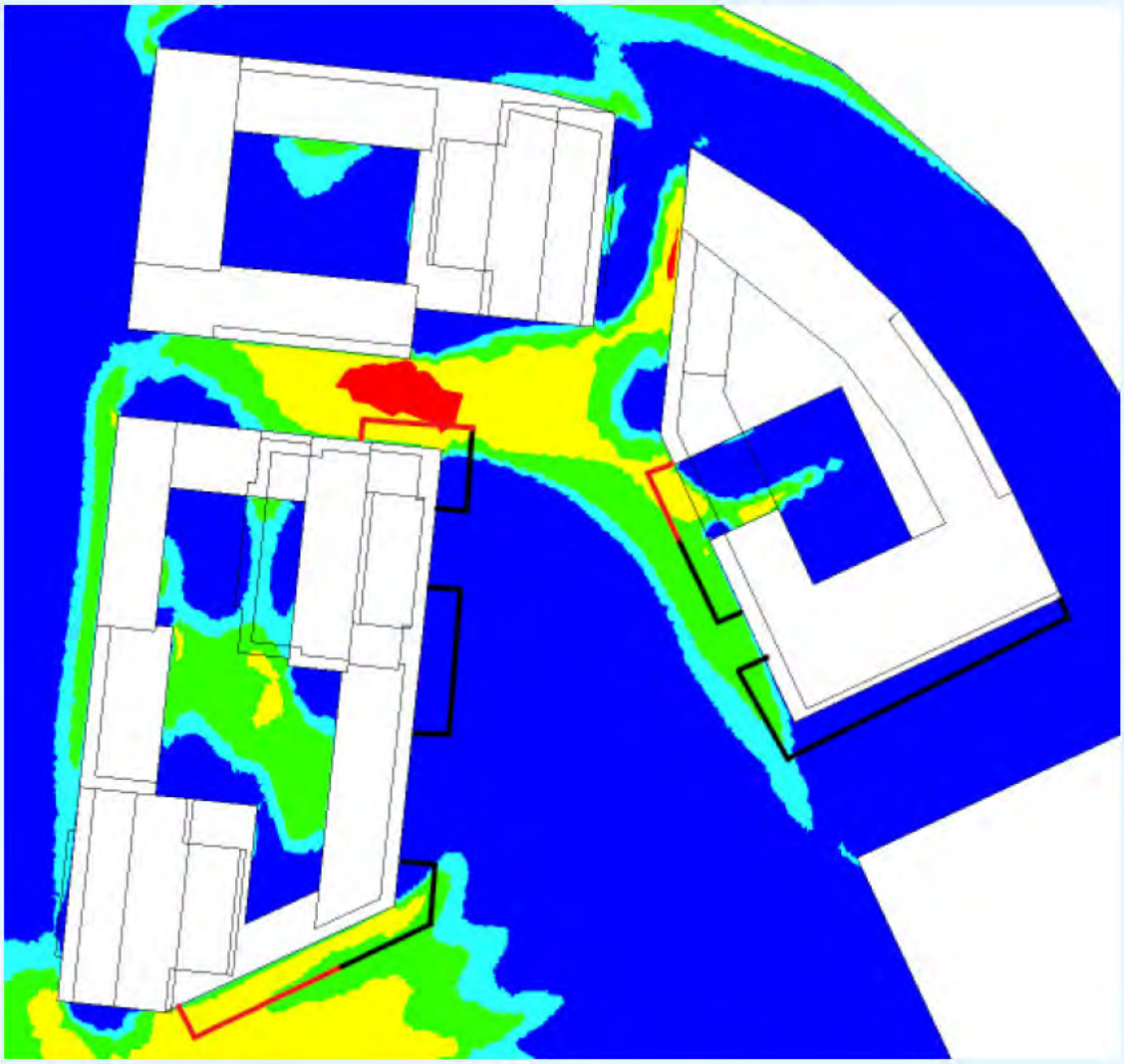
Voor de noordelijke en zuidelijke terrassen van blok 1 en het westelijke terras van blok 3 is het windklimaat nog niet voldoende voor “langdurig zitten”. In deze gebieden kunt u gedeelten met klasse D verwachten. Hier kunt u het windklimaat verbeteren door windschermen om het terras te plaatsen en plantenbakken op het terras te plaatsen.

Bij horecaterrassen ervaren mensen bij lagere windsnelheden het windklimaat al eerder als slecht en is klasse A nog niet genoeg. De NEN 8100 adviseert daarom om extra aanvullende maatregelen te treffen bij deze terrassen, zoals windschermen.

In figuur 18 ziet u een overzicht met onze inschatting van de windschermen voor de terrasgebieden.



figuur 17: overzicht kwaliteitsklassen nabij het SO-ontwerp (gebieden rondom entrees zijn met paarse lijnen aangegeven; terrasgebieden met grijze vlakken)



figuur 18: overzicht windschermen terrassen: rood 2 m hoog; zwart 1 m hoog

4.3 Maximaal volume kavel

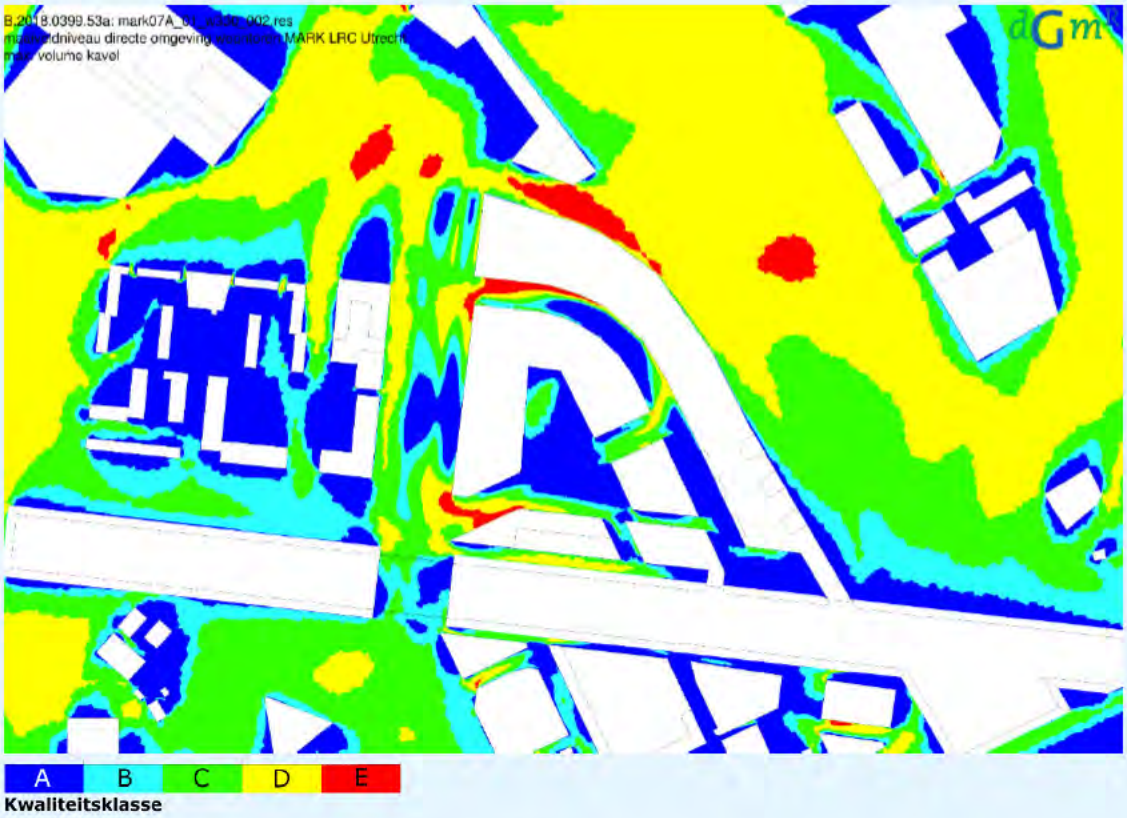
Bij een maximale bebouwing van de kavel zijn er gebieden met een beperkt risico en windgevaar (zie figuur 19).

k:\doc\b\2018\039953a\b2018039953ar002.docx 02-03-2021



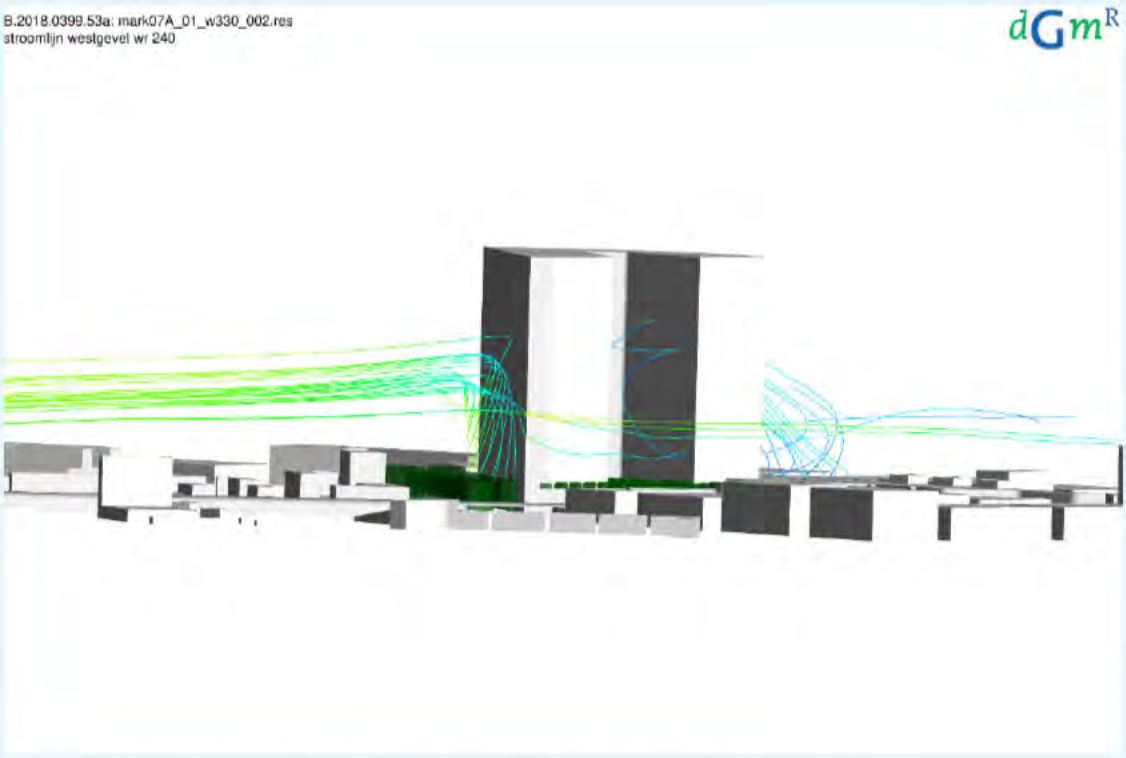
figuur 19: kwalificatie windgevaar onbebouwde situatie

Een overzicht van de kwaliteitsklassen van het gebied ziet u in figuur 20. In de maximaal bebouwde situatie ziet u grotere gebieden met klasse E: het windklimaat is sterk verslechterd ten opzichte van het SO-ontwerp. Door de maximale bebouwing van de kavel speelt valwind nu een grotere rol, zoals u kunt zien in figuur 21.



figuur 20: overzicht kwaliteitsklassen in de onbebouwde situatie

k:\doc\b\2018\039953a\b2018039953ar002.docx 02-03-2021



figuur 21: stroomlijnen langs de gevel bij maximaal bebouwing voor zuidwestelijke wind

5. Conclusie

DGMR Bouw B.V. heeft een windklimaatonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van MARK in Utrecht in het kader van een bestemmingsplanonderzoek.

Voor het onderzoek hebben wij een 3D-model gemaakt van het gebied en de nabije omgeving om het windklimaat te toetsen. We hebben drie scenario's gesimuleerd:
- onbebouwde situatie;
- SO-ontwerp (met drie torens, maximaal circa 140 meter);
- maximaal volume kavel (140 meter + 10%).

Deze scenario's hebben wij gesimuleerd met Computational Fluid Dynamics (CFD), een methode om complexe luchtstromingen in en rond gebouwen te bepalen. De resultaten hebben we beoordeeld volgens de criteria gesteld in de NEN 8100:2006 nl 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'.

In de onbebouwde situatie kunt u klasse A t/m klasse D in het gebied van de kavel zien. Het gebied is vrij onbeschut waardoor de wind uit de maatgevende richting zuidwest nauwelijks afgeremd wordt door nabijgelegen bebouwing. Echter, de wind wordt ter plaatse van de bomen afgeremd waardoor u in dit scenario toch een groot gebied met klasse A kunt verwachten.
Onze bevindingen voor het SO-ontwerp zijn:
- U hoeft geen windgevaar te verwachten.
- Er zijn in het SO-ontwerp gebieden met beperkt risico. Volgens de NEN 8100 is beperkt risico acceptabel als mensen op deze plaats doorlopen. De entrees en terrassen liggen in een gebied zonder risico.
- In de Stockholmstraat ter hoogte van blok 1 en tussen blok 1 en blok 2 kunt u klasse E verwachten. Het windklimaat is hier nog niet voldoende. Hier kunt u eventueel nog lage beplanting toepassen om de windsnelheid plaatselijk te verlagen.
- De entrees hebben een voldoende windklimaat volgens de NEN 8100. Hier zijn dus geen maatregelen nodig.
- Voor de noordelijke en zuidelijke terrassen van blok 1 en het westelijke terras van blok 3 is het windklimaat nog niet voldoende voor "langdurig zitten". In deze gebieden kunt u gedeelten met klasse D verwachten. Hier kunt u het windklimaat verbeteren door windschermen om het terras te plaatsen en plantenbakken op het terras te plaatsen.
- Bij horecaterrassen ervaren mensen bij lagere windsnelheden het windklimaat al eerder als slecht en is klasse A nog niet genoeg. De NEN 8100 adviseert daarom om sowieso extra aanvullende maatregelen te treffen bij deze terrassen zoals windschermen.

In de maximaal bebouwde situatie zien we grote gebieden met klasse E, windgevaar en beperkt risico. Het windklimaat is verslechterd ten opzichte van het SO-ontwerp. Door de maximale bebouwing speelt valwind nu een grotere rol.

[redacted]

DGMR Bouw B.V.

k:\doc\b2018\039953a\b2018039953ar002.docx 02-03-2021

Bijlage 1

Titel	Technisch inlegvel numerieke simulaties

technisch inlegvel numerieke simulaties

Project	Projectgegevens
Projectnaam	MARK Leidsche Rijn Centrum, Utrecht
Opdrachtgever	Ontwikkelcombinatie Kees bv
Projectleider	[redacted]
Datum	Februari 2021
Model	**Algemene gegevens model**
Omvang gemodelleerd gebied	In een straal van meer dan 300 meter rond project
Kerngebied	Leidsche Rijn Centrum
Omgeving	Utrecht
Afmetingen model	$\pi r^2 h$ met straal van meer dan 300 meter en een hoogte van 900 meter
Blokkeringsgraad	<5%
Gemodelleerd groen	Bomen in directe omgeving (o.a. op Plein en in binnenplaatsen)
Onderzochte windrichtingen	12 (elke richting representeert één windsector van 30 graden)
Onderzochte configuraties	-onbebouwde kavel -SO ontwerp (drie torens, max ca 140m hoog) -max. bebouwing kavel (154m hoog)
Computerinstellingen	**Specifieke gegevens van gebruikte programmatuur**
Programmatuur	Ansys CFX v19.1, FVM (eindige volume methode)
Algemeen	Drie-dimensionaal, tijdsonafhankelijk, isothermisch
Rekenrooster	Circa 22 miljoen cellen (tetragrid met prisma's ter plaatse van de wanden om de grenslaag goed te modelleren)
Turbulentiemodellering	RNG k-e turbulentiemodel
Convectieve differentieschema's	Snelheidscomponenten: high resolution Turbulente grootheden: high resolution
Randvoorwaarden	**Gebruikte randvoorwaarden**
Instroomprofiel	Logaritmisch windprofiel (Richard & Hoxey)
Uitlaat	Logaritmisch windprofiel (Richard & Hoxey)
Grond buiten gemodelleerde omgeving	Ruwheidslengte z_0= 1 meter voor stedelijk gebied
Gebouwen	Lokale ruwheid van 0.01 meter
Gegevensbewerking en -beoordeling	**Informatie voor locatie en berekening windklimaat**
Amersfoortse coördinaten	X132737 Y456983
Drempelsnelheid hinder	5 m/s
Drempelsnelheid gevaar	15 m/s
Beoordeling	Algemeen, afhankelijk van uiteindelijke functie-indeling
Gepresenteerde resultaten	Rapport: plots van kwaliteitsklassen voor windhinder en gevaarcriteria

Bijlage 2

Titel	Toelichting beoordeling windklimaat

Toelichting beoordeling windklimaat
In onderstaande tabel is aangegeven wat voor effect wind heeft op voetgangers.

windeffecten op voetgangers

windsnelheid [m/s]	Effect
< 5	geen effecten waarneembaar
5 - 10	enige effecten op het lopen waarneembaar
10 - 15	duidelijke effecten op het lopen waarneembaar
> 15	zeer duidelijke effecten op het lopen waarneembaar

In de beoordeling van het windklimaat wordt rekening gehouden met deze tabel. Vanaf een lokale windsnelheid van 5 m/s (vergelijkbaar met een "matige wind") zijn effecten merkbaar, zoals haar dat in de war raakt. Vanaf een lokale windsnelheid van 15 m/s (vergelijkbaar met harde tot stormachtige wind) ontstaat moeite met lopen. Opgemerkt wordt dat hier gesproken wordt over windsnelheden op ooghoogte.
Bij de beoordeling van het windklimaat wordt niet alleen rekening gehouden met de windsnelheid, maar wordt ook rekening gehouden met de activiteit die men onderneemt. Bij lopen of wandelen heeft men minder snel last van de wind dan bij het slenteren op de markt langs de marktkraampjes of dan bij afscheid nemen bij de voordeur. Zittend op het terras is men daarentegen weer gevoeliger voor het windklimaat. Bij de beoordeling wordt daarom rekening gehouden met drie activiteiten, te weten:

1. doorloopgebieden: voor alle gebieden waar mensen lopen om zich van A naar B te verplaatsen;
2. slentergebieden: hierbij kan met denken aan slenteren op de markt of afscheid nemen bij de voordeur;
3. plaats voor langdurig zitten. Hierbij kan men denken aan een bankje in het park.

Opgemerkt wordt dat de activiteiten dus plaatsgebonden zijn.

Het windklimaat wordt in een onderzoek voor twee verschillende aspecten beoordeeld:

1. windgevaar
2. windhinder

Windgevaar
Hierbij wordt getoetst aan een windsnelheid van 15 m/s. In de norm wordt het acceptabel geacht dat deze windsnelheid maximaal 0.05% (ongeveer 4 uur per jaar) voorkomt. Komt deze windsnelheid meer dan 0.3% per jaar voor, dan spreekt men van ‘windgevaar’. In het tussenliggende gebied (tussen de 0.05% en de 0.3%) is er sprake van een ‘beperkt risico’.

Beperkt risico wordt aanvaardbaar geacht voor doorloopgebieden, maar niet voor slentergebieden. Als beperkt risico optreedt in slentergebieden, dan moeten ook hier maatregelen getroffen worden om dit te voorkomen.

Wanneer er sprake is van windgevaar moeten de gebouwontwikkelaar en/of de eigenaar van het openbaar gebied maatregelen treffen. Windgevaar op plaatsen waar mensen zich kunnen bevinden, moet voorkomen worden. Windgevaar kun je daarom een ‘veiligheidseis’ noemen.

Windhinder

Hierbij wordt getoetst aan een windsnelheid van 5 m/s. De beoordeling van windhinder is afhankelijk van hoe vaak deze windsnelheid per jaar optreedt. De tijdsduur dat dit optreedt, is verdeeld in vijf klassen van minder dan 2.5% (klasse A) t/m meer dan 20% (klasse E). Hoe deze klasse beoordeeld wordt, is afhankelijk van de activiteit. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

beoordeling van het lokale windklimaat ten aanzien van windhinder (NEN 8100)

Overschrijdingskans dat v > 5 m/s in procenten van het aantal uur per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		1. Doorlopen	2. Slenteren	3. Langdurig zitten
< 2.5	A	Goed	Goed	Goed
2.5 - 5.0	B	Goed	Goed	Matig
5.1 - 10.0	C	Goed	Matig	Slecht
10.1 - 20.0	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Er is geen wettelijke verplichting om windhinder te voorkomen of te beperken. Het is aan de gebouwontwikkelaar en/of de eigenaar van het openbaar gebied welke maatregelen hij wil treffen om het comfort te verhogen. Windhinder kun je daarom een ‘comforteis’ noemen.

Bij doorloopgebieden (bijvoorbeeld op het trottoir of op straat) is sprake van een slecht windhinderklimaat als het meer dan 1.5 dag per week (> 20% van de tijd) harder waait zodat bijvoorbeeld je haar in de war kan raken (snelheid meer dan 5 m/s). Bij een matig windklimaat is dit ¾ à 1.5 dag per week. We spreken van een goed windklimaat als deze periode minder is dan ¾ dag per week.
Op een terras is sprake van een slecht windhinderklimaat als het meer dan 0.5 dag per week (> 5% van de tijd) harder waait zodat bijvoorbeeld je papieren van je tafeltje wegwaaien. Bij een matig windklimaat is dit ¼ à 0.5 dag per week. We spreken van een goed windklimaat als deze periode minder is dan ¼ dag per week.

Bijlage 3

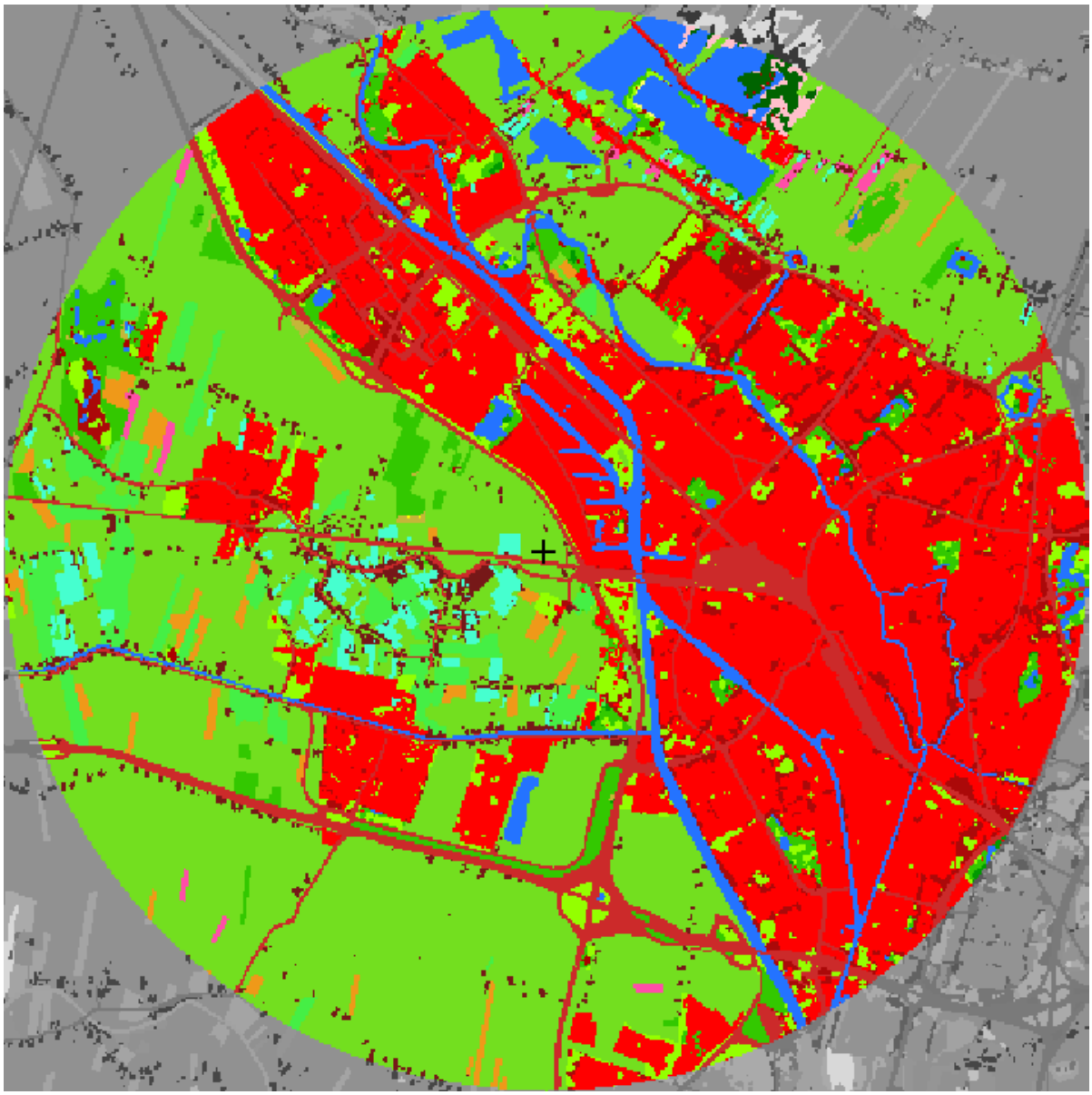
Titel	Windstatistiek

FREQUENTIETABEL VAN DE 60 METER WINDSNELHEID DISTRIBUTIEF ABSOLUUT

X132737 Y456983 Jaar 1963-2002

Windrichting (*10 graden)

Windsnelheid (m/s)	35-01	02-04	05-07	08-10	11-13	14-16	17-19	20-22	23-25	26-28	29-31	32-34	Cum.
	Distributief in uren per jaar												
0,0 - 0,9	13.6	17.2	18.5	18.7	16.5	11.9	11.6	15.2	12.5	14.7	15.3	16.7	182.4
1,0 - 1,9	47.6	58.9	62.3	52.7	48.9	39.4	40.9	55.2	45.3	48.8	47.8	55.0	602.8
2,0 - 2,9	67.0	78.2	89.7	78.0	73.4	60.5	71.1	88.5	71.1	69.3	70.3	73.9	890.8
3,0 - 3,9	75.6	103.7	103.8	92.9	76.8	67.9	90.0	114.7	92.1	86.9	78.9	78.5	1061.8
4,0 - 4,9	69.7	100.8	114.0	96.3	73.0	69.8	99.0	137.3	111.6	91.7	81.6	81.5	1126.2
5,0 - 5,9	60.3	88.1	100.1	78.7	54.0	60.9	96.6	150.9	131.3	101.1	81.3	64.8	1068.1
6,0 - 6,9	46.8	68.8	74.5	54.0	41.0	40.9	87.9	143.8	130.9	91.5	69.7	50.5	900.2
7,0 - 7,9	31.3	45.8	54.3	40.7	25.4	29.4	74.8	133.0	128.7	83.5	61.8	37.8	746.5
8,0 - 8,9	17.7	28.6	40.4	24.3	11.3	20.5	62.4	126.0	117.0	76.0	48.4	23.4	595.9
9,0 - 9,9	9.2	18.9	23.0	13.3	4.8	12.2	50.3	105.8	106.3	62.7	36.5	17.1	460.0
10,0 - 10,9	5.3	10.0	15.3	7.3	1.6	7.9	37.0	89.3	90.2	47.5	26.1	9.2	346.8
11,0 - 11,9	3.1	4.5	8.9	4.3	0.6	3.9	26.6	71.3	68.1	33.6	17.7	5.1	247.8
12,0 - 12,9	1.4	2.1	3.3	1.2	0.3	2.4	19.4	55.6	52.9	28.5	11.9	2.8	181.9
13,0 - 13,9	1.3	1.5	1.0	0.6	0.1	0.7	14.1	40.0	42.9	20.5	7.8	1.6	132.0
14,0 - 14,9	0.3	0.2	0.3	0.3	-	0.2	8.3	25.4	27.5	15.2	4.9	0.7	83.3
15,0 - 15,9	-	0.1	0.2	0.1	-	0.2	5.3	17.0	18.0	11.7	2.1	0.3	55.0
16,0 - 16,9	-	-	-	-	-	0.1	3.3	11.0	12.9	7.2	1.1	0.2	35.8
17,0 - 17,9	-	-	-	-	-	-	1.6	6.3	6.6	4.7	1.0	0.1	20.2
18,0 - 18,9	-	-	-	-	-	-	0.8	3.3	4.4	2.8	0.3	0.0	11.8
19,0 - 19,9	-	-	-	-	-	-	0.3	2.1	2.2	2.0	0.2	-	6.8
20,0 - 20,9	-	-	-	-	-	-	0.3	1.4	1.8	0.7	0.1	-	4.3
21,0 - 21,9	-	-	-	-	-	-	0.3	0.9	0.9	0.9	0.2	-	3.1
22,0 - 22,9	-	-	-	-	-	-	0.1	0.3	0.6	0.3	0.0	-	1.4
23,0 - 23,9	-	-	-	-	-	-	-	0.0	0.3	0.2	0.0	-	0.5
24,0 - 24,9	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2	0.1	0.1	-	0.3
25,0 - 25,9	-	-	-	-	-	-	-	0.0	0.1	0.0	0.0	-	0.2
26,0 - 26,9	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.1	-	-	0.2
27,0 - 27,9	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	0.0	-	-	0.1
28,0 - 28,9	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.1	-	-	0.1
29,0 - 29,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30,0 - 30,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31,0 - 31,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32,0 - 32,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33,0 - 33,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34,0 - 34,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35,0 - 35,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36,0 - 36,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37,0 - 37,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38,0 - 38,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39,0 - 39,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40,0 en hoger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Ruwheidskaart omgeving

ID	z_0 (m)	Rood	Groen	Blauw	Kleur	Klasse
0	0,03	0	0	0		Geen gegevens
1	0,03	115	223	31		Gras
2	0,17	239	153	25		Maïs
3	0,07	178	102	0		Aardappelen
4	0,7	229	31	127		Bieten
5	0,16	255	255	0		Granen
6	0,07	255	78	168		Overige landbouwgewassen
7	0,15	4	222	30		Buitenland
8	0,1	70	255	207		Glastuinbouw
9	0,39	69	239	69		Boomgaard
10	0,07	172	129	168		Bollen
11	0,75	51	200	0		Loofbos
12	0,75	0	153	0		Naaldbos
16	0,001	36	115	255		Zoet water
17	0,001	0	0	153		Zout water
18	1,6	255	0	0		Stedelijk bebouwd gebied
19	0,5	172	0	0		Bebouwing in buitengebied
20	1,1	51	200	0		Loofbos in bebouwd gebied
21	1,1	0	153	0		Naaldbos in bebouwd gebied
22	2	171	9	9		Bos met dichte bebouwing
23	0,03	148	255	0		Gras in bebouwd gebied
24	0,001	255	255	102		Kale grond in bebouwd buitengebied
25	0,1	204	42	42		Hoofdwegen en spoorwegen
26	0,5	118	24	24		Bebouwing in agrarisch gebied
27	0,0003	0	0	0		Start- en landingsbanen
28	0,1	204	42	42		Parkeerplaats
30	0,0002	176	48	96		Kwelders
31	0,0003	230	251	4		Open zand in kustgebied
32	0,02	137	212	43		Open duinvegetatie
33	0,06	90	186	64		Gesloten duinvegetatie
34	0,04	117	0	117		Duinheide
35	0,0003	255	255	102		Open stuifzand
36	0,03	117	0	117		Heide
37	0,04	164	35	83		Matig vergraste heide
38	0,06	173	139	6		Sterk vergraste heide
39	0,06	36	153	150		Hoogveen
40	0,75	6	90	76		Bos in hoogveengebied
41	0,03	255	192	203		Overige moerasvegetatie
42	0,1	255	165	0		Rietvegetatie
43	0,75	0	100	0		Bos in moerasgebied
44	0,07	56	198	97		Veenweidegebied
45	0,03	197	182	57		Overig open begroeid natuurgebied
46	0,001	255	255	0		Kale grond in natuurgebied

Bijlage 22 Luchtkwaliteit op grotere hoogte

LBP|SIGHT

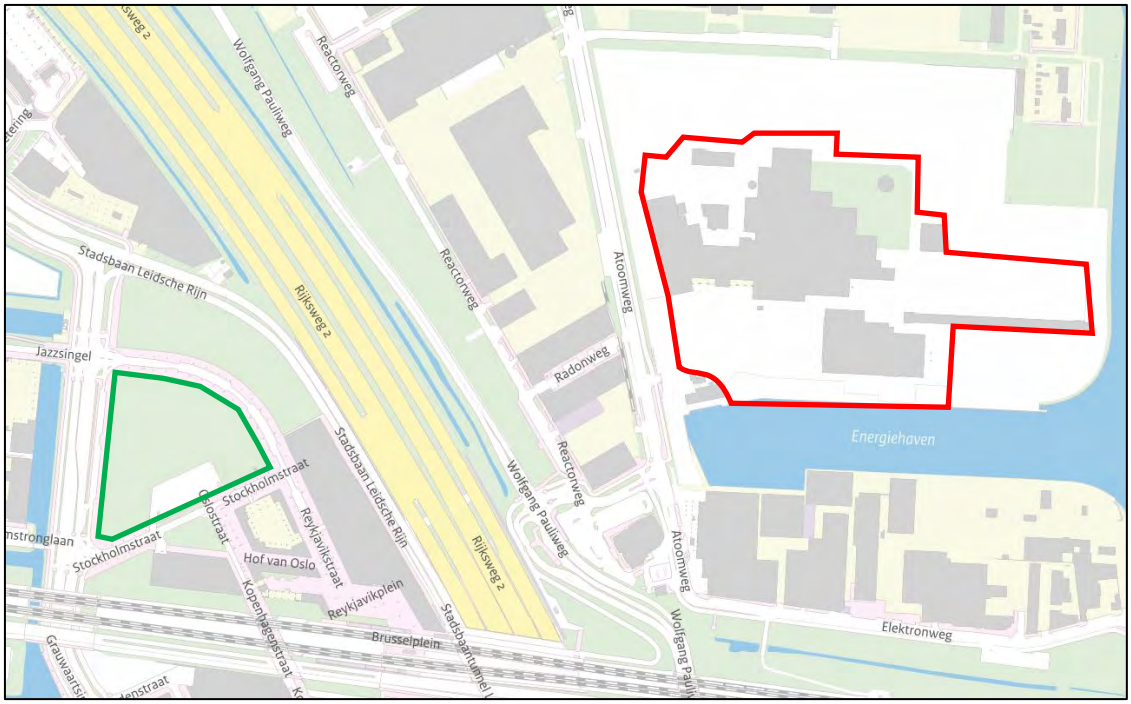
Notitie

Datum:	14 april 2023	Project:	Hoogbouwkavel MARK
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Utrecht
Ons kenmerk:	V001_01_074279ah	Betreft:	Verspreiding emissies Eneco op grotere hoogte
Versie:	01		

Aanleiding

Op verzoek van de gemeente Utrecht zijn voor het hoogbouwplan MARK op grotere hoogte blootstellingen berekend die voortkomen uit de emissies van de inrichting van Eneco op het bedrijventerrein Lage Weide. Blootstellingsberekeningen voor de luchtkwaliteit worden standaard op een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld ('leefniveau') uitgevoerd. Eneco heeft echter meerdere emissiepunten op grotere hoogte (tot 65 meter boven maaiveld), en het is daarom op voorhand niet bekend of de berekende verspreiding van de emissies vanaf die hoogte in het plangebied op leefniveau ook representatief is voor de verspreiding op grotere hoogte. Met andere woorden, of dat op grotere hoogte het hoogbouwplan zich in de 'pluim' van de emissies van Eneco bevindt en/of dat de te verwachten blootstelling daar hoger is dan op leefniveau.

Eneco is noordoostelijk (benedenwinds) gelegen ten opzichte van het plangebied op een afstand van ca. 500 meter. In onderstaande figuur is de situatie weergegeven.



Figuur 1

Situatie plangebied (indicatief groen omlijnd) ten opzichte van Eneco (indicatief rood omlijnd)

Methode om jaargemiddelde concentraties op grotere hoogte te berekenen

Met de beschikbare gevalideerde rekenmodellen voor de berekening van de jaargemiddelde concentratie op basis van de representatieve meerjarige meteorologische omstandigheden (zoals Geomilieu, PluimPlus), kan tot een hoogte van 50 m boven maaiveld gerekend worden. In deze situatie, met een maximale emissiehoogte van 65 meter, kan de rekenhoogte kunstmatig verhoogd worden naar 110 m boven maaiveld (een zogenaamde 'workaround') door het reguliere rekenmodel in drie modellen op te delen:

1. Een rekenmodel met een schoorsteenhoogte van 65 meter en toetspunten met hoogtes tot 50 m (in stappen van 5 meter) .
2. Een rekenmodel met een verlaagde schoorsteenhoogte (verlaagd naar 15 meter) en dezelfde toetspunten (die dan in stappen van 5 meter de rekenhoogtes 55 tot en met 105 meter representeren).
3. Een rekenmodel met een verlaagde schoorsteenhoogte (verlaagd naar 10 meter) en een toetspunten die de rekenhoogte 110 meter representeert.

Er wordt gebruik gemaakt van Geomilieu V2022.31 om de representatieve jaargemiddelde blootstellingen (op basis van meerjarige meteorologie) te berekenen, en zo zou dus in dit geval op deze manier tot maximaal 110 meter hoogte gerekend kunnen worden.

Bepaling hoogteprofiel

Het hoogbouwplan kan echter hoger worden dan 110 meter boven maaiveld. Om toch een uitspraak te kunnen doen over blootstelling op nog grotere hoogte, is daarnaast met een ander gevalideerd rekenmodel, te weten Safeti-NL, bepaald wat het verloop van de concentratie als functie van de hoogte tot 140 meter is bij een vast aantal meteorologische omstandigheden, en een vaste windrichting (de ontvanger is continue exact benedenwinds van de bron). Met Safeti-NL wordt niet een representatieve blootstelling door de tijd berekend (want dat is een gemiddelde van meerdere meteorologische omstandigheden), maar er wordt wel berekend tot welke hoogte de concentratie toeneemt en vanaf welke hoogte hij weer afneemt, bij een continue bronstrekte en continue dezelfde windrichting.

Daartoe is in Safeti-NL een bron gemodelleerd overeenkomstig de hoogste bron bij Eneco (65 m hoog) met tevens de emissie NOx van alle bronnen samen (zoals afgeleid uit het luchtkwaliteit onderzoek[1] behorende bij de vigerende vergunning). De stof en emissiesterkte is eigenlijk arbitrair, aangezien het er alleen om gaat erachter te komen tot welke hoogte de concentratie toeneemt en daarna weer afneemt, zodat op basis daarvan een uitspraak gedaan kan worden over de resultaten van de Geomilieu berekeningen (de representatieve jaargemiddelde berekeningen).

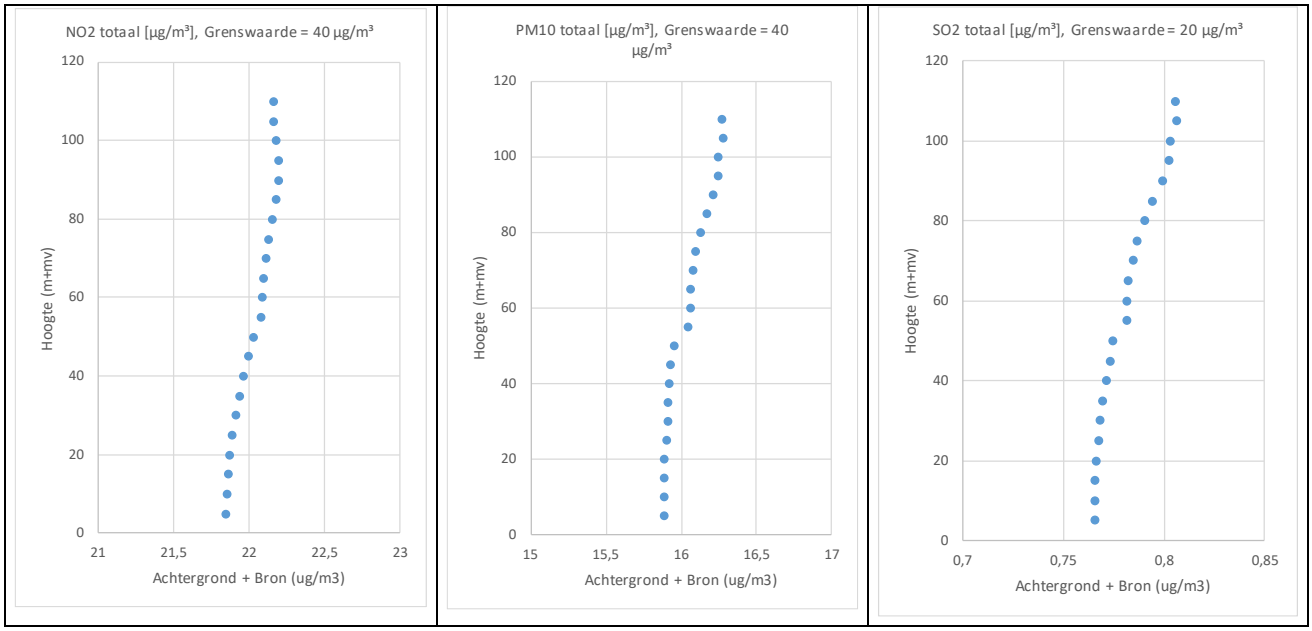
In bijlage I zijn de resultaten van de berekeningen in Safeti-NL weergegeven. In elke grafiek is de concentratie als functie van afstand tot de bron in benedenwindse richting te zien, bij een aantal vaste meteorologische omstandigheden (atmosferisch stabiliteitsklassen voor de dag en nachtperiode). De hoogte varieert van 20 tot 140 m+mv.

Uit bijlage I blijkt dat de concentraties op een benedenwindse afstand van 500 m toenemen tot een hoogte van 70-80 m, om daarna weer af te nemen met grotere hoogte. Dit betekent dat de blootstellingsconcentraties vanaf een hoogte vanaf 70-80 m altijd lager zullen zijn dan daaronder. Dit houdt ook in dat met de berekeningen van de representatieve *jaargemiddelde* blootstellingen met Geomilieu op basis van *meerjarige meteorologie* tot een hoogte van 110 m+mv een uitspraak gedaan kan worden over de blootstellingen op grotere hoogte in het plangebied. Met andere woorden, als de prognoseberekeningen in Geomilieu geen knelpunten laten zien tot 110 m hoogte, dan zullen die daarboven ook niet optreden.

Berekening jaargemiddelde concentraties op hoogte

Naar aanleiding van voorgaande constateringen is met Geomilieu op de noordoostelijk rand van het plangebied de luchtkwaliteit berekend op hoogtes tot 110 m met stappen van 5 meter voor stikstofdioxide, fijn stof en zwaveldioxide. Alle brongegevens van Eneco zijn overgenomen uit de luchtkwaliteit onderzoeken die bij de vigerende vergunning horen[1,2]. Alleen voor de bronnen HLKW 1 t/m 3 zijn de coördinaten gecorrigeerd voor de werkelijke locatie (in het betreffende luchtkwaliteit onderzoek[1] komt de opgegeven locatie overeen met een locatie op de Atoomweg).

De resultaten in de vorm van totale jaargemiddelde concentratie (= achtergrondconcentratie + bronbijdrage door Eneco) is in figuur 2 weergegeven voor de hoogte 5 t/m 110 m+mv.



Figuur 2

Jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zwaveldioxide met toenemende hoogte.

1 Toetsing luchtkwaliteit Centrale Utrecht locatie Lageweide. Royal Haskoning rapport 9R3284.01/N0007/Nijm van 26 oktober 2007.

2 Luchtkwaliteitonderzoek Bio Warmte Installatie Lage Weide. Arcadis rapport 078544733:A van 30 juni 2015.

Resultaten en conclusies

Uit figuur 2 blijkt dat er ten opzichte van het grondniveau enige toename van de concentraties met toenemende hoogte optreden, maar dat voor alle drie de stoffen de totale concentratie gedomineerd wordt door de achtergrondconcentratie. De bronbijdrage door Eneco varieert van 1,3 tot 4,4 % van achtergrondconcentratie.

De totale concentratie is voor de drie stoffen ver beneden de grenswaarden die vanuit de luchtkwaliteiteisen van de Wet milieubeheer gelden. Zelfs als de bronbijdrage 10x hoger zou zijn, dan worden ter hoogte van het plangebied de grenswaarden niet overschreden.

Middels voorgaand onderzoek is op basis van de best beschikbare combinatie van gevalideerde rekenmodellen getracht inzichtelijk te maken hoe de blootstelling door de hoge bronnen van Eneco wijzigt met toenemende hoogte in het plangebied voor het hoogbouwkavel MARK.

De toegepaste gecombineerde aanpak laat zien dat er benedenwinds op een afstand van ca. 500 meter tot ca. 70-80 meter hoogte een duidelijke toename van de blootstelling te verwachten valt (om vervolgens met verder hoogte weer af te nemen) als de wind altijd uit diezelfde richting komt.

Uit de berekeningen van de jaargemiddelde concentraties op basis van meerjarige meteorologie in het plangebied (bovenwinds, ca. 500 m ten zuidwesten van Eneco) blijkt dat de blootstelling weliswaar met hoogte enigszins toeneemt, maar dat de bronbijdragen op elke hoogte slechts enkele procenten zijn van de achtergrondconcentratie, en dat de totale concentraties ver beneden de geldende grenswaarden blijven. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de hoger gelegen bronnen van Eneco, alsmede de inrichting als geheel, een goed woon- en leefklimaat in het plangebied in de weg staat, ook op grotere hoogte.

LBP|SIGHT BV

[redacted]

Bijlage I Bepaling hoogteprofielen met Safeti-NL

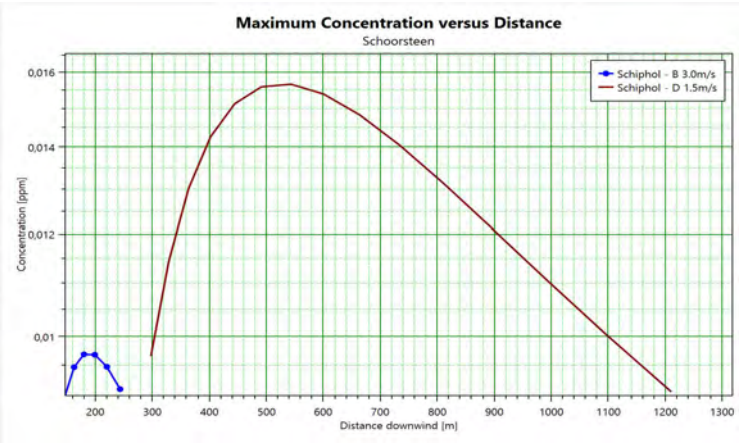
Dag

Nacht

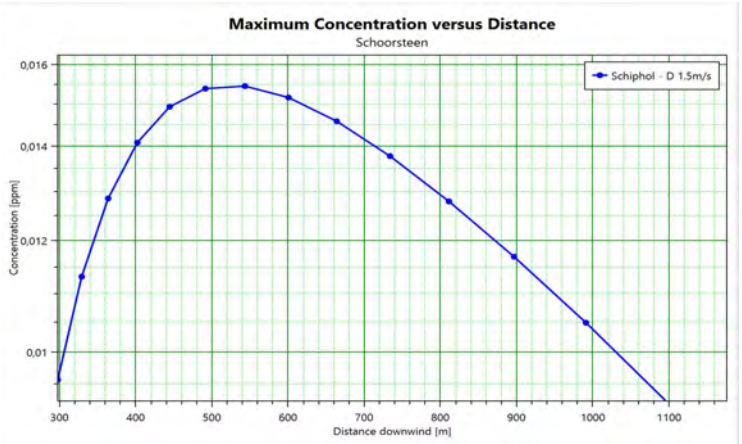
Hoogte (m)

20

Audit Number	2313235
Averaging time	User-defined (1800 s)
Equipment	Bron
Height of Interest	20 m
Spacing parameter for the grid in the x dimension	0,1
Material	NITROGEN DIOXIDE
Material to track	NITROGEN DIOXIDE
Offset from Centerline	0 m
Program	SafetiNL 8,5
Run row	QRA dag
Scenario	Schoorsteen
Weather	Multiple Weather
Workspace	074279ah MARK Eneco hoogtemodel

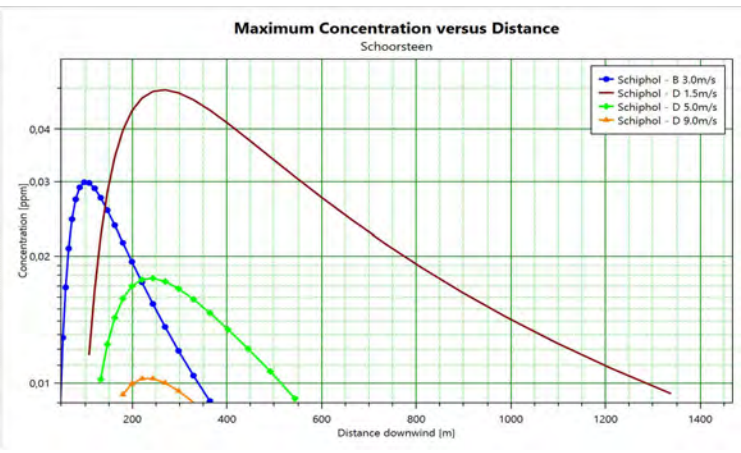


Audit Number	2313235
Averaging time	User-defined (1800 s)
Equipment	Bron
Height of Interest	20 m
Spacing parameter for the grid in the x dimension	0,1
Material	NITROGEN DIOXIDE
Material to track	NITROGEN DIOXIDE
Offset from Centerline	0 m
Program	SafetiNL 8,5
Run row	QRA nacht
Scenario	Schoorsteen
Weather	Multiple Weather
Workspace	074279ah MARK Eneco hoogtemodel

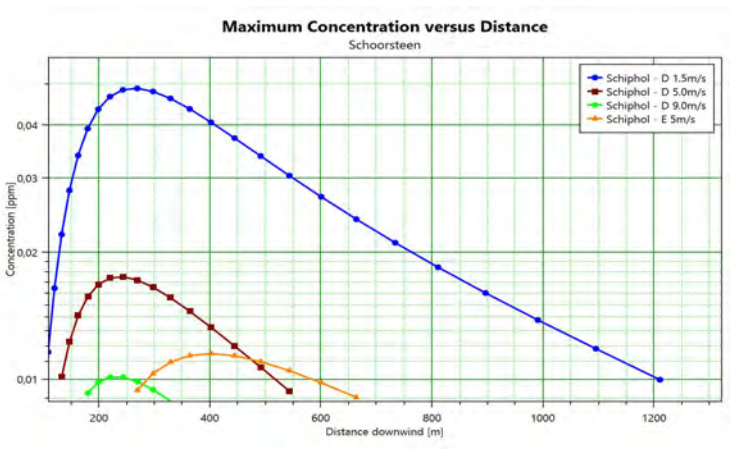


40

Audit Number	2313235
Averaging time	User-defined (1800 s)
Equipment	Bron
Height of Interest	40 m
Spacing parameter for the grid in the x dimension	0,1
Material	NITROGEN DIOXIDE
Material to track	NITROGEN DIOXIDE
Offset from Centerline	0 m
Program	SafetiNL 8,5
Run row	QRA dag
Scenario	Schoorsteen
Weather	Multiple Weather
Workspace	074279ah MARK Eneco hoogtemodel

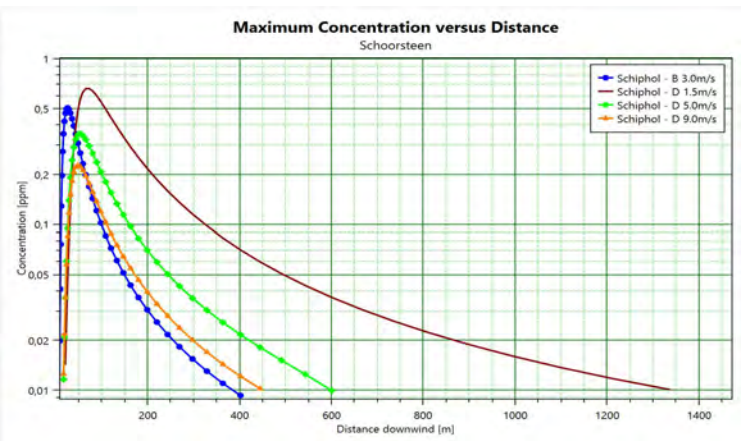


Audit Number	2313235
Averaging time	User-defined (1800 s)
Equipment	Bron
Height of Interest	40 m
Spacing parameter for the grid in the x dimension	0,1
Material	NITROGEN DIOXIDE
Material to track	NITROGEN DIOXIDE
Offset from Centerline	0 m
Program	SafetiNL 8,5
Run row	QRA nacht
Scenario	Schoorsteen
Weather	Multiple Weather
Workspace	074279ah MARK Eneco hoogtemodel

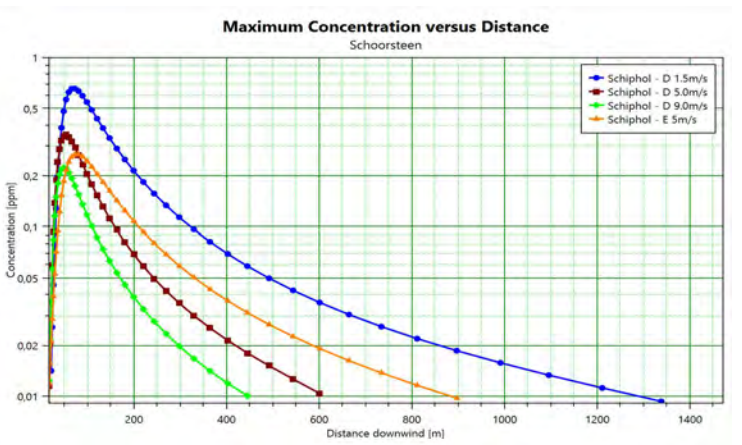


60

Audit Number	2313235
Averaging time	User-defined (1800 s)
Equipment	Bron
Height of Interest	60 m
Spacing parameter for the grid in the x dimension	0,1
Material	NITROGEN DIOXIDE
Material to track	NITROGEN DIOXIDE
Offset from Centerline	0 m
Program	SafetiNL 8,5
Run row	QRA dag
Scenario	Schoorsteen
Weather	Multiple Weather
Workspace	074279ah MARK Eneco hoogtemodel

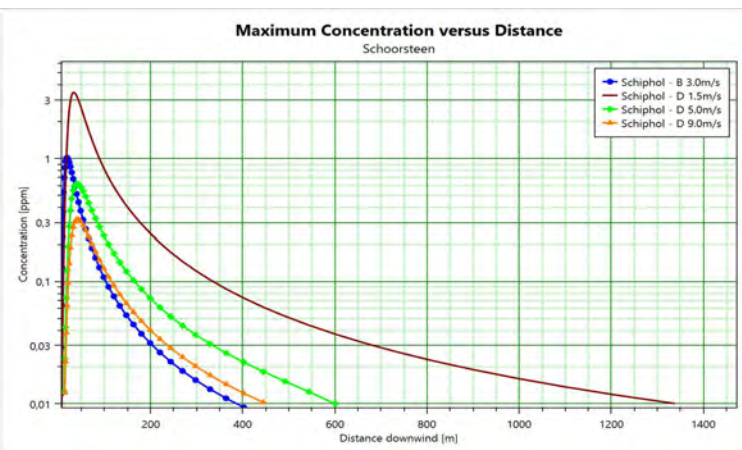


Audit Number	2313235
Averaging time	User-defined (1800 s)
Equipment	Bron
Height of Interest	60 m
Spacing parameter for the grid in the x dimension	0,1
Material	NITROGEN DIOXIDE
Material to track	NITROGEN DIOXIDE
Offset from Centerline	0 m
Program	SafetiNL 8,5
Run row	QRA nacht
Scenario	Schoorsteen
Weather	Multiple Weather
Workspace	074279ah MARK Eneco hoogtemodel

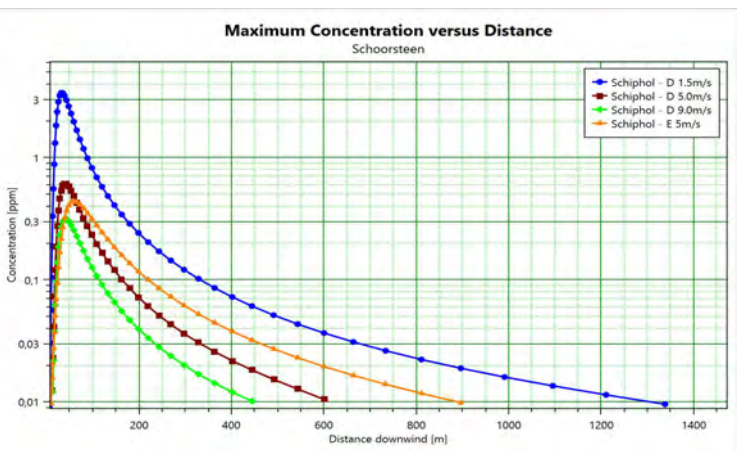


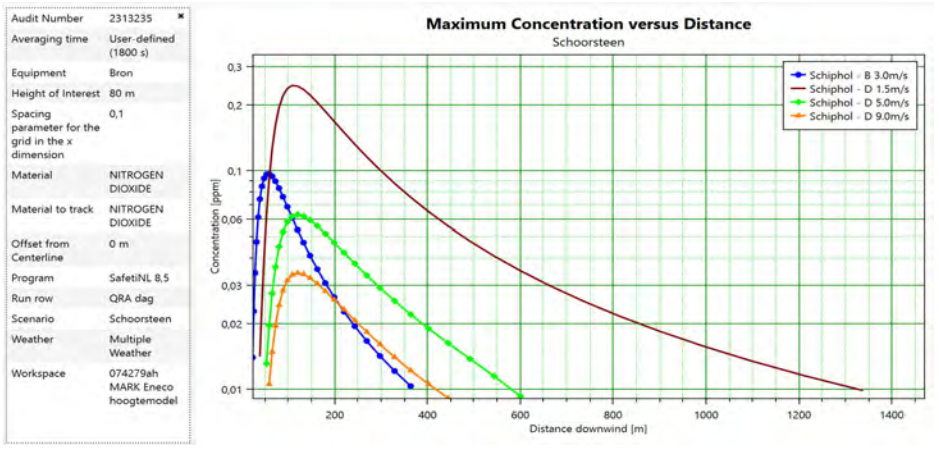
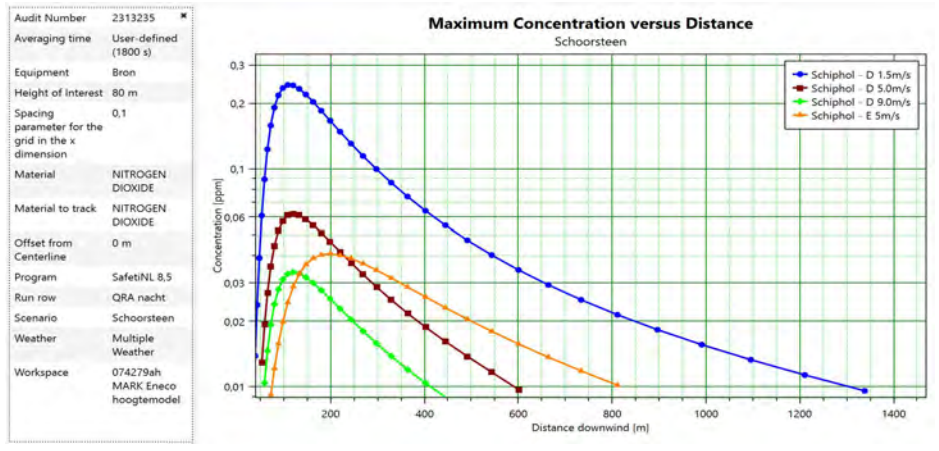
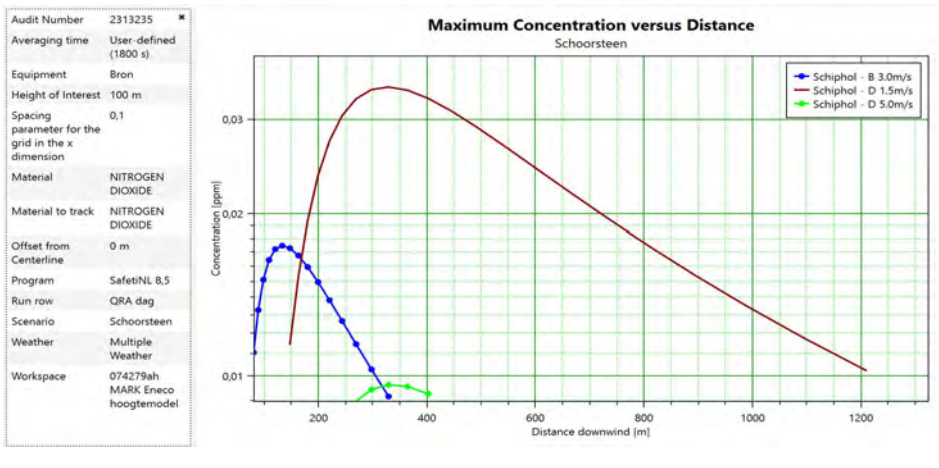
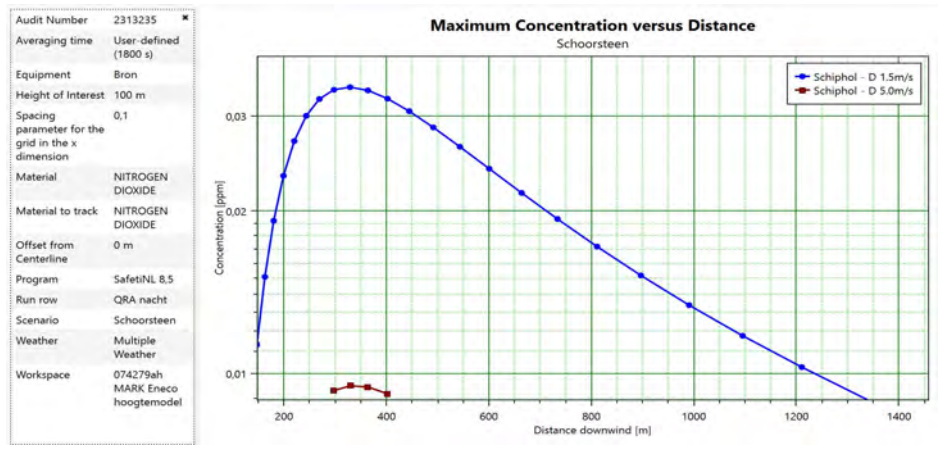
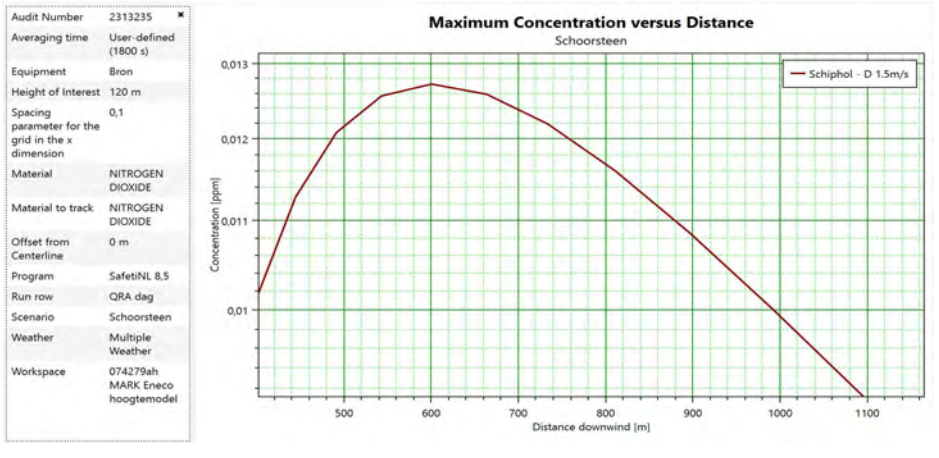
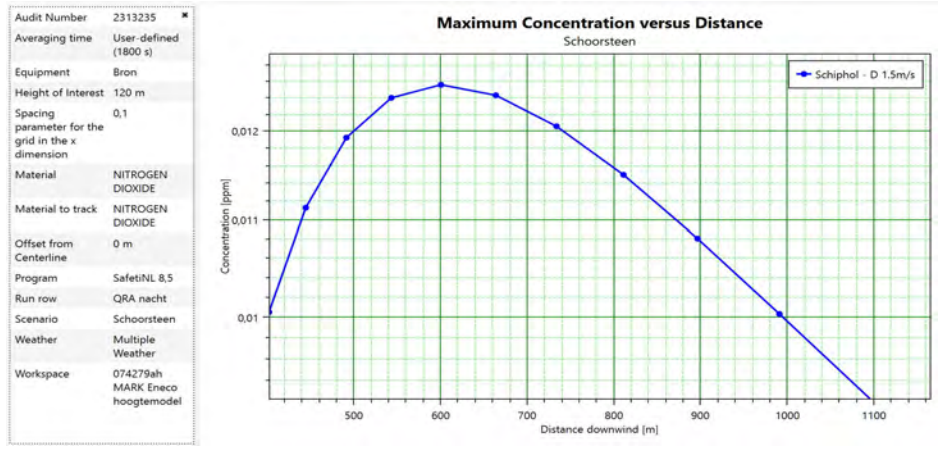
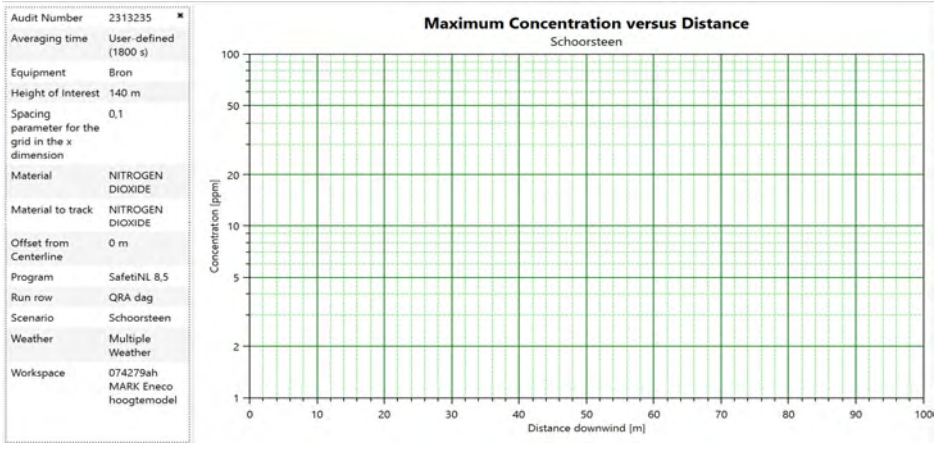
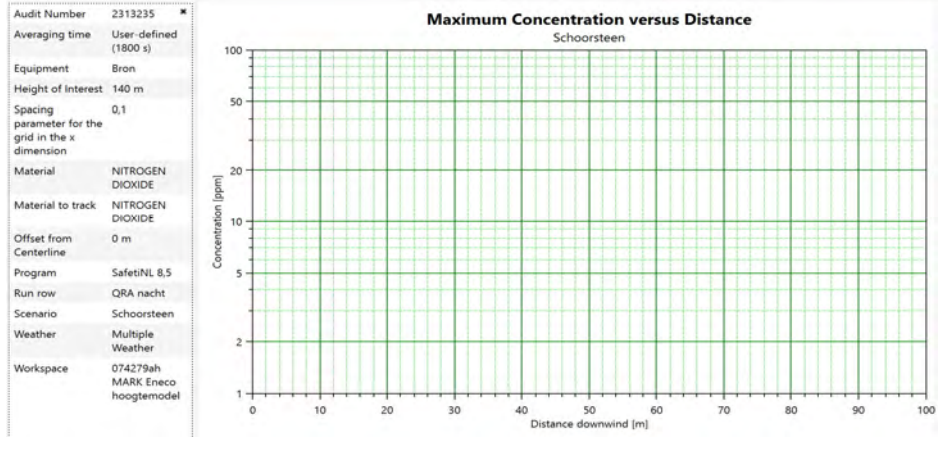
70

Audit Number	2313235
Averaging time	User-defined (1800 s)
Equipment	Bron
Height of Interest	70 m
Spacing parameter for the grid in the x dimension	0,1
Material	NITROGEN DIOXIDE
Material to track	NITROGEN DIOXIDE
Offset from Centerline	0 m
Program	SafetiNL 8,5
Run row	QRA dag
Scenario	Schoorsteen
Weather	Multiple Weather
Workspace	074279ah MARK Eneco hoogtemodel



Audit Number	2313235
Averaging time	User-defined (1800 s)
Equipment	Bron
Height of Interest	70 m
Spacing parameter for the grid in the x dimension	0,1
Material	NITROGEN DIOXIDE
Material to track	NITROGEN DIOXIDE
Offset from Centerline	0 m
Program	SafetiNL 8,5
Run row	QRA nacht
Scenario	Schoorsteen
Weather	Multiple Weather
Workspace	074279ah MARK Eneco hoogtemodel



Hoogte (m)	Dag	Nacht
80		
100		
120		
140		

Bijlage 23 Besluit hogere waarden

25 april 2023 HW1254 BESLUIT WET GELUIDHINDER

Onderwerp: Vaststelling hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ingevolge Wet geluidhinder

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN UTRECHT

Besluiten tot het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten behoeve van het bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord.

1. Projectbeschrijving

Het betreft het planologisch toestaan van onder andere nieuwe woningen.

Procedure

Op de voorbereiding van het besluit over de vaststelling van hogere waarden is overeenkomstig artikel 110c Wet geluidhinder, Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

2. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft van 25 maart 2022 tot en met 5 mei 2022 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het ontwerpbesluit zijn binnen de termijn meerdere zienswijzen ingediend welke een zijdelingse relatie hebben met het ontwerp hogere waarde besluit. Daarnaast zijn er zijn meerdere zienswijzen met betrekking tot andere aspecten dan het ontwerpbesluit hogere waarde ingediend. Deze zienswijzen alsmede het gemeentelijk standpunt zijn opgenomen in het Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord, maart 2023, behorende bij het vaststellingsbesluit. Deze zienswijzen en de beantwoording worden hier als ingelast beschouwd. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het besluit hogere waarden.

3. Overwegingen

1. Voor het plan is een procedure gestart om te komen tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

2. Het plangebied ligt in de geluidzones van de Rijksweg A2 (in “buitenstedelijk gebied”; zie artikel 1 Wet geluidhinder, begripsbepaling), de Terwijdesingel, de Vleutensebaan en de Stadsbaan (allen in “stedelijk gebied”), het spoortraject Utrecht-Woerden en het industrieterrein Lage Weide.

3. Bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor een plan dat in de zone van een weg (artikel 74 Wet geluidhinder); in de zone van een spoorweg (artikel 4.1 Besluit geluidhinder) of in de zone van een gezoneerd industrieterrein (artikel 52 Wet geluidhinder) ligt, mag de geluidsbelasting op woningen binnen de zone niet hoger zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde, in casu 48 dB (artikel 82 Wet geluidhinder) respectievelijk 55 dB (artikel 4.9 Besluit geluidhinder) respectievelijk 50 dB(A) (artikel 44 Wet geluidhinder).

4. Bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor een plan dat in de zone van een weg (artikel 74 Wet geluidhinder); in de zone van een spoorweg (artikel 4.1 Besluit geluidhinder) of in de zone van een gezoneerd industrieterrein (artikel 52 Wet geluidhinder) ligt, mag de geluidsbelasting op andere geluidgevoelige gebouwen (o.a. onderwijs) binnen de zone niet hoger zijn dan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde, in casu 48 dB (artikel 3.1 Besluit geluidhinder)

respectievelijk 53 dB (artikel 4.9 Besluit geluidhinder) respectievelijk 50 dB(A) (artikel 2.1 Besluit geluidhinder).

5. Artikel 83, eerste lid Wet geluidhinder, biedt de mogelijkheid om in buitenstedelijk gebied woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren met een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeer dan de voorkeurgrenswaarde tot maximaal 53 dB. Artikel 83, tweede lid Wet geluidhinder, biedt de mogelijkheid om in stedelijk gebied woningen te realiseren met een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeer dan de voorkeurgrenswaarde tot maximaal 63 dB. De gemeente Utrecht heeft het beleid voor uitleggebieden, zoals Leidsche Rijn, een hogere waarde te verlenen tot maximaal 58 dB.
   Artikel 4.10 Besluit geluidhinder biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde tot maximaal 68 dB voor railverkeerslawaai. Artikel 59 Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde tot maximaal 55 dB(A).

6. Artikel 3.2 Besluit geluidhinder biedt de mogelijkheid om in stedelijk gebied andere geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren vanwege wegverkeer tot maximaal 63 dB (in stedelijk gebied) respectievelijk 53 dB (buitenstedelijk gebied). De gemeente Utrecht heeft het beleid voor uitleggebieden, zoals Leidsche Rijn, een hogere waarde te verlenen in stedelijk gebied tot maximaal 58 dB.
   Artikel 4.11 Besluit geluidhinder biedt de mogelijkheid om andere geluidgevoelige gebouwen te bouwen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde tot maximaal 68 dB voor railverkeerslawaai. Artikel 2.2 Besluit geluidhinder biedt de mogelijkheid om andere geluidgevoelige gebouwen te bouwen met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurswaarde voor industrielawaai. Deze bedraagt voor onderwijsgebouwen, ziekenhuizen of verpleeghuizen maximaal 60 dB(A) en voor kinderdagverblijven en verzorgingstehuizen maximaal 55 dB(A).

7. Burgemeester en wethouders maken gebruik van hun bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde (artikel 110a Wet geluidhinder) omdat verdergaande geluidsbeperkende maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard. De wegen rond het plangebied zijn reeds voorzien van een geluidsreducerend wegdek en langs de rijksweg alsmede langs het spoor is reeds afscherming aanwezig in de vorm van schermen, wallen of afschermende bebouwing.

8. Alle woningen zullen overeenkomstig het gemeentelijk beleid (Geluidnota Utrecht 2014-2018) de beschikking hebben over een geluidsluwe gevel. Dit wordt geborgd in het bestemmingsplan middels de planregel "*Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.*"
   Hierdoor is juridisch geborgd dat de geluidsbelasting binnen de vastgestelde waarden en de voorwaarden van dit besluit blijven.

   Uit het onderzoek blijkt dat in (beperkte) delen van het plangebied de maximale waarden in gevolge de Wet geluidhinder t.g.v. de Rijksweg 2 worden overschreden. In die delen van het plangebied dienen daarom of woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) te worden uitgesloten, of aanvullende mitigerende (overdrachts-) maatregelen te worden getroffen of bij de uitwerking op die delen van de woningen waar de maximale waarde wordt overschreden dove gevels; vliesgevels of binnen de wet en het beleid passende bouwkundige voorzieningen te worden toegepast.

   In het bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord is er mede vanwege de flexibiliteit en de toekomstbestendigheid voor gekozen om middels een borging via de planregels de kwaliteit te regelen. Er zijn aanvullende eisen in het besluit hogere waarde en daarmee in de

planregels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze hebben enerzijds betrekking op de voorwaarden waaronder woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd mogen worden en anderzijds tot welke geluidsbelasting. Op deze manier is geborgd dat de maximale toegestane waarde ingevolge het hogere waarde besluit bij omgevingsvergunning verlening niet wordt overschreden. Door deze keuze blijft het in het plangebied ook mogelijk om vrijkomende milieuruimte door het eventueel treffen van additionele geluidsbeperkende maatregelen, zoals bijvoorbeeld afscherming door belendende woongebouwen, te kunnen benutten voor ruimtelijke ontwikkelingen. Indien zou worden gekozen voor een defensieve benadering (d.w.z. uitsluiten van bestemmingen of het locatiegericht voorschrijven van dove gevels) zou dit niet kunnen. Op deze manier is de plankwaliteit te allen tijde in overeenstemming met dit besluit. Immers geluidgevoelige bestemmingen kunnen alleen dan gerealiseerd worden als aan de voorwaarden is voldaan. Evenzo is zo gegarandeerd dat bij een overschrijding van de maximale waarde geluidgevoelige bestemmingen alleen met een dove gevel, een vliesgevel of binnen de wet en het beleid passende bouwkundige voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

9. De vast te stellen hogere waarden zullen, overeenkomstig artikel 110 lid 6 Wet geluidhinder, niet leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

Besluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders van Utrecht besloten de hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting in het kader van het bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord als volgt vast te stellen:

- maximaal 68 dB vanwege spoorweglawaai
- maximaal 54 dB(A) vanwege industrielawaai (Lage Weide)
- maximaal 53 dB vanwege de Rijksweg A2
- maximaal 53 dB vanwege de Stadsbaan
- maximaal 57 dB vanwege de Terwijdesingel
- maximaal 50 dB vanwege de Vleutensebaan

1 : Aan het besluit worden voor nieuwe woningen met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde de volgende voorwaarden verbonden:

- Geluidsluwe gevel

De woning heeft ten minste één gevel met een geluidsniveau niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde;

- Woningindeling

De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Dit geldt voor ten minste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;

- Buitenruimte

Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze gelegen aan een gevel waar de geluidsbelasting niet meer dan 5 dB hoger is dan de geluidsluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

2: Aan het besluit wordt voor nieuwe onzelfstandige woningen of woningen van 30 m^2 of kleiner met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde de volgende voorwaarde verbonden:

- Geluidsluwe gevel

Tenminste 50% van de woningen dienen in hetzelfde gebouw gesitueerd te zijn aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

Voor de nadere akoestische onderbouwing wordt verwezen naar het rapport Akoestisch onderzoek Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord van de ontwikkelorganisatie Ruimte, d.d. 3 augustus 2021 met kenmerk VL-RL-IL-21-TMRB02 versie 0.1.

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

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

namens dezen

[redacted]

Programmamanager Gezond Leefklimaat

Dit document is automatisch aangemaakt, hierdoor staat er geen geschreven handtekening onder dit besluit.

Beroep

Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken na publicatie van dit besluit beroep aantekenen.

Het besluit wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij vóór deze datum beroep is ingesteld en een verzoek wordt gedaan om voorlopige voorziening. Het besluit wordt in dat geval niet van kracht, voordat op dat verzoek is beslist.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

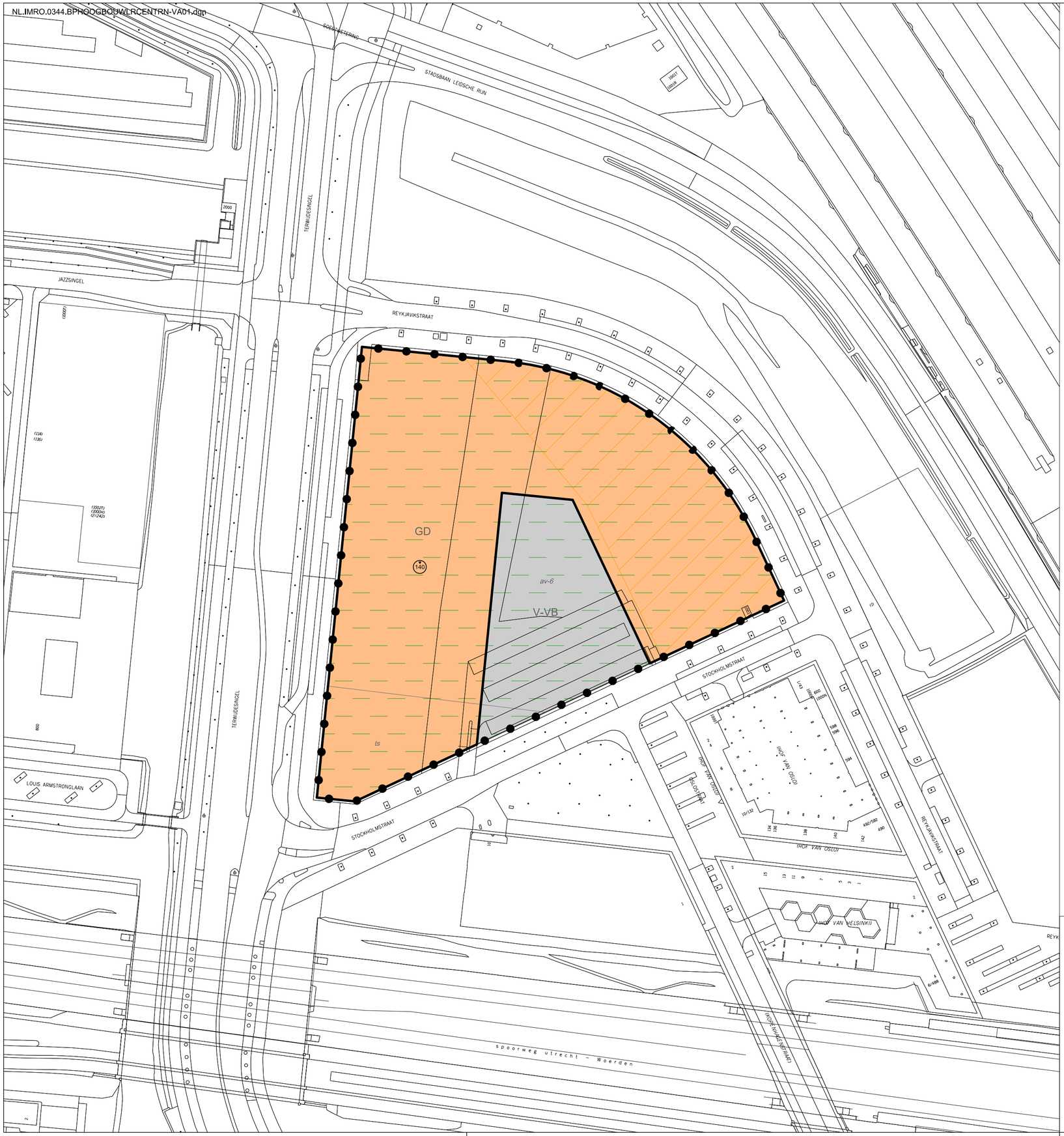
Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor het instellen van beroep of voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

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

NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.dgn



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

GD — Gemengd

V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

milieuzone - boringsvrije zone

ts — overige zone - trillingshinder spoor

av-6 — overige zone - archeologische verwachting 6

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

140 — maximum bouwhoogte (m)

Stand van zaken d.d. 28-02-2023 versie a

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Verbeelding BLAD 1

Hierbij horen de regels van Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum N.

Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1	25-03-2022	beroep	fase 3	
Vaststelling	fase 2		onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeeling is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropubliceer.nl

Identificatie (ID) van het plan (Bestandsnaam)	
NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.dgn	
ordernummer	
wijk	09-Leidsche Rijn
projektnaam(dir)	Hoogbouwkavel L.R.C.N.
subdirectory	NL.IMRO.0344..
schaal	1: 1000
pentabel	
datum	
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01.dgn

De officiële, digitale versie van het bestemmingsplan bekijken

De wettelijk geldende versie van het bestemmingsplan kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer: RoPubliceer 0344 (versie 2.0.1)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het bestemmingsplan staan.

In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een bestemming klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden.

De documenten van het bestemmingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad

Een vaststellingsbesluit houdt in dat de gemeenteraad de digitale bestanden vaststelt die samen het bestemmingsplan vormen, zoals de plankaart (verbeelding), de regels, de koppeling tussen de kaart en de regels, de toelichting en de bijlagen. Deze bestanden vormen samen het databestand NL.IMRO.0344.BPHOOGBOUWLRCENTRN-VA01. RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale bestemmingsplan met alle bijlagen en bijbehorende stukken raadpleegbaar.

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	P. Thijssen	**Datum**	7 juli 2023
Doorkiesnummer	030-2860388	**Kenmerk**	11156180
E-mail	p.thijssen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over het raadsvoorstel bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord dat aan u wordt voorgelegd ter besluitvorming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 25 maart 2022 tot en met donderdag 5 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen op het plan worden ingediend. In totaal ontvingen wij 10 zienswijzen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en ontvankelijk.

Locatie Hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord
De locatie bevindt zich in de wijk Leidsche Rijn in de buurt Leidsche Rijn Centrum. Het ligt in het deelgebied ten noorden van NS-station Utrecht Leidsche Rijn. Aan de zuidkant en de oostkant wordt Leidsche Rijn Centrum Noord begrensd door belangrijke infrastructuur: de rijksweg A2 en het spoortracé Utrecht-Woerden/Rotterdam/Den Haag. De locatie is een van de laatst te bouwen ontwikkelingen in Leidsche Rijn Centrum Noord en ligt in een omgeving die nu nog volop in ontwikkeling is.

Voorgeschiedenis
Op 16 maart 2018 informeerden wij de gemeenteraad over de start van de selectieprocedure voor de Hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum Noord. Tijdens dit selectieproces hebben ontwikkelaars, vastgoedgebruikers, ontwerpers, beleggers en gebruikers de kans gekregen om met een vernieuwend en ambitieus plan te komen voor de kavel op deze prominente locatie in Leidsche Rijn Centrum. Op 19 november 2019 ging het college een ontwikkelingsovereenkomst aan met de ontwikkelcombinatie KEES B.V.. Op 17 juni 2021 is het Stedenbouwkundig Plan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum door u vastgesteld.

Zienswijzen
Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan ontvingen wij in totaal 10 zienswijzen op het plan. Alle zienswijzen zijn samengevat in het vaststellingsrapport. Daarnaast is bekeken of op basis van de zienswijzen aanpassingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Naar aanleiding van 1 zienswijze is er een wijziging aangebracht in het bestemmingsplan. Het gaat hier om een aanpassing van de regel over het grondwaterbeschermingsgebied. Hier is aangepast dat voor de bescherming van de zone van het grondwaterwingebied er ook een boringsvrije zone geldt. Daarnaast zijn er 3 positieve zienswijzen ingediend van mensen die de locatie graag gerealiseerd zien worden.

Inperken woningprogramma als gevolg van stikstofdepositie
Ook is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd om het woonprogramma in te perken. In het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan en het Ontwerpbestemmingsplan was het aantal woningen gemaximaliseerd op 1.200 woningen. Dit aantal is teruggebracht naar maximaal 1.015 woningen en een bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 92.700 m2. Ontwikkelcombinatie KEES heeft ingestemd met deze wijziging.

Het inperken van het woonprogramma heeft onder andere te maken met de wet- en regelgeving op het gebied van stikstof. En met de tool waarmee de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden berekend wordt, de Aerius-calculator. De stikstofberekeningen lieten op basis van deze tool een hogere depositiewaarde zien. Om binnen de bandbreedtes van de onherroepelijke natuurvergunning te blijven, was het noodzakelijk om het maximale programma in te krimpen.

De onderbouwingen voor verkeer en parkeren zijn in het bestemmingsplan aangepast op dit gewijzigde programma. In de onderbouwing is uitgegaan van:
- 15% van het aantal parkeerplaatsen worden vervangen door fietsplekken; dat is de maximumaftrek die de parkeernota toestaat;
- 40% van het aantal parkeerplaatsen bij woningen wordt vervangen door parkeerplaatsen voor deelauto's, waarbij één parkeerplaats voor een deelauto vier gewone parkeerplaatsen vervangt;
- Aftrek voor dubbelgebruik. De aftrek voor het dubbelgebruik betekent dat rekening gehouden wordt met de tijden waarop een bepaalde functie een parkeerplaats gebruikt. Het daadwerkelijke gebruik van parkeerplaatsen fluctueert namelijk over de dag en de week;
- Gehele bezoekersparkeren vindt plaats in de bestaande Doelgroepengarage tegenover het kavel.

De onderzoeken voor luchtkwaliteit en stikstof zijn geactualiseerd. En de onherroepelijke natuurvergunning van Provincie Utrecht is toegevoegd aan de stukken van het bestemmingsplan. Door diverse extra onderzoeken in verband met stikstof is een vertraging in het bestemmingsplanproces van circa een half jaar opgetreden.

Voor de juridische houdbaarheid van het bestemmingsplan is een één op één inpassing op basis van de onherroepelijke natuurvergunning noodzakelijk. Het woningbouwprogramma uit de natuurvergunning, betreft maximaal 1.015 woningen en een depositie van 0,02 mol/ha/jr.

Planaanpassingen
In maart 2022 informeerde consortium KEES de gemeente over de financiële onzekerheid van plan MARK. De onzekerheid lag vooral in de geopolitieke situatie, de hoge bouwkosten, de beperkte faseerbaarheid, het energieconcept en de hoge kosten voor de ondergrondse parkeergarage binnen het plan. Het consortium heeft samen met de gemeente onderzocht op welke manier het toch mogelijk is een haalbaar plan neer te leggen, binnen de vastgestelde kaders van het Stedenbouwkundig Plan en tenderdocumentatie. Er zijn hiervoor optimalisaties in het plan doorgevoerd die we hieronder toelichten.

<u>Bovengrondse parkeergarage bewoners</u>
Bij de tenderinzending en het voorlopig ontwerp ging KEES uit van een parkeergarage onder alle bouwblokken en een klein deel onder het centrale groene plein (StadsOase). Dit is nu aangepast in een bovengrondse parkeergarage aan de Reykjavikstraat, waarin alle parkeerplekken voor bewoners en de voorzieningen van de torens worden ondergebracht (afbeelding 1 blauwe deel). De tenderuitgangspunten uit 2018 staan bovengronds parkeren toe, mits het parkeergebouw ten minste aan drie zijden worden ingepakt met woningen. Het huidige, nieuwe plan voldoet hieraan. Daarnaast biedt deze opzet voor parkeren de kans om extra groen op het dak van de parkeergarage toe te voegen (afbeelding 2). Alleen ter plaatse van het blok met zorgwoningen (Blok 3, zie afbeelding 4) wordt nog een beperkte ondergrondse garage gerealiseerd met het oog op de (oudere) doelgroep die van dit blok gebruik gaat maken.

Afbeelding 1: parkeergarage ingepakt met woningen



Afbeelding 2: groenvoorzieningen in het plan



Verkleinen van de doorgang vanuit de Terwijdesingel – naar de StadsOase

De oorspronkelijke verbinding tussen de Terwijdesingel en het centrale plein is verkleind. Zo creëren we meer ruimte voor de bovengrondse parkeergarage, en voor het inpakken van de parkeergarage met woningen (afbeelding 3). Ook deze aanpassingen hebben we beoordeeld aan de hand van de tenderuitgangspunten uit 2018. Een verbinding tussen het centrale plein en de Terwijdesingel blijft hierbij een harde randvoorwaarde. De voorgestelde verbinding kan kwaliteit aan het plan toevoegen, indien het groene plein voor de hoogbouwtoren goed wordt ontworpen in combinatie met de horeca en het bezoekerscentrum voor de hoogste verdieping. Dit is een ontwerpopgave die de architecten meenemen in het voorlopig ontwerp.

Afbeelding 3: Doorgang Terwijdesingel



Bouwhoogte
In het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan en het Ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte vastgelegd van 140 meter. In het schetsontwerp uit 2019 was er sprake van drie torens van 80, 100 en 140 meter, aangevuld met een woongebouw van 25 meter hoog. Het huidige structuurontwerp van MARK is aangepast naar drie torens van 60, 80 en 140 meter, aangevuld met een woongebouw van 25 meter hoog. Door het lagere aantal woningen zijn twee torens nu lager.

Energieconcept
Het plan gaat uit van een zeer intensieve bebouwing. De intensieve bebouwing kent beperkingen als het gaat om energieneutrale opwekking binnen de eigen kavelgrenzen. Zoveel woningen betekent een hoog energiegebruik. Maar er zijn beperkte mogelijkheden in de eigen ondergrond voor warmte- en koudeopslag (WKO), mede vanwege een boordieptebeperking in verband met grondwaterwinning.

Bij hoogbouw is er bovendien een beperkt dakoppervlak voor bijvoorbeeld luchtwarmtepompen. Ten opzichte van reguliere nieuwbouw vraagt de hoogbouw dus om een specifieke benadering en zienswijze bij de beoordeling van energieconcepten.

Ten tijde van de tender werd er voor het plan uitgegaan van een WKO met regeneratie vanuit de retourleiding stadswarmte. In het huidige voorstel van consortium KEES gebruikt MARK één WKO-bron op eigen terrein. Dit vermogen wordt aangevuld met de aanvoerleiding vanuit stadswarmte.

Hoewel dit een aangepast energieconcept is dan die in de tenderaanbieding van de ontwikkelaars, voldoet het concept nog steeds aan alle duurzaamheidseisen uit de tender uitvraag, de duurzaamheidsambities van de winnende tenderinzending en het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Plan. Tevens werd er in de vastgestelde tenderstukken reeds een mogelijkheid geboden om aan te sluiten op stadsverwarming.

Bezoekersparkeren
In de raadsbrief van 15 maart 2022 (20220113-PT) gaven wij een aanvullende toelichting op het onderdeel parkeren in het ontwerpbestemmingsplan. In het huidige plan zijn alle bewonersparkeerplaatsen voorzien in de bovengrondse parkeergarage aan de Reykjavikstraat. Wat

betreft het bezoekersparkeren wil het consortium zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande parkeerfaciliteiten (dubbelgebruik) in het gebied. Het is immers niet duurzaam extra plekken te realiseren, als deze in het omliggende gebied al aanwezig zijn. De gemeente en het consortium voerden dan ook meerdere gesprekken met de eigenaar (Wisdom) van de naastgelegen bezoekersgarage (Doelgroepengarage). Op weekdagen maandag tot en met vrijdag zijn er in de middag 58 bezoekersparkeerplekken nodig voor MARK. Op weekdagen maandag tot en met vrijdag in de avond gaat het om 188 bezoekersparkeerplekken en in het weekend om 231 parkeerplekken.

De eigenaar van de garage is bereid deze parkeerplekken beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van MARK. Consortium KEES en de eigenaar van de Doelgroepengarage hebben hiervoor een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst wordt voorzien in de benodigde parkeerplekken voor alle bezoekers van MARK. De overeenkomst heeft een looptijd van 30 jaar. Daarnaast is er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar van de Doelgroepengarage. Deze overeenkomst ziet toe op een wijziging van de erfpachtvoorwaarde over de toekomstige omzetting van de onderste parkeerlaag naar commerciële voorzieningen en het regelen van bezoekers parkeren in de garage voor een looptijd van 30 jaar. De doelgroepengarage kan daarmee beter aansluiten bij de behoefte uit de markt.

Moties en toezeggingen Stedenbouwkundig Plan

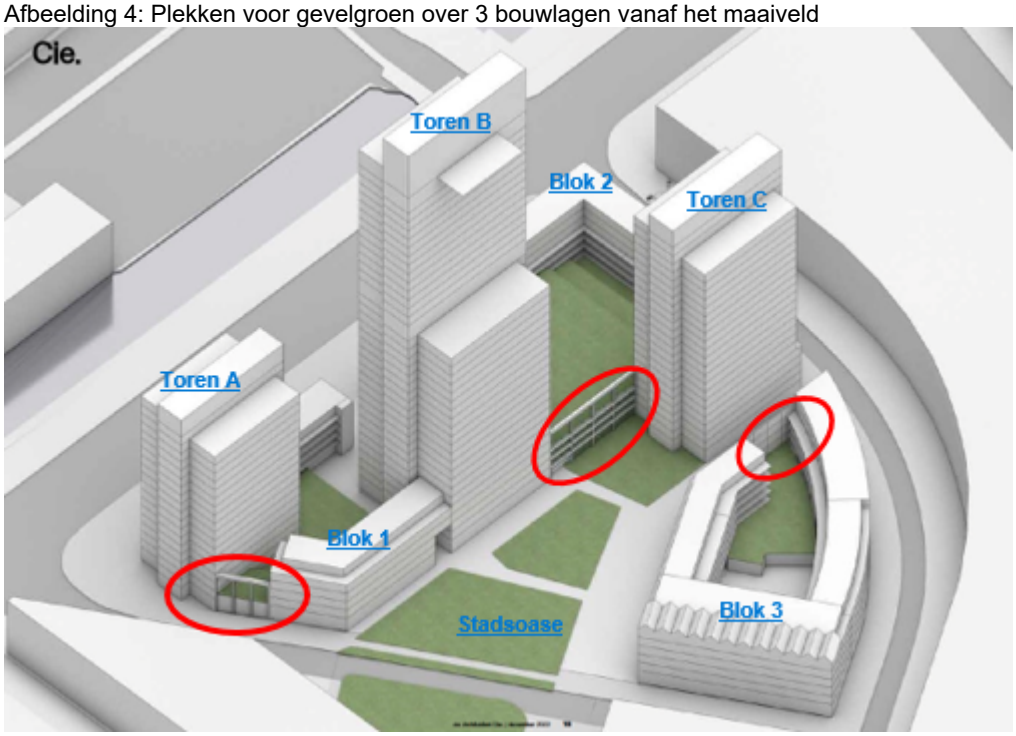
Motie 132 MARK ook gezinsvriendelijk
Naar aanleiding van deze motie heeft consortium KEES het volgende aangegeven. Er komen op verschillende plekken in het plan speelplekken voor verschillende leeftijdscategorieën. Speelplekken voor kinderen in de leeftijd 0-5 jaar en 6-10 jaar komen in de centraal gelegen StadsOase (het groene plein). Ook komen er speelplekken voor de allerkleinste in de hoger gelegen delen van het plan. In overleg met het wijkbureau is besloten om voor oudere kinderen in de leeftijd van 11-14 jaar elders in de buurt een speelplek te creëren. Een mogelijkheid hiervoor ligt in het groen voor de huidige Doelgroepengarage.

Motie 128 Houd rekening met gehandicapten en ouderen
Consortium KEES gaat voor de parkeergarage van MARK uit van 7 gehandicapten parkeerplaatsen. Van deze 7 parkeerplaatsen komen er 4 direct onder blok 3 (zorg- en ouderenwoningen). En 3 parkeerplaatsen komen in de parkeergarage achter toren C (zie afbeelding 4).

Toezegging sporten op daken
Consortium KEES heeft onderzocht of het mogelijk is om te sporten op de daken van de torens. Hieruit blijkt dat door de aanwezigheid van (te) veel installaties het ruimtelijk niet mogelijk is om hier sportvoorzieningen te maken. Daarnaast wordt de dakverdieping van toren B openbaar met leisure en horeca. De dakverdieping van toren A en toren C is toegankelijk voor de bewoners van die torens, en krijgt daarmee een collectief karakter. De gemeente zal de invulling van de verschillende daken in het voorlopig ontwerp verder inzichtelijk maken.

Toezegging onderzoeken van verticaal groen in de gevels
Consortium KEES heeft onderzocht op welke plekken het mogelijk is om verticaal groen toe te voegen in het plan. Hierbij zijn drie mogelijkheden naar voren gekomen, namelijk: tegen de parkeergarage aan de zijde van de StadsOase, tussen toren A en blok 1, en bij de opening in blok 3 tegenover toren C. Daarnaast biedt het bovengronds brengen van de parkeergarage mogelijkheden voor het toevoegen van extra groen op het dak van de parkeergarage. Dit wordt de komende tijd door de ontwerpers verder uitgewerkt. Zie afbeelding 4.

Afbeelding 4: Plekken voor gevelgroen over 3 bouwlagen vanaf het maaiveld



Toezegging borgen maatregelen in het kader van geluid, lucht, duurzaamheid en ontmoeting
Voor geluid is een onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat door de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai van de A2, het railverkeerslawaai en/of industrielawaai de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een ontheffing voor een hogere waarde is nodig om aan de waarden voor geluid te voldoen. Dit hogere waarden besluit neemt het college van B&W en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning moet hieraan worden voldaan. Geluid vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Voor lucht is een onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke waarden die gelden voor lucht. Ook wordt voldaan aan de waarden in de toekomstige situatie in 2030 die strenger zijn dan de wettelijke waarden.

Ontmoeting en ontspanning komen terug in het planconcept van een verticaal dorp. In het plan komen op verschillende niveaus plekken waar bewoners elkaar ontmoeten en kunnen ontspannen. Hierbij moet men denken aan het centrale uitkijkpunt op de bovenste verdieping van de hoogste toren, de daktuinen en de centrale StadsOase op maaiveldniveau. Op de hoogste verdieping komt bijvoorbeeld een uitkijkpunt waar ook niet-bewoners kunnen komen.

Participatie
Tegelijkertijd met de voorselectie van de tender organiseerde de gemeente Utrecht op 18 april 2018 een participatiebijeenkomst. Doel van deze participatiebijeenkomst was om in samenspraak met bewoners uit de omgeving de belangrijkste wensen en aandachtspunten voor hoogbouw in Leidsche Rijn Centrum te inventariseren. De geïnventariseerde wensen en aandachtspunten zijn in de selectiefase aan alle partijen meegegeven. Een contactgroep van bewoners beoordeelde vervolgens in hoeverre deze wensen en aandachtspunten van de omgeving waren verwerkt in de plannen.

In 2021 is een vervolg gegeven aan het participatieproces van MARK, op basis van het Plan van Aanpak Participatie. Na een inhoudelijke voorbereiding op de participatiethema's, is op 18 mei 2021 een brede (online) bijeenkomst georganiseerd, met als doel om belanghebbenden en belangstellenden mee te nemen in het planinitiatief MARK. Tijdens de bijeenkomst waren 140 aanwezigen. Zij hadden de mogelijkheid om vragen te stellen en eerste reacties te geven. De bijeenkomst is teruggekoppeld met een verslag en aankondiging voor het vervolgproces: de klankbordgroep bijeenkomsten. Het verslag van deze bijeenkomst kunt u terugvinden via de volgende link.

Op 18 mei 2021 heeft KEES het online platform www.mark-utrecht.nl gelanceerd. Hier kunnen belanghebbenden en belangstellenden meer informatie verkrijgen over het plan, de verslagen teruglezen, zich aanmelden voor de klankbordgroep en meepraten over diverse thema's middels polls. Ook kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor een online nieuwsbrief.

Op 9 september 2021 is de eerste (online) klankbordgroep bijeenkomst georganiseerd met zeven belanghebbenden, een divers gezelschap van zowel omwonenden als geïnteresseerden in een woning. Tijdens deze bijeenkomst is gepeild welke betrokkenheid de klankbordgroep leden wensen voor het project MARK en is het gesprek gevoerd over het programma wonen en duurzaamheid. Hier zijn diverse bruikbare ideeën uit naar voren gekomen. De tweede klankbordgroep bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 23 september 2021, waar de thema's voorzieningen, mobiliteit en openbare ruimte centraal stonden.

Een derde en voorlopig - voor wat betreft het Voorlopig Ontwerp (VO) - afsluitende klankbordgroep bijeenkomst vond plaats op 20 januari 2022. Het concept VO is toen aan de klankbordleden gepresenteerd en er is teruggekoppeld wat er is gedaan met de leerpunten uit sessie I + II. Daarin heeft het projectteam de volgende aandachtspunten meegekregen van de klankbordgroep:

a) Houdt aandacht voor de ‘monumentale waarde’ bij de uitwerking van het ontwerp op langere termijn,
b) Heb aandacht voor de functies in de plint en te bewaken dat deze functies een daadwerkelijke meerwaarde ‘voor de buurt’ opleveren bij de invulling ervan,
c) Heb aandacht voor de hoeveelheid glas in het ontwerp met het oog op warmte-instraling door de zon,
d) Organiseer bij de start van de volgende ontwerpfase weer een brede informatiebijeenkomst om mensen te informeren over de stand van zaken.

Vanaf januari 2022 tot heden is er met name gefocust op een aantal technische aspecten van het bestemmingsplan. Daarbij valt te denken aan onderwerpen als stikstof, energievoorziening, parkeren, haalbaarheid, bouwlogistiek en -fasering van het plan.

Tijdens de volgende ontwerpfase (definitief ontwerp) van het project zullen opnieuw sessies met de klankbordgroep worden ingepland. De bijeenkomsten worden aan de deelnemers teruggekoppeld in verslagen. Belanghebbenden en belangstellenden worden tijdens het project betrokken gehouden via de website, nieuwsbrieven, brede bijeenkomsten en klankbordgroep bijeenkomsten.

Planning bestemmingsplan
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport en het hogere waarden besluit zes weken ter inzage gelegd. Men kan tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe zij tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.

Planning project
De genoemde planinhoudelijke aanpassingen zorgen voor een verlaging van de kosten en hebben derhalve een positief effect op de financiële haalbaarheid van het project. De planoptimalisaties voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente Utrecht en vallen binnen de kaders van de tender. Hoewel de planoptimalisaties de haalbaarheid van dit project vergroten, is er nog geen besluit ‘Start Bouw’ genomen. Zorgpunten blijven de hoge bouwkosten en de oplopende rente. Een andere belangrijke reden voor terughoudendheid bij beleggers is de onduidelijkheid over de uitgangspunten voor het middenhuurprogramma. In de tender is het Actieplan middenhuur uit 2017 randvoorwaardelijk gesteld. Dit actieplan is strenger dan de nu voorgestelde rijksregeling middenhuur waar naar verwachting eind 2023 meer duidelijkheid over zal komen. Zolang er geen duidelijkheid is over de uitgangspunten voor middenhuur zal de ontwikkelcombinatie KEES het voorlopig ontwerp niet verder uitwerken omdat dit direct invloed heeft op de uitwerking van de woningplattegronden. De

gemeente spant zich met ontwikkelcombinatie KEES maximaal in om te komen tot een haalbaar plan binnen de tenderkaders. Fasering van het hoogbouwplan kan daarbij een oplossingsrichting zijn.

De druk op de woningmarkt in Utrecht is hoog. Om te zorgen dat huidige en toekomstige inwoners van de Utrecht een woning kunnen vinden, moeten er veel woningen worden gebouwd. Utrecht staat hierbij voor een grote woning- en verdichtingsopgave de komende jaren. We spannen ons met de ontwikkelaar in om zo snel mogelijk te beginnen met de bouw van MARK. Zorgpunten zoals de hoge bouwkosten, oplopende rente, stikstof en netcongestie zorgen echter wel voor steeds meer onzekerheid over de planning.

Wij houden u op de hoogte van de voortgang van dit mooie en ambitieuze project.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris de burgemeester,

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L. Mes	**Datum**	23 augustus 2023
Doorkiesnummer	030-2860000	**Kenmerk**	11523509
E-mail	l.mes@utrecht.nl	**Onderwerp**	Concept vaststellingsovereenkomst Parkeergarage Paardenveld
Bijlage(n)	2 (geheim)	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Tijdens de behandeling van de programmabegroting 2023 op 10 november 2022 droeg u ons middels twee moties op om uw raad actief te betrekken bij de beslissing over de aflopende erfpachtovereenkomst Parkeergarage Paardenveld. Op 16 juni 2023 hebben wij u per brief geïnformeerd over onze inspanningen om tot een vaststellingsovereenkomst te komen met de erfpachter van parkeergarage Paardenveld.

Graag melden wij dat wij voorlopig overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden voor beëindiging van het erfpachtrecht per 3 september 2025. Inclusief de volledige vrijheid om per 3 september 2025 verdere invulling te geven aan uw moties en het toekomstig gebruik van de parkeergarage te bepalen. De gemaakte afspraken voor beëindiging van het erfpachtrecht zijn vastgelegd in een concept-vaststellingsovereenkomst. We zijn ervan overtuigd dat we hiermee recht doen aan de belangen van de gemeente, erfpachter en de huidige huurders en gebruikers.

We hebben op de concept-vaststellingsovereenkomst en op bijlage 'duiding concept VSO Paardenveld Vastgoed B.V' tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 1 sub c en lid 2 sub b, en i van de Wet open overheid totdat alle afspraken van de vaststellingsovereenkomst zijn uitgevoerd en – indien dat leidt tot geschillen - onherroepelijk uitspraak is gedaan door de rechter. Openbaarmaking kan de financiële belangen van het college raken, geeft derden inzicht in de strategische overwegingen van het college bij de afspraken en daarnaast bevat deze bijlage vertrouwelijk informatie van de erfpachter over de verhuursituatie.

Voorhangprocedure
We vinden het belangrijk om u overeenkomstig artikel 169 lid 4 van de gemeentewet in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen te uiten over de concept vaststellingsovereenkomst, voordat wij als college B&W deze privaatrechtelijke overeenkomst sluiten. Graag ontvangen we eventuele wensen en bedenkingen over de vaststellingsovereenkomst. De termijn voor eventuele wensen en bedenkingen loopt van woensdag 23 augustus tot woensdag 6 september 2023.

Concept-vaststellingsovereenkomst
Met de concept-vaststellingsovereenkomst maken we afspraken over beëindiging van het erfpachtrecht per 3 september 2025. Ook leggen we met de concept vaststellingsovereenkomst vast op welke wijze de waardebepalingsmethodiek voor de vergoeding voor de opstallen wordt bepaald.

Met de tijdelijke verlenging van het erfpachtrecht kunnen wij de komende 2 jaar de plannen uitwerken voor de toekomstige tijdelijke invulling en definitieve herontwikkeling van het pand, conform uw moties M353 en M357. Ook ontstaat er voor de huidige huurders en gebruikers de mogelijkheid dat zij tot ten minste 3 september 2025 gebruik kunnen maken van hetgeen ze nu huren van de erfpachter.

We zijn ons ervan bewust dat onduidelijkheid over de aflopende erfpachtovereenkomst bij huidige huurders en gebruikers voor onzekerheid heeft gezorgd. Met eerder genoemde brief van 16 juni 2023 is geprobeerd hen enige houvast te bieden. Wij zijn voornemens om samen met de erfpachter op korte termijn een bijeenkomst te organiseren om de betrokkenen te informeren over de aankomende periode.

Wij verwachten u in Q1 van 2024 te informeren over het vervolgproces (incl. participatie), de te onderzoeken scenario's voor (her)ontwikkeling van de parkeergarage (incl. mobiliteitsstrategie) en een stand van zaken van de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst. Zodra er meer duidelijkheid is over de hoogte en/of de bandbreedte van de vergoeding voor de opstallen zijn we in staat om uitgewerkte scenario's voor de toekomst van de parkeergarage met een advies aan uw raad voor te leggen.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	B. de Jong	**Datum**	23 augustus 2023
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	11026347
E-mail	b.de.jong@utrecht.nl	**Onderwerp**	Stedenbouwvisie: inleidende themagesprekken
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Zoals eerder gemeld, organiseren wij voor uw Raad drie verdiepende themagesprekken die als input voor het raadsvoorstel Stedenbouwvisie dienen. In deze gesprekken willen we u meenemen aan de hand van concrete voorbeelden en dilemma's die we in de voorgaande rondes hebben opgehaald en geven we graag de gelegenheid voor verdiepende vragen vanuit uw Raad.

Dit doen we aan de hand van 3 niveaus en dus 3 gesprekken:

1. Stadsniveau:
De groeiende stad is een stad die al bestaat. Er zijn grote verschillen tussen de buurten en identiteiten in de stad. Deze verschillen willen we koesteren en versterken. Maar tegelijkertijd willen we -met name rond de knooppunten- groei mogelijk maken. Op welke manieren kunnen we verdichten? En welke kwaliteit hoort daarbij? Vooral: wat voor kansen biedt verdichting voor verstedelijking?

2. Straatniveau:
Wat zijn de voorwaarden voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk stedelijk gebied, waar de menselijke maat centraal staat? Hoe maken we fijne straten die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten? En welke ontwerpprincipes helpen daarbij? Het gaat hier om het leefklimaat in de straat.

3. Gebouwniveau:
Hoe realiseren we gebouwen waar sprake is van variatie in plattegronden en doelgroepen; waar iedereen naast of door elkaar woont; waar naast wonen ook werken wordt gefaciliteerd; met aantrekkelijke plinten; met ruimte voor ontmoeting, duurzaamheid en groen? En hoe sturen we als gemeente op de stapeling van ambities, op de kwaliteit van het geheel en de relatie met de bestaande stad?

De sessies zullen samen met De Zwarte Hond (ontwerpbureau voor architectuur, stedenbouw en strategie) worden voorbereid. De Zwarte Hond is ook betrokken bij het schrijven van het uiteindelijke voorstel voor de Stedenbouwvisie.

Wij zouden u willen vragen de volgende data te reserveren:

- Dinsdag 10 oktober
- Dinsdag 7 november
- Dinsdag 28 november

Vraag aan uw raad is dan ook om dit tijdens het proceduredeel van de commissie ROG van 31 augustus te bespreken en te besluiten of, op welke wijze en voor hoe lang u deze gesprekken wil inplannen.

Wij kijken uit naar een drietal vruchtbare gesprekken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

COMMISSIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, GRONDZAKEN EN VASTGOED D.D. 31AUGUSTUS 2023

OVERZICHT INGEKOMEN RAADSBRIEVEN 7 juni TOT 24 augustus 2023

Nr.	Ontvangstdatum	Beleidsveld	Onderwerp	Aandachtspunten
1	14-07-2023	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Raadsbrief Kap van zieke bomen Ivoordreef	
2	07-07-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Stand van zaken nieuwe locatie dB's	
3	07-07-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Chw ontwerpbestemmingsplan Papendorp	
4	07-07-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Bestemmingsplan Groenewoud	
5	07-07-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Bestemmingsplan hoogbouw Leidsche Rijn Centrum Noord	
6	07-07-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Definitieve Bouwenvelop Veilingstraat 10	
7	07-07-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Herstel fietsenstalling Jaarbeursplein	
8	05-07-2023	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan openbare ruimte Merwede fase 1 en afhandeling van toezeggingen	
9	05-07-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Herontwikkeling IBB studentencomplex	
10	04-07-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Onderzoek brandgevaarlijke gevels (n.a.v.	

COMMISSIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, GRONDZAKEN EN VASTGOED D.D. 31AUGUSTUS 2023

OVERZICHT INGEKOMEN RAADSBRIEVEN 7 juni TOT 24 augustus 2023

			Grenfell Tower) - Cambridgelaan 191-845	
11	28-06-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Autovrij maken Brusselplein	
12	26-06-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Ter inzagelegging Ontwerp Chw Bestemmingsplan Strosteeg 18-36, Binnenstad	
13	23-06-2023	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	Raadsbrief Supermarkten Utrecht Science Park & Archimedeskwartier	
14	22-06-2023	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Voortgang project Oude Daalsestraat/kop Amsterdamsestraatweg	
15	22-06-2023	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Raadsbrief Notitie Reikwijdte en Detailniveau Omgevingsvisie Overvecht	
16	21-06-2023	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Raadsbrief Voortgang Masterplan Overvecht Centrum	
17	20-06-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Start enquête toekomstgesprekken stedenbouwvisie voor Utrecht	
18	19-06-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Vrijgave concept SPvE Isotopenweg	
19	16-06-2023	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Aanvullende informatie Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier	

COMMISSIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, GRONDZAKEN EN VASTGOED D.D. 31AUGUSTUS 2023

OVERZICHT INGEKOMEN RAADSBRIEVEN 7 juni TOT 24 augustus 2023

20	16-06-2023	Grondzaken	Raadsbrief Voortgang planvorming parkeergarage Paardenveld	
21	16-06-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Griffierecht verzoeken Nadeelcompensatie	
22	15-06-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Vaststelling VO-IP Sportief Park en SP woonbuurt Zuilense Vecht en vrijgave ontwerpbestemmingsplan	
23	14-06-2023	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief HOV Oversteek Lombokplein	
24	14-06-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Doorlooptijden Utrechts Planproces (UPP)	
25	12-06-2023	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Onderzoek wandelpad Catharijnesingel bij Poortgebouw	
26	09-06-2023	Ruimtelijke projecten: Lunetten-Koningsweg	Raadsbrief Doorontwikkeling Stedelijke Knoop Lunetten-Koningsweg - IDOC Tijdelijke ontwikkeling 'Tussen de Rails'	

Gemeente Utrecht

Verslag besloten avondvergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken (geheimhouding opgeheven tijdens de commissievergadering van 15 juni 2023)

Datum	25 mei 2023
Locatie	Raadszaal, stadhuis
Verslag door	mw. E. Wijsman (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. J. Vesters, de wethouders, mw. L. Voortman, dhr. E. Eerenberg, de leden, mw. H. Assen (PvdA), dhr. H. Bakker (D66), mw. L. Bode (VOLT), dhr. T. Compagnie (CU), dhr. F. Dekkers (GL), dhr. R. v.d. Enk (Student&Starter), mw. M. Hellevoort (GL), dhr. G. te Hoonte (VVD, mw. A. Sasbrink (PvdD), dhr. T. Stam (PvdA), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. Y. Usta (DENK)
Ambtelijke ondersteuning: Derk Berends, Eefje Corbeek, Jesse Nolweg, Ester Kolkman, Leentje Savelsberg, Griffie: Commissiegriffier Frank de Kok.

13. Raadsvoorstel Ruimtelijke Ordening

De **voorzitter** verzoekt, overeenkomstig art. 23:2 van de Gemeentewet, om de deuren te sluiten en geeft vervolgens een inleiding op dit punt. Er is eerst gelegenheid om technische vragen te stellen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) verwijst naar de brief waarin wordt gesproken over moties die in de Tweede Kamer zijn aangenomen. Hij vraagt waarom de gemeente Utrecht er nu voor wil zorgen dat een winkelsoort door de hele stad niet mag worden geopend.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) constateert dat de verordening voor een jaar geldt en dat voortzetting daarvan afhankelijk is van of Tweede Kamer de motie uitvoert en of er wetgeving over is. Zij vraagt wat er over een jaar gebeurt met het voorbereidingsbesluit als de wetgeving er dan nog niet is en of er in andere gemeentes ook zo wordt gehandeld.

De heer **Stellinga** (CDA) sluit zich aan bij de vraag van de VVD en meldt de PvdD dat dat twee aparte zaken zijn.

Wethouder **Eerenberg** verzoekt om een schorsing en vraagt of de expert op dit gebied mag binnenkomen voor overleg.

De **voorzitter** vindt dat er geen probleem. Hij schorst de vergadering voor enkele minuten.

De **voorzitter** heropent de vergadering.

Mevrouw **Savelsberg**, jurist bij de gemeente Utrecht, zegt dat er zicht is op aangepaste wetgeving en de gemeente denkt dat dat voldoende grond is om een voorbereidingsbesluit te nemen om zo de stad te beschermen tegen een wildgroei van tabakszaken.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat al eerder is gevraagd of dit geregeld kon worden en toen is aangegeven dat de gemeentes die bevoegdheid niet hebben. Omdat er nieuwe regels komen, is het kennelijk nu wel mogelijk om dit te doen.

Mevrouw **Savelsberg** zegt dat het op dit moment in het bestemmingsplan nog niet geregeld kan worden, maar zij verwacht dat de staatssecretaris eind van dit jaar zal aangeven hoe het in de Omgevingswet kan worden geregeld. De gemeente Utrecht is van mening dat een voorbereidingsbesluit al wel kan worden genomen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of iets wat niet in het bestemmingsplan geregeld is, via een voorbereidingsbesluit toch in het bestemmingsplan geregeld kan worden.

Mevrouw **Savelsberg** denkt van wel.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt of er, ruimtelijk gezien, onderscheid in soorten detailhandel mag worden gemaakt. Hij wil weten of dit overeind blijft als het voorbereidingsbesluit er al ligt, maar de vaststelling van de motie nog niet.

Mevrouw **Savelsberg** verwijst naar een situatie in Amsterdam met toeristenwinkels waarbij een toeristenwinkel zich wilde vestigen, terwijl er een voorbereidingsbesluit was genomen. Er is toen een rechtszaak aangespannen tegen de weigering door de gemeente Amsterdam en de rechter heeft besloten dat het voorbereidingsbesluit dat was genomen voldoende was om de winkel te weigeren. Dat betekent dat het voorbereidingsbesluit overeind is gebleven. Zij heeft er daarom goede hoop op.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt of de wetgeving er op dat moment nog niet was en verzoekt om de vindplaats.

Mevrouw **Savelsberg** bevestigt dat en zal de vindplaats nog toesturen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of, mocht het besluit vernietigd worden, er dan alsnog onder nieuwe wetgeving een verbod kan worden ingesteld.

Mevrouw **Savelsberg** zegt dat er tegen een voorbereidingsbesluit geen bezwaar kan worden gemaakt. Alleen als er een rechtszaak is, kan daarnaar gekeken worden. Mocht er dus een vergunning geweigerd worden en mensen zouden naar de rechter stappen, dan kan dat voorbereidingsbesluit aan de orde komen. Met het voorbereidingsbesluit wordt het vestigen van een tabakszaak in heel Utrecht onmogelijk gemaakt. Dit betekent dat, als er een vergunning wordt aangevraagd, die geweigerd wordt, omdat er een voorbereidingsbesluit ligt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt wat er gebeurt als een detailhandelszaak geen vergunning nodig denkt te hebben en daarom geen aanvraag doet.

De heer **Stellinga** (CDA) sluit zich daarbij aan en verduidelijkt dat het dan zou gaan om een situatie waarbij men in een pand gaat zitten waarvoor al een vergunning is waardoor er geen omgevingsvergunning nodig is. Hij vraagt wat de gemeente dan doet.

Mevrouw **Savelsberg** zegt dat er dan gehandhaafd kan worden, omdat dat in strijd is met het voorbereidingsbesluit dat het vestigen van een nieuwe tabakszaak verbiedt. Vervolgens kan het gemeentebeleid formuleren en nadenken over het vergunningenstelsel. Dat is er nu nog niet en daarom wil de gemeente Utrecht een voorbereidingsbesluit nemen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of het klopt dat de gemeente nog geen vergunningstelsel kan instellen.

Mevrouw **Savelsberg** bevestigt dat. De gemeente kan nu alleen nog maar verbieden dat er een tabakswinkel wordt gevestigd in een detailhandels pand. Pas als er beleid wordt gemaakt en dat verwerkt wordt in het omgevingsplan zou er een vergunning kunnen worden verleend.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt of het mogelijk is dat de hele stad van een nuloptie wordt voorzien als het gaat om de verkoop van tabak. Hij vraagt zich af of het op enkele plekken wel mogelijk gemaakt kan worden dat er tabak wordt verkocht.

Mevrouw **Savelsberg** geeft aan dat de bestaande tabakszaken wel zullen blijven bestaan, maar dat er alleen geen nieuwe meer mogen komen.

De heer **Stellinga** (CDA) constateert dat na 10-20 jaar de tabakszaken dan uitgestorven zullen zijn.

Mevrouw **Savelsberg** zegt dat dat precies het doel van de tabakswet is. Het voorbereidingsbesluit zal nu voor een jaar worden genomen, omdat het ook zo in de wet staat. Mocht dat nodig zijn, dan kan daarna eventueel opnieuw een voorbereidingsbesluit worden genomen. Zij meldt dat de gemeente Utrecht niet weet wat andere gemeentes op dit vlak doen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt zich af welke situatie er ontstaat als de gemeente Utrecht een voorbereidingsbesluit heeft genomen, terwijl de wetgever op dat onderwerp nog geen wetgeving heeft gemaakt en of dit dan wellicht een delict of strafbaar feit is.

Mevrouw **Savelsberg** zegt dat er dan misschien alsnog vergunning zal moeten worden verleend, maar dat weet zij niet precies

De **voorzitter** constateert dat de technische vragen beantwoord zijn en gaat over naar de politieke discussie.

De heer **Van den Enk** (Student&Starter) zegt dat zijn fractie dit raadsvoorstel volledig steunt. Het gaat hier over een van de meest schadelijke behoeftes en zijn fractie streeft naar een zo gezond mogelijke samenleving en het ontmoedigen van roken. Hij denkt dat de gemeente hiermee op de goede weg is.

De heer **Compagnie** (CU) bedankt de wethouder voor de ambtelijke ondersteuning die zojuist is geboden. Ook zijn fractie gaat voor een rookvrije generatie en steunt het voorstel volledig. Hij denkt dat met dit raadsvoorstel een belangrijke stap wordt genomen om drempels op te werpen tegen het roken en vraagt welke andere stappen er op dit gebied nog zullen worden gezet.

De heer **Stellinga** (CDA) bedankt mevrouw Savelsberg voor de beantwoording en is het eens met het raadsvoorstel. Hij meldt de heer Te Hoonte dat in de situatie die hij noemt er geen sprake zal zijn van een boete.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) steunt de lijn van dit voorstel en noemt dit een logische en wenselijke stap vanuit gezondheidsoogpunt. Dit voorbereidingsbesluit is wellicht ongemakkelijk, maar is wel in lijn met de stappen die gezet worden tegen de tabaksindustrie. Haar fractie had graag willen weten of ook collega's hiermee bezig zijn. Zij vraagt waarom de wethouder dit niet eerder in een geheime raadsbrief heeft aangekondigd.

Mevrouw **Hellevoort** (GL) heeft een opmerking over het proces, want zij had graag gezien dat dit beter was gepland. Haar fractie steunt het voorstel en denkt dat dit hard nodig is.

De heer **Te Hoonte** (VVD) merkt over het proces op dat dit voorbereidingsbesluit al enkele weken eerder bij de raad had kunnen liggen. Zijn fractie steunt dit voorstel, maar is het niet eens met het voorstel dat daarna komt. Hij verwijst naar de brief van de gemeente en zegt dat zijn fractie graag in lijn wil blijven met het beleid dat wordt gevoerd.

De heer **Bakker** (D66) constateert dat er in Nederland 19.000 doden per jaar vallen door roken. Hij vindt dat een belangrijke reden om dit voorbereidingsbesluit te nemen. Hij bedankt de ambtelijke ondersteuning.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) zegt dat dit een landelijke ontwikkeling is waar de gemeente Utrecht op vooruitloopt. Zij vraagt zich af of, zodra dit besluit van de gemeente Utrecht bekend wordt, er wellicht in andere gemeentes nog snel tabakszaken zullen worden gevestigd en vraagt of D66 deze mening deelt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) merkt op dat er kennelijk contact is opgenomen met het hoofdkantoor van de landelijke grootgrutter en vraagt de wethouder of dit voorstel al ergens bekend kan zijn.

Mevrouw **Assen** (PvdA) sluit aan bij de standpunten van GroenLinks en D66 dat dit een mooie primeur zal zijn. Zij is wel benieuwd naar de antwoorden op de vraag van mevrouw Sasbrink.

De heer **Usta** (DENK) steunt het voorstel.

Mevrouw **Bode** (VOLT) steunt het voorstel.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat de gemeente Utrecht wakker is geworden door de casus en omdat twee fracties hebben gevraagd of dit wel goed gaat. Het kan toch niet waar zijn dat de tabakswet als neveneffect heeft dat er ineens nieuwe tabakswinkels worden neergezet. Dit kan nooit de bedoeling van de wetgeving zijn. Met betrekking tot de planning zegt hij dat informatie hierover sturen aan de raad wellicht een weekje eerder had gekund, maar dat er voor de voorbereiding van het voorbereidingsbesluit toch echt tijd nodig was. Vervolgens is er een geheime brief aan de raad geschreven en is het proces gaan lopen. Hij wijst erop dat er ook nog een reces tussen zat.

Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of hij niet bang is dat er met dit tempo problemen zullen ontstaan met de termijn van acht weken uit de nieuwe Omgevingswet, antwoordt hij dat hij die termijn ook heel spannend vindt. Hij betreurt het dat het zo gelopen is, maar hij wijst erop dat dit voor de goede zaak is. Met betrekking tot rookvrije terrassen verwijst hij naar de roadmap en zegt dat daarvan eind 2023 een update zal komen. Hij kan niet inschatten of andere gemeentes dit ook gaan doen. Hij verwijst naar artikel 12:4 van het Reglement van Orde waarin staat dat het college in een dergelijk geval en indien noodzakelijk het geheim mag delen met het ministerie en de griffier. Hij vraagt wat de aanwezigen daarvan vinden. Hij kan niet zeggen of Albert Heijn al een

vermoeden heeft van de plannen van de gemeente. Utrecht heeft straks een primeur en hij verwacht dat dit wel aandacht zal krijgen in de buitenwereld.

Tweede termijn

De **voorzitter** verzoekt om reacties op het voorstel van de wethouder en om dit al wel kenbaar te maken aan het ministerie.

Mevrouw **Assen** (PvdA) denkt dat dit wel gedaan moet worden en vraagt waarom de wethouder heeft aangegeven een en ander spannend te vinden.

De heer **Stellinga** (CDA) zou graag zien dat, als het besluit eenmaal openbaar is, dit zo snel mogelijk wordt doorgestuurd naar alle andere gemeentes in Nederland, zodat zij hiervoor al een format hebben.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) denkt dat het goed is als de wethouder dit deelt met het ministerie.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt over het proces dat het snel is gegaan. Hij zou graag eerst echt besluitvorming willen hebben en dit dus voor de eerstvolgende raadsvergadering willen agenderen. Hij verzoekt om te checken of er een debat nodig is of dat volstaan kan worden met een stemverklaring.

De **voorzitter** constateert dat dit punt doorgeleid moet worden naar de raad.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vraagt of de VVD bedoelt dat er eerst een raadsbesluit moet worden genomen en dat pas daarna de griffier van het ministerie kan worden geïnformeerd.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt zich af welk ministerie dan geïnformeerd moet worden.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) oppert dat zowel het ministerie van Ruimtelijke Ordening en Milieu en het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport geïnformeerd zouden kunnen worden. Zij zou liever niet hebben dat ondernemers en tabaksindustrie in andere gemeentes nu wel die ruimte gaan geven. Deze beslissing zal de dag na het raadsbesluit al openbaar zijn. Ze vraagt zich af wat het dan nog voor zin heeft als de voorzitter dit dan deelt met het ministerie.

De heer **Te Hoonte** (VVD) roept op tot zorgvuldigheid in het proces en wil eerst eens zien wat er gebeurt voordat de vlag uit gaat.

De **voorzitter** vraagt of dit een B-punt moet worden in de raadsvergadering en wijst erop dat het wel mogelijk is om er een A-punt van te maken en dan toch een stemverklaring te geven.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zou hiervan graag een B-punt willen maken.

De heer **Bakker** (D66) is het met hem eens.

Wethouder **Eerenberg** roept op tot zorgvuldigheid. Hij zit zelf in de VNG-commissie en kan, na openbaring, de andere gemeentes meteen informeren. Hij verzoekt om een schorsing.

De **voorzitter** schorst de vergadering voor enkele minuten.

De **voorzitter** heropent de vergadering.

Wethouder **Eerenberg** heeft artikel 12:4 nog eens goed doorgenomen en denkt dat dit melden aan het ministerie inderdaad een mogelijkheid is. Op basis van de reactie van de raadsleden zal hij het ministerie daarom een update geven. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of het voor het nemen van een besluit in Utrecht noodzakelijk is om dit te delen, zegt hij dat het een noodzakelijk onderdeel van zijn werkzaamheden is om de relaties met de buurgemeenten goed te houden. De gemeente Utrecht heeft zelf geheimhouding opgelegd en hij zegt toe hier prudent mee te zullen omgaan.

De heer **Stellinga** (CDA) adviseert de wethouder om dit nog even goed te laten uitzoeken.

De heer **Te Hoonte** (VVD) heeft een punt van orde en vraagt wanneer dit punt dan in de raad behandeld zal worden.

De **voorzitter** stelt voor om dat op 8 juni a.s. te doen.

De **griffier** zegt dat, als dit een A-punt wordt, dit op 8 juni makkelijk behandeld kan worden. Mocht het advies anders worden, dan wordt dit neergelegd bij het DB om hierover voor 15 juni a.s. een besluit te nemen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zou graag zien dat op 8 juni a.s. het voorbereidingsbesluit wordt behandeld met de mogelijkheid van het afgeven van een stemverklaring. Een eventuele motie kan dan bij het andere raadsvoorstel worden ingediend.

De **griffier** stelt voor om eerst agendapunt 14 te bespreken en dan de routing verder te bekijken.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) oppert dat het ook mogelijk is om dit op 8 juni te behandelen en het DB te verzoeken om voor de twee moties een kwartier tijd voor een B-punt te reserveren.

Mevrouw **Hellevoort** (GL) vraagt of dat nu al besloten kan worden of dat dit meegenomen kan worden bij het volgende agendapunt.

De **voorzitter** stelt voor dit mee te nemen bij het volgende agendapunt.

De **voorzitter** sluit de besloten vergadering.

LIJST VAN TOEZEGGINGEN

5

Wethouder Eerenberg

-

-

Gemeente Utrecht

Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke ordening en grondzaken 15 juni 2023

Datum	15 juni 2023
Locatie	Raadzaal, stadhuis
Verslag door	Mw.. C.F. van der Plaat (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter, Mw.. M. Al-Saqaff, de wethouder, dhr. E. Eerenberg, de leden, dhr. G.J. Te Hoonte (VVD), dhr. R. van der Zweth (PvdA), dhr. F. Claasen(GroenLinks), dhr. T. Schipper (SP), dhr. H. Bakker (D66), dhr. M. Usta (DENK), dhr. R. Snijder (Student&Starter), dhr. T. Compagnie (ChristenUnie), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), dhr. M van Heuven (PvdD), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. P. Zwanenberg (PvdA), dhr. D.J. van Vliet (D66), Mw. L. de Vries (PvdD)

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Verslag commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

.....1

Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken 1

1. Opening en mededelingen 2

2. Vaststellen agenda 2

3. Vaststellen ingekomen agenderingen 2

4. Verslagen 3

5. Vaststelling toezeggingenlijst 3

6. Vaststellen lijst ingekomen stukken 3

7. Raadsbrief gesprekslijnen versnellen en verbeteren Utrechts Plan Proces 3

8. Beantwoording schriftelijke vragen inzake stand van zaken dB's 10

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 10.00 uur en heet iedereen welkom.
Het college heeft de mededeling dat wethouder E. Eerenberg uiterlijk tot 12.15 uur bij de vergadering aanwezig kan zijn.

Er is één aanvullende mededeling van de wethouder. Voor het project wooncomplex Rijnvliet zou een geluidsmuur komen. Na een motie van de SP is dat een woongebouw geworden. Er is een beeldje door de projectontwikkelaar overhandigd. De wethouder zorgt dat deze via de griffier aan de raad toekomt.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) vraagt of er een vervanger voor de wethouder zal komen na 12.15 uur. De wethouder kan een kwartier uitlopen en verwacht verder geen problemen met de tijdsdruk.

2. Vaststellen agenda

Er zijn geen verdere zaken t.a.v. de agenda en deze wordt vastgesteld.

3. Vaststellen ingekomen agenderingen

3.1 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven 18 mei tot 7 juni 2023 Raadsbrieven ROG.docx

Er zijn geen schriftelijke agenderingen binnengekomen.

Dhr. T. Compagnie (CU) wil graag de raadsbrief Tuincentrum Steck agenderen.
Het voorstel wordt door 3 partijen gesteund, wordt geagendeerd voor 31 augustus en krijgt 45 minuten. De agenderende tekst moet uiterlijk maandag worden ingediend.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) overweegt een agenderingsvoorstel over de plek van de tijdelijke woningen tussen de rails. De behandelende wethouder hiervoor is dhr. van Hooijdonk vanuit het project Lunette Koningsweg. Mocht het college aan willen sluiten dan kan dat. De schriftelijke vragen worden afgewacht.

Het raadsvoorstel nota en fonds bovenwijkse voorzieningen wordt behandeld als B punt voor de vergadering van 22 juni en krijgt 10 minuten toebedeeld.

Dhr. R. van der Zweth (PvdA) vraagt aan dhr. te Hoonte welke moties er verwacht kunnen worden. **Dhr. G.J. te Hoonte** (VVD) kan dat nog niet aangeven. De voorzitter stelt voor dat beide heren onderling contact zullen hebben.

Er wordt één RIB gepland over dakopbouw en dakkapellen.

4. Verslagen

Vaststelling verslag van de openbare vergadering van 25 mei 2023. De griffie heeft hier geen opmerkingen over ontvangen.
Op verzoek van **dhr. te Hoonte** (VVD) wordt er een kanttekening geplaatst bij het verslag over een kruising in het kader van Beurskwartier. Er was onderlinge spraakverwarring over welke kruising het betrof. Dat is wat hem betreft opgelost.
Hierna wordt het verslag vastgesteld.

De verslagen van de drie besloten vergaderingen van deze commissie op 25 mei 2023 worden op 31 augustus voorgelegd. Vooruitlopend hierop stelt de voorzitter voor dat de door de commissie opgelegde geheimhouding ten aanzien van het raadsvoorstel voorbereidingsbesluit tabaksspeciaalzaken alvast op te heffen. Hiermee wordt ingestemd.

5. Vaststelling toezeggingenlijst

Er zijn geen opmerkingen en de lijst wordt vastgesteld.

6. Vaststellen lijst ingekomen stukken

Er is een ingekomen brief inzake opmerkingen raadsbrief Catharijne convent met het afdingingsvoorstel van het in handen stellen van het college. Er wordt ingestemd dat de raad een afschrift van het antwoord zal ontvangen.

7. Raadsbrief gesprekslijnen versnellen en verbeteren Utrechts Plan Proces

De voorzitter geeft het woord aan de fracties.

Dhr. F. Claasen (GroenLinks) meldt dat de woningnood in Utrecht nog altijd verschrikkelijk is. Er zijn lange wachttijden om aan een woning te komen. GroenLinks is blij dat de regering er iets aan probeert te doen en goed dat de gemeente Utrecht er alles aan doet om dit te veranderen. Uit de gesprekslijnen die GroenLinks heeft gekregen van het college halen zij een paar zaken die zij graag mee willen geven. Het eerste is bewoners zijn geen vijand van snel bouwen, slecht geïnformeerde en slecht betrokken bewoners kunnen dat wel zijn. Voor GroenLinks is het belangrijk om bewoners vroeg in het planproces te betrekken. Al in de eerste fase is het belangrijk dat boven tafel komt welke bewonersbelangen er in het geding komen. Polderen hoeft niet in de eerste fase.

Dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of GroenLinks bedoelt dat de eerste fase van participatie er is voordat er iets van een verplichting of richting is vastgelegd met de initiatiefnemer.

Dhr. F. Claasen (GroenLinks) antwoordt dat GroenLinks vindt dat de bewoners zo vroeg mogelijk betrokken moeten worden en dat ook andere initiatienemers dan de gemeente dat moeten doen. Op het moment dat er richting wordt gegeven moeten de positie en de belangen van bewoners en bewonersgroepen al bekend moeten zijn.

Dhr. R. van der Zweth (PvdA) vraagt of GroenLinks niet bang is dat de teleurstelling van de toekomst wordt georganiseerd als bewoners om een mening wordt gevraagd waarbij de indruk gewekt kan worden dat er een woningbouwproject tegengehouden kan worden, terwijl in de raad al besloten is dat het een woningbouwproject is dat er gaat komen.

Dhr. F. Claasen (GroenLinks) denkt dat er volstrekte eerlijkheid moet zijn naar de bewoners toe over de status van het project en dat niet voordat met hen om de tafel gegaan wordt alles dichtgetimmerd is.

Dhr. R. van der Zweth (PvdA) vraagt of GroenLinks het er dan mee eens is dat de IDOK concreter zou moeten zijn en niet zo vaag en breed als dat het nu is. Op deze manier wordt de indruk gewekt dat er een hele wijk of woontoren tegengehouden kan worden.

Dhr. F. Claasen (GroenLinks) licht toe dat GroenLinks beoogt aan het college te zeggen: kom met een voorstel voor het planproces waarin in de eerste fase al duidelijk is wat bewoners en initiatiefnemers willen en vraag aan de raad richting wetend welke belangen er in het geding zijn. Dat betekent niet met een dichtgetimmerd voorstel komen maar met een redelijk open agenda.

Dhr. H. Bakker (D66) vraagt zich af of dhr. Claasen het ermee eens is dat er in zo'n vroegtijdige participatie niet alles weer opgehaald gaat worden in een heel uitgebreid proces. Meestal zijn de pijnpunten in belangenverschil wel bekend. Er moet daar op gefocust worden in plaats van hele boekwerken en maanden durende processen.

Dhr. F. Claasen (GroenLinks) is het daar mee eens.
Het tweede punt van GroenLinks is om de raad de rol te geven als kadersteller en controleur. Kadersteller aan het begin van het project geeft de raad de kans om richting te geven en om heldere kaders te stellen. De wens van GroenLinks is om dat vast te leggen in bandbreedte. De planning is belangrijk onderdeel van de kaders. Kwaliteit en tijd zijn richtinggevend voor het proces. Als controleur is er aan het eind van elk majeur bouwplan een moment afgesproken in het proces waarin de raad zich uitspreekt over het eindproduct en kan vastgesteld worden of het

college binnen de kaders en bandbreedte die zijn gegeven, heeft gedaan wat er verwacht kon worden.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) is benieuwd wat dat dan is. In zijn ogen zou dat het omgevingsplan moeten zijn.

Dhr. F. Claasen (GroenLinks) vindt dat de raad in de eindfase de rol van controleren moet hebben en dat betekent ook agenderen in de raad. Het omgevingsplan is een goed middel daarvoor. Doel is dat deze raad en volgende raden hun controlerende rol kunnen spelen. Het derde punt is zorgen voor een beheerst proces. Dat betekent sturen op doorlooptijden om snelheid te krijgen in het proces. GroenLinks zou het op prijs stellen als er in het eindvoorstel per processtap op onderdelen termijnen zijn vastgesteld. Samen met een verantwoording van het college waar zij hebben ingegrepen op het moment dat ambtelijk overleg te lang duurde, zodat er sturing op tijd ontstaat in het proces en niet alleen op inhoud.

Dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of GroenLinks deelt dat het een risico is als je in het herformuleren van het UPP te veel alleen focust op het halveren van de doorlooptijd.

Dhr. F. Claasen (GroenLinks) erkent dat er risico's in zitten. Met de laatste dingen die toegezonden zijn kan hij nog niet zeggen of de aspecten die GroenLinks belangrijk vindt of die passen in een halvering, maar de hoge prijs die nu wordt betaald voor de huidige woningnood vraagt wel om een verkorting van de doorlooptijd.

Dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of GroenLinks de aspecten kwaliteit en draagvlak bij belanghebbenden en doorlooptijd voldoende heeft afgewogen.

Dhr. F. Claasen (GroenLinks) deelt mee dat GroenLinks pas aan een oordeel toe kan zijn nadat er een voorstel ligt en is bereid als commissie ook naar zichzelf te kijken.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) heeft het gevoel dat de tijdsspanne voor het maken van een zienswijze bij bestemmingsplannen vaak twee keer zo lang is en dat daarmee de raad in een hoek wordt gezet.

Dhr. F. Claasen (GroenLinks) deelt mee dit te herkennen. Hij is het ermee eens en eindigt hier zijn inbreng.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) wil ook graag versnellen, vroeg in het proces kaders stellen en pleit voor een licht document maar bij voorkeur wel met een raadsbesluit. Voor grote ontwikkelgebieden kan er gebruik gemaakt worden van omgevingsvisies, ter vervanging van de vroegere structuurvisies zoals dat al jaren gebeurt. Het aantal gebiedsgerichte omgevingsvisies voor hele gebieden of wijken vindt de VVD onwenselijk vanwege de onduidelijkheid wat ontwikkelgebied is en wat de rest van een wijk is.

Dhr. H. Bakker (D66) vraagt of er altijd vooraf voor alles een raadsbesluit moet komen.

Dhr. te Hoonte (VVD) valt op dat het nu alleen gaat over gevallen die niet onder het bindend advies gaan vallen, en niet in het bestaande omgevingsplan passen. Delegeren aan het college lijkt de VVD niet wenselijk. In zijn beleving kan er met goede plannen die doen wat er gevraagd wordt heel snel naar een A punt. Dhr. te Hoonte herkent de doorlooptijden niet en vindt dat er eigenlijk altijd binnen 3 maanden over een plan besloten wordt. Het duurt alleen langer als er een plan terug moet omdat het niet goed genoeg was.

Dhr. R. van der Zweth (PvdA) vraagt of dhr. te Hoonte denkt dat in deze raad het zo zal gaan dat de raad überhaupt bij het vaststellen van de kaders het besluit al niet goed vond.

Dhr. G.J. te Hoonte herkent dat wel en noemt een voorbeeld. Het moet hem verder van het hart dat het lijkt alsof het niet betrekken van de raad tot meer snelheid zou leiden. Hij denkt dat dat niet de juiste weergave is. De tijd dat het ambtelijke apparaat besteedt aan projecten moet korter zodat daar winst kan worden behaald. Dat is de opgave die het college zichzelf heeft gegeven met het

coalitieakkoord. Hij verwacht in de uitwerking meer aandacht wat daar anders zal gaan zodat wettelijke termijnen in de omgevingswet sneller gehaald kunnen worden.
Een klein laatste punt over participatie. De VVD vindt dat bij de omgevingswet hoort dat ontwikkelaars aan de voorkant zelf op gaan halen als zij met een plan naar de gemeente komen wat de wijk ervan vindt. Dus geen plannen in behandeling nemen waar niet met de wijk op de een of andere manier in een dialoog over gesproken is.

Dhr. R. Snijder (Student&Starter) vindt het cruciaal dat onnodige vertraging wordt voorkomen door micromanagen en te veel focus op details en controle. De discussie moet gaan over visies en ambities en het zo vroeg mogelijk kaderstellen zoals genoemd werd door VVD en GroenLinks. Dat is de denkrichting van Student&Starter. Zij wil sturen op de waarde van de stad. De raad en het college worden vooral aangesproken op de uitvoering en wat daar misgaat in plaats van op de visies, de ambities en de kwaliteit daarvan. Het opstellen van stukken die uitnodigen tot micromanagement kost tijd en leidt vaak tot onderlinge conflicterende eisen. Het voorleggen van deze stukken zorgt ervoor dat raadsleden omvormen tot super projectmanagers die op het niveau van stoeptegels gaan besturen. De gemeente moet meer richting geven aan de voorkant in plaats van alleen de controlerende rol uitvoeren. Het controleren impliceert het kennen van alle risico's die niet altijd vooraf duidelijk zijn aan het begin van een project. De gemeenteraad moet zich richten op kadernota's, visiedocumenten gecombineerd met goed georganiseerde participatie. Samengevat wil Student&Starter focus op de hoofdlijnen en niet op details. De vraag is aan de wethouder of hij dit ook zo ziet. Student&Starter pleit voor het opstellen van omgevingsvisies, voordeel gebieden op ambitie en visieniveau die kader stellend vastgelegd kunnen worden door de gemeenteraad.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) meent dat Student&Starter bij een willekeurig plan dat niets te maken heeft met studenten toch het onderwerp studenten daarbij inbrengt. Hij stelt daarmee de stelling focus op hoofdlijnen en niet op details ter discussie.

Dhr. R. Snijder (Student&Starter) wil graag duidelijk maken dat Student&Starter studentenwoningen willen realiseren. Het is wel belangrijk dat Student&Starter ruimte houdt om eventueel vragen of toevoegingen te doen.

Dhr. H. Bakker (D66) erkent dat er ruimte moet blijven voor eventuele vragen. Er is te vaak een project in de vertraging gegaan doordat het toch weer geagendeerd werd. Hij vraagt zich af hoe dhr. Snijder daartegen aan kijkt.

Dhr. R. Snijder (Student&Starter) heeft daar geen kant en klare oplossing voor en hij is benieuwd hoe de heer Bakker daar zelf naar kijkt. Hij blijft bij het standpunt om op het ambitieniveau te blijven, weg te blijven bij het niveau van oplossingen en vooral te sturen op de waarde van de stad.

Dhr. H. Bakker (D66) begint zijn inbreng. D66 is het eens met de gestelde ambitie om de UPP te halveren en te zorgen dat de bouwproductie op peil blijft. Leidend is significante verkorting op alle vlakken van de doorlooptijden. Andere zaken die belangrijk zijn is het werken met een soort spinnenweb voor de overall score, toewerken naar meer eenduidige landelijke bouwregels en het naar beneden brengen en voorspelbaar maken van de plankosten.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) merkt op dat er landelijke bouwregels zijn, namelijk het bouwbesluit. Betekent dit dat D66 ervoor pleit dat we alles wat deze raad aan extra eisen bovenop het bouwbesluit heeft gesteld buiten de deur zetten?

Dhr. H. Bakker (D66) vindt voorlopig nog van niet. Het bouwbesluit wordt op dit moment aangepast zodat er landelijk gezien meer eenduidigheid is.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) vraagt zich af of D66 dit zelf ook steunt, gezien de aankondigingen van D66 wethouders betreffende Utrecht Circulair.

Dhr. H. Bakker (D66) refereert aan dhr. Dwars van Ballast Nedam die vol ambities is om circulair en klimaatbestendig te bouwen.

Dhr. H. Bakker (D66) vervolgt zijn inbreng. Er zijn drie dingen, namelijk duidelijke scherpe kaders vooraf, niet onnodig vaak terug naar de raad en niet gedurende het proces weer nieuwe ballen in de boom hangen. Op een gegeven moment moet het loket dicht zijn. Er worden te veel incidenten geagendeerd. D66 is het eens met GroenLinks over de controle achteraf. Er is bredere verantwoording nodig.

Dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) heeft een vraag naar aanleiding van het agenderen van incidenten achteraf. Deelt D66 de mening dat dit komt doordat er onvoldoende betrokkenheid van belanghebbenden was aan het begin van het traject.

Dhr. H. Bakker (D66) denkt dat dat ongetwijfeld soms zo zal zijn maar er wordt te veel uitgepolderd.

Dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) twijfelt of D66 nu wel of niet vindt dat het nieuwe UPP er gebaat bij is om met name aan het begin te borgen dat er een sterkere positie komt voor belanghebbenden.

Dhr. H. Bakker (D66) deelt dat er aan het begin van het proces goede participatie moet zijn. Maar het zal niet altijd lukken. Haal de twistpunten sneller op en hak sneller knopen door.
Hij vervolgt zijn inbreng. Het laatste punt is de werkwijze van de raad, het agenderen moet anders. Laatste vraag is wat zijn goede voorbeelden van andere gemeenten om van te kunnen leren.
Hij hoopt snel een helder collegevoorstel te ontvangen.

Dhr. M. Usta (Denk) begint zijn inbreng. Denk is enthousiast met deze raadsbrief. Denk is wel kritisch over nadelen van het proces. Er zijn twijfels over de raadsbetrokkenheid die op projectniveau wordt teruggebracht. De transitie van het oude naar het nieuwe proces zal tijd en geld kosten. Denk is benieuwd hoe rendabel het netto plaatje zal zijn. Kan het college dit toelichten met cijfers?

Dhr. T. Compagnie (CU) is aan de beurt voor zijn inbreng. De CU sluit zich grotendeels aan bij GroenLinks en D66. De Christen Unie ziet uit naar het voorstel van het college over efficiënter werken. Zou de wethouder kunnen toelichten waar volgens hem de voornaamste vertragende elementen zitten bij raad, college en ambtelijk op het stadskantoor?
Kan hij tevens het risico toelichten dat genoemd wordt bij gesprekslijn B over de kosten die niet kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer wanneer de participatie naar voren wordt gehaald?

De voorzitter bedankt voor de inbreng en het valt haar op dat er al meerdere keren iets is gezegd over de werkwijze. Zij stelt voor om in de cessie die plaatsvindt in de zomer hier verder over te praten. Zij geeft het woord aan dhr. Stellinga van het CDA voor zijn inbreng.

Dhr. H. Stellinga (CDA) ondersteunt het streven naar de halvering van de voorbereidingstijd en van bouwplannen van harte. Het CDA heeft met belangstelling kennisgenomen van de verschillende gesprekslijnen. Er is deelgenomen aan de technische bijeenkomst, waarbij dank voor de organisatie. Participatie vroeg in het proces laten plaatsvinden waarbij keuzes gemaakt kunnen worden, kan alleen in gebieden waar al een omgevingsvisie deelgebied is vastgesteld. Hoeveel tijd gaat het uiteindelijk opleveren en is dat de moeite waard? Het ontwikkelrichting document wordt niet met de raad gecommuniceerd wat het CDA onwenselijk vindt. De nadelen van deze gesprekslijn wegen voor het CDA zwaarder dan de voordelen. De controle wordt niet graag uit handen gegeven door het CDA. Bij de gesprekslijnen voor participatie B en D valt het op dat het vooral het college is dat aan zet is. De raad wordt wel op verschillende momenten met een raadsbrief geïnformeerd en stelt het omgevingsplan vast maar moet zelf actie ondernemen om eerder aan de bal te komen. Raadsbetrokkenheid is niet per se een voordeel. Het CDA vraagt zich af wat sneller gaat, eerst een omgevingsvisie deelgebied met daarna een ontwikkelrichtingdocument of eerst uitgangspunten met daarna een motivering omgevingsplanwijziging. Op die manier is er een zinvolle vergelijking te maken tussen A en C enerzijds en B en D anderzijds. De moeilijkheid om eventuele kosten die de gemeente aan participatie maakt te verhalen op de initiatiefnemer, weegt voor het CDA minder zwaar dan de mogelijkheid om zo vroeg mogelijk participatie te doen. De raadsbetrokkenheid heeft de voorkeur voor het CDA, het is belangrijk dat de omgevingsplannen door de raad worden vastgesteld. De vraag is hoe het zit met processen op ambtelijk niveau? Is ernaar gekeken of die niet kunnen worden gestroomlijnd? Er is niet geschreven of daar tijdwinst in te behalen valt. CDA vindt het

moeilijk te geloven dat buitenspel zetten van de raad in zijn geheel de beoogde tijdwinst gaat opleveren, hoe wenselijk die ook is.

Dhr. R. van der Zweth (PvdA) vraagt wat de raad dan moet doen volgens dhr. Stellinga om te versnellen?

Dhr. H. Stellinga (CDA) denkt dat dat gezocht moet worden in het strenger hanteren van de termijnen. Hij noemt als voorbeeld het lezen van een bestemmingsplan binnen 48 uur.

Dhr. R. van der Zweth (PvdA) vraagt wat dat concreet betekent.

Dhr. H. Stellinga (CDA) denkt dat dat een aantal van de door dhr. R. van der Zweth genoemde factoren moeten zijn.

Dhr. te Hoonte (VVD) wil daar even op doorgaan. Betekent dat ook dat als er kaders worden gesteld maar het wordt ambtelijk anders uitgewerkt de raad dan “nee” durft te zeggen?

Dhr. H. Stellinga (CDA) geeft aan dat dat klopt.

Dhr. te Hoonte (VVD) concludeert dat het afwijken van de kaders tijd kost, terwijl het ook sneller kan binnen de kaders.

Dhr. H. Stellinga (CDA) meent dat het leven een stuk gemakkelijker wordt als de raad constateert dat je je gehouden hebt aan de eerder gestelde kaders.

Dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) heeft voor zijn inbreng vijf punten. Goed regelen aan de voorkant geeft snelheid aan de achterkant. Volgende punt is de analyse van waar de vertraging precies zit. Derde punt is de heilige focus op het halveren. De vraag is of er goed wordt afgewogen of de doorlooptijd zo snel mogelijk kan, uitvoerbaar is, er draagvlak is en goede kwaliteit.

Dhr. H. Bakker (D66) vraagt of dhr. Dijkstra het ermee eens is dat tijd en versnelling veel meer een factor mag worden?

Dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) is het daarmee eens.

Dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) vervolgt zijn inbreng. Hij heeft veel ervaring met open planprocessen en hij heeft gezien dat het snelle trajecten kunnen zijn. Hij leest dit niet terug in het raadsvoorstel en vraagt een bespiegeling erop. Hij zou graag willen dat bij het raadsvoorstel ingegaan wordt op alle zes adviezen.

Dhr. M. van Heuven (Partij voor de Dieren) vindt zorgvuldigheid belangrijk, zeker in een groeiende stad met weinig ruimte. De Partij voor de Dieren vindt kaderstelling en controle op de juiste invulling door college en richting geven aan het begin noodzakelijk. Bijstelling later moet ook kunnen. Wat de Partij voor de Dieren niet wil is dat een slecht plan niet meer kan worden bijgesteld en alleen nog maar kan worden vastgesteld of kan worden weggestemd. De Partij voor de Dieren denkt dat tijdwinst kan worden behaald als visies goed worden opgesteld, dat de plannen die uitgewerkt worden voldoen en daardoor geen verrassingen bevatten.

Dhr. R. van der Zweth (PvdA) is voor versnelling en steunt GroenLinks en VVD. Bewoners zo vroeg mogelijk betrekken maar wel duidelijk blijven waar het wel en niet over gaat. Het moet duidelijk zijn wat al besloten is.

Dhr. H. Stellinga (CDA) vraagt of de PvdA het ermee eens is dat er met een blanco vel wordt geparticipeerd met bewoners.

Dhr. R. van der Zweth (PvdA) vindt dat alleen zinvol als je er echt voor open staat. Hij noemt als voorbeeld de omgevingsvisie van Kanaleneiland.

Dhr. Stellinga (CDA) is het met PvdA eens maar vraagt of de partij ervoor openstaat om een keer gewoon naar een gebiedsontwikkeling te kijken voordat er iets op papier staat en de mensen de kans te geven om zelf te komen met wat ze willen met dat gebied.

Dhr. R. van der Zweth (PvdA) denkt dat dat kan als het gaat om een kavel waar het niet belangrijk is of het blauw, groen of een woontoren wordt.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) noemt als voorbeeld het Beurskwartier. Zou dhr. R. van der Zweth de behandelingen makkelijker doorgekomen zijn als eerder bleek dat sloop wel of niet was toegestaan.

Dhr. R. van der Zweth (PvdA) denkt dat het zeker, en vooral voor bewoners, makkelijker zou zijn geweest.
Dhr. R. van der Zweth vervolgt zijn inbreng. D66 opperde vaak geen momenten van steun en hij is benieuwd wat daar mogelijk is. Als het college uiteindelijk komt met een voorstel met meerdere smaken dan is dat ook fijn, dan kan er een keuze gemaakt worden. Maar hij hoort veel eenduidige geluiden.

Mw. L. Bode (Volt) spreekt dankbaarheid uit voor het heldere doel en hoe het traject tot op dit moment verloopt. Betrokkenheid is voor Volt een grote prioriteit. Bewoners moeten niet gezien worden als hordes die genomen moeten worden. Zij vergelijkt bewoners in een sportwedstrijd; staan ze in het veld en horen ze bij het team of staan ze langs de zijlijn en mogen ze veel roepen waar vervolgens niets mee wordt gedaan.

Dhr. H. Bakker (D66) is het eens met bewoners betrekken die het proces verrijken, maar is Volt het ermee eens dat er soms belangen botsen in een buurt of omgeving waar niet oneindig doorgepolderd moet worden. De raad moet dan een belangenafweging maken en beslissen.

Mw. L. Bode (Volt) is het ermee eens. Het moet wel duidelijk zijn welke doelen er bereikt gaan worden.

Beantwoording door wethouder **E. Eerenberg**. De wethouder erkent dat bouwprojecten in de stad Utrecht lang duren, waarbij het niet gaat over het bouwen zelf maar over de planvorming. Dit heeft te maken met verschillende factoren zoals de cultuur, namelijk dat we graag nog één keer willen kijken om het nog mooier of beter te maken. In de politiek willen we graag conflicterende dingen toch allemaal tegelijk in een plan. Vroeger lukte dat wel maar in deze tijden van krapte gaat dat moeilijk. Nu moeten er keuzes gemaakt worden of een rekening betaald worden. Er zouden eerder met elkaar dilemma's besproken moeten worden. Doordat de doorlooptijden zo lang zijn, is de collectieve herinnering er niet van het begin. De wethouder noemt als voorbeeld de Harijnse Plas. Niemand in de zaal is bij de geboorte van dat plan geweest. Een ding dat in de ambtelijke organisatie op dit moment speelt is dat de arbeidsmarkt geen vriend is van de gemeente. Wie goed is in planologie of stedenbouw moet wel een warm hart hebben voor de publieke zaken. Er zijn veel vacatures die niet ingevuld worden. Hiermee is de vraag van de CU behandeld. Hij pleit ervoor om op het goede moment een kaderstellend gesprek te hebben. Dat goede moment is niet altijd heel vroeg maar kan ook later in het proces zijn. Participatie is ook de manier waarop de vragen aan de bewoners gesteld worden. De vraag hoe zou het kunnen is anders dan wat vindt u van dit plan. Bij participatie op specifieke plannen moet scherper het dilemma op tafel. Gericht op versnellen en niet op eindeloos polderen.
De opdracht voor de wethouder is halvering van de doorlooptijd en is het huiswerk voor het college voor deze zomer. Bij kaderstelling hoort ook controleren en daar is de omgevingswet geschikt voor. Na het goede kaderstellende gesprek is het mooi als het vervolggesprek tussen college en raad gaat over de juistheid van de uitvoering van die kaders. Dit alles wordt in een raadsvoorstel gegoten en als dit is vastgesteld volgt er een aangepast planproces.

Mw. L. Bode (Volt) vraagt hoe de wethouder kijkt naar het mandaat van degenen die betrokken zijn bij de participatie. Doen zij mee in de wedstrijd of kijken ze toe.

De wethouder antwoordt dat toekijken niet motiveert. Mensen staan wat hem betreft altijd in het veld en spelen ze de wedstrijd mee.

Mw. L. Bode (Volt) wil de wethouder graag meegeven dat er duidelijkheid moet zijn over hun rol. Wordt er wel iets gedaan met wat de bewoners zeggen.

De wethouder kan daar geen eenduidig antwoord op geven omdat er verschil in diverse belangen is.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) verzoekt om in het raadsvoorstel onderscheid te maken tussen participatie en inspraak. Dit loopt vaak door elkaar heen. Tevens heeft hij het verzoek om nadrukkelijk aan te geven hoe dit voorstel zich verhoudt tot de lijst voor bindend advies en andere procedures die nog gedaan moeten worden.

De wethouder antwoordt twee keer ja.
De wethouder rondt de beantwoording van de vragen af. Het is duidelijk welk huiswerk het college heeft gekregen en dat wordt teruggezien in het raadsvoorstel. Het raadsvoorstel zal leiden tot een debat en daarna wordt het Utrechts Plan Proces aangepast.

Dhr. T. Compagnie (CU) heeft nog een vraag over het risico voor het verhalen van de kosten voor participatie als die naar voren wordt gehaald.

Dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) mist het antwoord op de vraag of de versnelling bij een open planproces zou kunnen werken en of alle zes punten meegenomen kunnen worden in het voorstel.

Dhr. H. Stellinga (CDA) mist het antwoord op de vraag wat het verschil is in tijdsverloop tussen enerzijds A en C en anderzijds tussen B en D.

De wethouder begint met de vraag van EenUtrecht en het antwoord is ja, als het maar bij participatie is en niet bij inspraak. Alle zes adviezen zullen gereflecteerd worden in het collegevoorstel. De wethouder vraagt akkoord om de vraag van dhr. Stellinga in een tabel weer te geven. De vraag van de CU betreffende het kostenaspect kan niet beantwoord worden omdat dit nog niet diep is uitgewerkt. Advies van de wethouder is om deze vraag vast te houden en terug te laten komen na het raadsvoorstel.

Het debat wordt beëindigd en er vindt een wisseling plaats van woordvoerders.

8. Beantwoording schriftelijke vragen inzake stand van zaken dB's.

De voorzitter heet de aanwezigen op de publieke tribune en luisteraars welkom. Zij geeft het woord aan de eerste agenderende fractie.

Dhr. P. Zwanenberg (GroenLinks) licht het verloop en de situatie aan de Vlampijpstraat 63 toe. GroenLinks vindt de eventuele maandenlange sluiting van dB's onacceptabel. De opleverdatum van januari 2024 lijkt totaal onrealistisch De waarde van dB's voor Utrecht is evident en onbetwist. Hoewel de wethouder hart heeft voor deze zaak en het proces een aantal keer heeft vlotgetrokken is deze gang van zaken niet uit te leggen. Er is van het begin af aan gezegd dat de bedrijfsvoering naadloos over zou gaan naar het nieuwe pand en nu gaat het toch mis. De volgende zaken moeten op stel en sprong gebeuren. Er moet onderhandeld worden of dB's zo lang mogelijk op de huidige locatie kan blijven totdat de nieuwe locatie gereed is. Ten tweede moet de vergunning voor fase 2 zo snel mogelijk verleend worden. Ten derde zorgen dat de eigenaar helderheid geeft over de afspraken. GroenLinks denkt dat er een alternatief gezocht moet worden in een bestaand pand zodat er direct begonnen kan worden met intimmeren en de toekomst van dB's gegarandeerd is.

Mw. L. de Vries (PvdD) maakt zich zorgen over de hoeveelheid parkeerplaatsen die nodig zijn.

Dhr. P. Zwanenberg had het daar graag over willen hebben als hij meer tijd had gekregen voor zijn inbreng. Als er feesten zijn, zijn er veel parkeerplaatsen nodig. Ook voor de bands moet er ruimte zijn waarvan dhr. Zwanenberg zich afvraagt hoe dat opgelost moet worden. Hij deelt de zorgen van Mw. de Vries.

Dhr. D.J. van Vliet (D66) vindt het een beetje paniekvoetbal om om te zien naar een ander pand. Is GroenLinks het er niet mee eens dat het beter is om de koers vast te houden en energie en tijd te steken in het huidige plan.

Dhr. P. Zwanenberg (GroenLinks) geeft toe dat er inderdaad sprake van paniek is. Het proces is stroperig verlopen.

Mw. H. Assen (PvdA) vraagt hoe GroenLinks tegen het amendement over het werkspoorgebied en daarmee meer ruimte te bieden aan de fietser aankijkt.

Dhr. P. Zwanenberg (GroenLinks) denkt dat de discussie uiteindelijk meer gaat over NEN-normen van de grootte van de parkeerplaatsen dan over het fietspad daar. Feit is dat dB's in een huurovereenkomst ook 55 parkeerplaatsen zou krijgen. Het zijn nu 32 gedeelde plekken geworden.
Wat GroenLinks betreft moet het amendement niet zo uitgelegd worden dat het fietspad er moet komen ten koste van de parkeerplekken.

Mw. H. Assen (PvdA) sluit zich aan bij GroenLinks maar heeft nog een paar vragen. De belangrijkste is hoe kan het dat, ondanks de inzet van de wethouder, de toekomst van dB's onzeker is. PvdA maakt zich zorgen dat er niet op tijd een nieuwe plek is voor dB's en dat het risico er is dat deze verdwijnt. Terwijl er in 2017 plannen waren om te bouwen en iedereen zei dat dB's behouden moest blijven. Er waren vanuit het vorige college steeds geruststellende woorden dat het goed zou komen. Dit debat heeft voor PvdA maar één doel en dat is zekerheid bieden. De vraag aan de wethouder is hoe het komt dat de antwoorden op de schriftelijke vragen niet werden herkend. Het aangenomen amendement werkspoorgebied lijkt een eigen leven te gaan leiden rondom het fietspad. Daarop wil mw. Assen graag een reactie van de wethouder.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) hoopt dat de PvdA in de controlerende taak wel achter het amendement staat dat er een betere fietsroute moet komen. Het is amendement is tenslotte, op twee stemmen na, door de hele raad aangenomen.

Mw. H. Assen (PvdA) deelt dit zeker maar leest in het amendement niet hoe dit fietspad over dit terrein moet gaan.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) vraagt waar het fietspad dan moet komen.

Mw. H. Assen (PvdA) zou kiezen voor ruimte- en snelheidsvermindering van de auto op de gewone wegen zodat daar ook veilig gefietst kan worden.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) vindt dat er dan geen recht wordt gedaan aan dit amendement. Wat mw. H. Assen nu voorstelt was precies niet de bedoeling van het amendement.

Mw. H. Assen vervolgt haar inbreng. Er kan niet langer gewacht worden. Na al die jaren kan het niet zo zijn dat het allemaal te ingewikkeld is. Hoe zit het met de locatie voor een nieuw fietsdepot op dat terrein? Of is er een mogelijkheid om samen te werken met de eigenaar van Central Studio's. Dit bevestigt voor PvdA hoe bij gebiedsontwikkeling aan de voorkant keiharde afspraken moeten worden gemaakt over de te behouden partijen of functies. Dat is hier echt misgegaan en zij hoort graag of de wethouder dat deelt.

Dhr. D.J. van Vliet (D66) noemt de organisaties die nu gehuisvest zijn in het Kapgebouw een absolute meerwaarde voor de stad. Wat D66 betreft zullen er inspanningen gepleegd worden om hen te behouden en idealiter is dat volgens het bestaande plan. Er is begrip voor de stress die het oplevert bij de organisaties die natuurlijk zich liever bezighouden aan hun kerntaken. D66 hoort graag of de wethouder bereid is om zich in te blijven spannen voor de organisaties. D66 wil met alle partijen nogmaals praten om alle puntjes op de i te zetten. Is de wethouder hier ook toe bereid? Uiteraard is er altijd het alternatief om te kijken naar een andere permanente locatie maar elk nieuw plan brengt weer haar onvoorziene en onzekere moeilijkheden met zich mee. Dit heeft niet de voorkeur van D66. De laatste vraag is wat is er nodig om parkeerplekken in de buurt van de ingang voor dB's te reserveren voor het laden en lossen door muzikanten?

Mw. H. Assen (PvdA) vraagt of dhr. van Vliet niet de zorg heeft dat er dadelijk helemaal geen locatie zal zijn voor dB's.

Dhr. D.J. van Vliet (D66) heeft die zorg wel maar hij heeft ook de zorg dat als er tijd en energie wordt gestoken in een nieuw plan, het huidige plan niet zal slagen.

Mw. H. Assen (PvdA) geeft het voorstel om, gezien de urgentie, beide te doen, namelijk de verkenning naar nieuwe locaties, die inzetten op het huidige plan, maar ook kijken of dB's op de huidige plek kan blijven.

Dhr. D.J. van Vliet (D66) is altijd voorstander van en-en, maar als je dat doet heb je minder tijd te besteden aan het originele plan. Er moet dan aan twee plannen tijd besteed worden.

Mw. L. de Vries (PvdD) vindt het gênant dat hier nog over gesproken moet worden, want dit proces loopt al jaren. Het verbaast PvdD dat er zoveel misgaat in dit proces. Het is allemaal zeer verwarrend. Waarom lukt deze verhuizing niet is de vraag aan de wethouder. PvdD is teleurgesteld. Welke manieren zijn er nog om dit proces in betere banen te leiden. Een betere communicatie met dB's is van belang. PvdD is blij met het groen in dit gebied en pleit voor een verkorte fietsroute. Mw. L. de Vries wil graag van de wethouder weten wat zij zich moet voorstellen van het groen dat er gaat komen.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) vraagt opnieuw waarom het nu opeens wel met een verkorte fietsroute kan.

Mw. L. van Vliet (D66) bedoelde niet dat de fietsroute verkort moet worden maar dat het in een groenomgeving wel zou passen.
Zij vervolgt haar inbreng. Haar fractie maakt zich zorgen over de autodruk in dat gebied, en ook over de parkeerplekken vlak naast dB's. Wordt er straks niet geparkeerd in het groengebied als de parkeerplaatsen te weinig of er niet komen. Hoe ziet de wethouder dit? Het zou fijn zijn als het nieuw aangelegde groen niet gelijk platgereden wordt door ruimtegebrek.

Dhr. M. Usta (Denk) valt het op dat de fracties voorheen heel makkelijk waren met het weghalen van parkeerplekken. Wat is er anders aan deze situatie? En is het probleem niet opgelost als er een speciale laad- en losplek gecreëerd wordt voor de muzikanten?

Mw. L. van Vliet (D66) vindt dat publiek ook met het ov kan komen en dat de laad- en losplek het belangrijkst is.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) geeft aan dat VVD steeds heeft gehecht aan de verkorte fietsroute over het werkspoorgebied. Ook heeft de partij altijd gesteund dat er voor dB's een nieuwe locatie zou komen. Het liefst hadden zij dat dB's op een bestaande locatie konden blijven. Hij vindt dat de ontwikkelaar van het gebied aan zet is om dit op te lossen en het project aan te sturen. Het is volgens dhr. te Hoonte niet de goede weg dat de gemeente dit op moet lossen. Het parkeerprobleem kan opgelost worden door een aantal plekken in de openbare ruimte te maken met een parkeermeter.

Mw. L. de Vries (PvdD) merkt op dat er al lang extra ruimte is voor parkeerplekken in de openbare ruimte.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) geeft aan dat de extra ruimte is dichtgezet voor verhuur en andere opties.
Hij beëindigt zijn inbreng met de opmerking dat er snel een oplossing moet komen.

Dhr. R. Snijder (Student&Starter) sluit zich aan bij de vorige sprekers. Het is geen optie om je drumstel mee te nemen in het openbaar vervoer. Hij benadrukt het belang van dB's voor de stad en vraagt aan alle partijen om hun uiterste best te doen om tot een snellere werkbare oplossing te komen. De overgangsperiode moet gewoon korter.

Dhr. M. Usta (Denk) vindt dat dB's niet aan hun lot overgelaten moeten worden. Een nieuwe plek is noodzakelijk. Denk vindt dat er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn, voor dB's maar ook voor de omgeving.

Dhr. H. Stellinga (CDA) onderschrijft de urgentie voor dB's maar ook de urgentie voor het fietspad zoals eerder verwoord door de VVD.

Wethouder E. Eerenberg koestert dB's en ziet het als een voorziening die bij de stad hoort. Hij laat dB's zeker niet aan haar lot over. Hij heeft zich persoonlijk ver ingezet voor afspraken op allerlei gebied. Partijen zijn meerdere keren om de tafel geweest. De wethouder heeft in de laatste 72 uur geen informatie ontvangen, terwijl er wel veel in de media is gecommuniceerd. Hij zal opnieuw contact opnemen en de gesprekken gaan voeren. Er is een afspraak gemaakt bij de ondertekening van het contract door alle partijen om de fase "wat willen we" achter te laten en te focussen op realisatie en doorwerken. De wethouder gaat alle partijen houden aan wat er is afgesproken. Hij schat in dat er opnieuw zaken op tafel komen over termijnen, geld of inrichting. Op de vraag of er niet voorbereid moet worden op een plan B, een alternatief, antwoordt de wethouder dat hij overleg heeft gehad met de directeur van dB's. Het kan allemaal, maar het zal niet sneller gaan. Marktpartijen trekken hun portemonnee op dit moment om het plan waar te maken en de vraag is of de gemeente dan die bedragen voor haar rekening neemt. Het is dus belangrijk om koersvast te blijven. De wethouder heeft geregeld dat zodra er iets van dB's of verhuurder bij de afdeling vergunningen komt, dan zal dit bovenop de stapel komen. De eerste vergunning was binnen 6 weken afgegeven, de tweede vergunning laat op zich wachten door een geschil tussen huurder en verhuurder. Elke week vinden er inspanningen plaats door de ambtelijke projectleider bij de verhuizing van dB's. De wethouder belooft een brief waar het gesprek met de partijen toe heeft geleid voor het zomerreces. Verder geeft de wethouder de VVD gelijk als het gaat om de bestelde parkeerplaatsen door het college. Dat geldt ook voor de fietsverbinding. Voor de vijf gereserveerde parkeerplekken voor dB's is een uitzondering gemaakt ten opzichte van verzoeken uit de stad voor gereserveerde parkeerplekken om te laden en lossen.

Mw. H. Assen (PvdA) heeft haar twijfels over de parkeerdrukmeting die is gedaan in het gebied. Kan de wethouder iets toezeggen om die twijfel weg te nemen.

De wethouder legt uit dat de mensen die de parkeerdrukmeting uitvoeren daar doorgaans veel verstand van hebben. Het is technische taaie kost. Uit de meting blijkt dat er ruimte is om in de buurt te parkeren. Er wordt meer ruimte toegestaan voor de fietsen die in de openbare ruimte geparkeerd mogen worden.

Dhr. G.J. te Hoonte (VVD) heeft begrepen dat er betaald parkeren was afgesproken. Is dat correct en is dat ook in de meting opgenomen?

De wethouder zal uitzoeken of dat in de huidige meting is opgenomen en komt hier later op terug. Het klopt dat hier het perspectief betaald parkeren is. Op de vraag van de PvdD over vergroening deelt hij mee dat er op het terrein zelf geen ruimte is voor vergroening. De vergroening zal plaatsvinden op de Vlampijpstraat en de Walserijstraat in het kader van het werkspoorplan dat daar ligt.

Mw. H. Assen (PvdA) wil weten wat er nu in de tussentijd gebeurt. Uiteindelijk nadert de deadline rap.

De wethouder heeft meegedeeld wat zijn inzet zal zijn. Hij heeft nog niet gesproken met dB's. Hij wil er niet meer over zeggen op dit moment.

Mw. H. Assen (PvdA) vraagt of het een optie is dat dB's langer in het Kapgebouw blijft.

De wethouder verwijst naar zijn vorige antwoord.

Mw. L. de Vries (PvdD) maakt zich zorgen dat auto's toch in het groen gaan parkeren ook al is er ruimte in de wijde omgeving.

De wethouder ziet het als een nieuwe situatie waarbij mensen gewoon een bon moeten krijgen als ze parkeren in het groen. Hij vindt het een discussie die er niet toe doet. Hij stelt een technische sessie voor over de parkeerdrukmeting. Hij rondt zijn betoog af met de woorden dat er druk gelegd zal worden om het plan zoals bedacht te laten komen. Hij zal zich daar maximaal voor inzetten.

Mw. H. Assen (PvdA) vraagt als laatste of de wethouder kan reageren op het feit dat er na de ondertekening van het contract zoveel apen uit de mouw kwamen.

De wethouder wil zich verdiepen in de feitelijke dilemma's die op tafel liggen.

Er zijn geen verdere vragen. **De voorzitter** deelt mee dat als er naar aanleiding van de brief behoefte is om te agenderen dan is de route daarnaar toe bekend.

De voorzitter bedankt de mensen op de publieke tribune, de commissieleden voor hun inbreng en de wethouder voor de beantwoording en de ambtenaren die hebben geholpen.
Zij sluit de vergadering en noemt hierbij de onjuiste datum van 25 mei 2023.

Gemeente Utrecht

Verslag besloten ochtenddeel vergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken (geheimhouding opgeheven tijdens de commissievergadering van 15 juni 2023)

Datum	25 mei 2023
Locatie	Raadszaal, stadhuis
Verslag door	mevrouw M. de Mul (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

Voorzitter: Miriam Al Saqaff
Has Bakker (D66), Linda Bode (Volt), David Bosch (PVV), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Rik van de Graaf (CU), Meike Hellevoort (GroenLinks), Maarten van Heuven (PvdD), Gertjan te Hoonte (VVD), Myrthe Minnaert (Bijeen), Annemarijn Oudejans (Student en Starter), Hessel Stellinga (CDA), Mirac Usta (DENK), Rick van der Zweth (PvdA, gedeeltelijk)
Commissiegriffier: Frank de Kok, Commissiesecretaris: Linda Ulsamer
Ambtelijke ondersteuning: Derk Berends, Ester Kolkman, Eefje Corbeek, Sandra van Asperdt

2 Vaststellen van de agenda van 25 mei 2023

besloten deel

De voorzitter opent de besloten vergadering over de geheime stukken die de commissie voor eventuele agendering vandaag zijn toegezonden. Dit houdt in dat alles wat wordt gezegd in deze vergadering en het verslag hiervan geheim is totdat de geheimhouding wordt opgeheven. Zij vraagt of dat voor iedereen duidelijk is. Dat is zo.
De heer Te Hoonte vroeg om dit besloten deel. Zij geeft hem dan ook het woord.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat het college ervoor heeft gekozen om de commissie via twee geheime raadsbrieven te informeren over deze casus. In deze twee geheime raadsbrieven worden opmerkingen over het voorbereidingsbesluit en het bestemmingsplan gecombineerd in één brief. De raad wordt geacht om het bestemmingsplan te toetsen op normale ruimtelijke ontwikkeling. Daarvoor is het belangrijk dat de hele stad kennis kan nemen van de gronden waarop de raad dat

doet. Die gronden zijn onder meer dat er een omgevingsvergunning is ingediend waar het college zich niet in kan vinden, los van wat de raad daarvan vindt, maar dat mag niet worden gedeeld. Van inwoners zijn echter mailtjes ontvangen waarin staat dat er negentig bezwaren zijn ingediend. Maar dat is op de omgevingsvergunning, maar dat weet de heer Te Hoonte niet want dat staat in het geheime stuk. Dat kan hij dus niet zeggen. Hij heeft geprobeerd om aan het college helder te maken dat dit bespreking onmogelijk maakt. Hij had dan ook gehoopt dat het college gisteren een verkorte brief geheim zou maken of iets zou opheffen. In ieder geval iets zou doen om het mogelijk te maken. Maar dit maakt het onmogelijk om de werkelijke redenen achter het vaststellen van het bestemmingsplan te bespreken. Dat betekent dat het college dan waarschijnlijk bij de Raad van State nat wil gaan. Die zal namelijk zeggen “u zegt dat dit vanwege de goede ruimtelijke ordening is, maar in de brief staat eigenlijk dat u als wethouder volksgezondheid vindt dat dit type winkel niet kan. Daar hebben wij de bevoegdheid niet toe, om dit type winkel uit te sluiten.” […] Het is niet zo dat de commissie niet bereidwillig is om de stukken te behandelen, maar de wijze waarop de stukken zijn aangeleverd is niet juist. De heer Te Hoonte vraagt de wethouder dan ook om creatief na te denken over hoe hij dat gaat oplossen.

De heer Van de Graaf (CU) vraagt welk stuk de heer Te Hoonte dan mist.

De heer Te Hoonte (VVD) antwoordt dat alles wat in de brief staat, dat zich richt op het bestemmingsplan, dus op de specifieke situatie, openbaar hoort te zijn. De specifieke situatie wordt niet met het voorbereidingsbesluit tegengegaan, maar met het besluit dat de raad over het bestemmingsplan gaat nemen. De omgevingsvergunning voor die plek is al ingediend. Dat wordt niet tegengehouden door een voorbereidingsbesluit. Het voorbereidingsbesluit kan best in het geheim worden behandeld terwijl in het openbaar het bestemmingsplan wordt besproken. […] De heer Te Hoonte zegt dat hij zich erover heeft verbaasd dat hij gisteren een mail kreeg van de bewoners waarin zij aangaven dat zij bezwaar zullen maken. De timing vindt hij bijzonder, aangezien dit vanaf 16 mei al onder geheimhouding valt. Hij vraagt hoe de bewoners dit weten. Kan dit worden opgehelderd?

De voorzitter geeft het woord aan het CDA.

De heer Stellinga (CDA) deelt de irritatie dat het geheime en niet-geheime deel bij dit onderwerp door elkaar loopt. Het feit dat er een aanvraag omgevingsvergunning is gedaan kan de buurt weten, want dat moet op de website worden gepubliceerd. Toch maakt dat uit van het geheime deel van de commissievergadering. Dat is vreemd. Ook vindt de heer Stellinga dat hij niet voldoende tijd heeft gehad om zich hierop voor te bereiden. Schoorvoetend wil hij wel akkoord gaan met de agendering van het bestemmingsplan, maar hij wil daar wel bij aangeven dat er geen deugdelijke politieke afweging heeft plaatsgevonden in deze commissie. Die bewaart hij voor de raadsbehandeling. Hij wil dan niet horen dat het CDA de commissiebehandeling overdoet, want die is nooit geweest.

De voorzitter geeft het woord aan GroenLinks.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) zegt dat het onderdeel van het bestemmingsplan geheim is, omdat het, als het openbaar is, andere mensen op een idee brengt. Dat is echt niet wenselijk, daarom is het zo gesplitst. Dit is nodig omdat we anders niet op tijd zijn om deze ontwikkeling tegen te gaan.

De heer Stellinga (CDA) geeft aan dat het bestemmingsplandeel helemaal openbaar is. Dat staat niet ter discussie. Het gaat hier om het voorbereidende besluit. Dat moet geheim blijven, want als openbaar wordt dat het voorbereidende besluit wordt genomen dan bestaat het gevaar dat mensen allerlei aanvragen gaan indienen zodat ze niet onder het voorbereidingsbesluit vallen. Dat heeft geen betrekking op dat bestemmingsplan.
Daarnaast snapt de heer Stellinga niet dat mevrouw Hellevoort het woord ‘we’ gebruikt, want het college is aan de bal en niet de raad.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) zegt dat dat inderdaad een verkeerde formulering was. Ze bedoelde te zeggen dat de VVD een link maakte tussen de geheime brief die is gestuurd, waarvan hij voorstelt om een deel openbaar te maken omdat dat over het bestemmingsplan gaat. Er zit echter wel degelijk een link tussen het bestemmingsplan en het voorbereidingsbesluit. Door die

link openbaar te maken ontstaat het risico dat andere mensen op ideeën worden gebracht. Het lijkt haar dan ook goed om het te bespreken zoals het is voorgesteld.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat daar net het probleem zit. De link moet worden beoordeeld om aan degelijke ruimtelijke ordening te doen. Als het college niets had gezegd over het specifiek tegenhouden van die tabakszaken en alleen had gemeld dat er een omgevingsvergunning lag, en alleen had gezegd dat ze detailhandel op die plek ongewenst vinden, en ook niet in allerlei geheime brieven die straks openbaar zijn had gerept over een tabakszaak, dan was er geen probleem geweest in de ruimtelijke ordening. Maar op dit moment kan iedereen die hiertegen bezwaar wil maken zeggen dat in de geheime brief staat dat de gronden waarop het bestemmingsplan is vastgesteld niet degenen zijn die in het bestemmingsplan staan, maar dat die in een andere brief anders zijn uitgelegd. Dan staat er straks niet 'het college faalt' maar 'de raad heeft gefaald'. Daar zit het in. Wij nemen een besluit over iets dat niet met ruimtelijke ordening te maken heeft, waar wij geen bevoegdheid in hebben en waarover via een Kamermotie gevraagd wordt om ons er bevoegdheid in te geven.

De voorzitter schorst de vergadering een moment.

- Schorsing –

De voorzitter heropent de vergadering en geeft het woord aan Volt.

Mevrouw Bode (Volt) is verbaasd over het feit dat dit proces erg netjes verloopt. Er moet vaart worden gemaakt op een onderwerp dat opeens komt. De raad wordt niet altijd even goed in positie gebracht, maar is dit geval is dat wel zo. In dit geval is een bepaalde snelheid nodig om dit voor te zijn. Zij sluit zich dan ook aan bij GroenLinks.

De heer Stellinga (CDA) zegt nogmaals dat hij veel te weinig tijd heeft gehad. Hij heeft met een schuin oog gekeken naar het plan en naar de tabel waarin staat hoe het allemaal is gelopen. Hij constateert dat op 24 februari bekend was dat die aanvraag binnen zou komen, dat bekend was dat het in de beheersverordening past, dat men op dat moment had kunnen weten dat het niet in het toekomstige bestemmingsplan zou passen. Al deze zaken had men allemaal tevoren kunnen weten. De raad komt dan helemaal op het eind en houdt 48 uur de tijd over om hier een ei over te leggen. De heer Stellinga is daar boos over. Hij vindt niet dat hij daar voldoende tijd voor heeft gehad. Het CDA onderschrijft de noodzaak om zoveel mogelijk tabaksverkooppunten tegen te gaan. Hij ziet ook het juridische probleem dat daar wellicht speelt. Hij vindt dat de raad het toch moet proberen maar dat doet niet af aan het feit dat hij boos is over het feit dat de raad wederom niet in positie wordt gebracht en dat met name raadsleden van de coalitie zich daar heel gemakkelijk bij neerleggen.

De voorzitter geeft het woord aan de PVV.

De heer Bosch (PVV) steunt de VVD en het CDA. Hij vindt het gek dat anderen het hier hebben over dat het erg belangrijk is en dat de raad dan maar wat minder in positie is. Op deze manier is het zo dat als het heel belangrijk is, dan laten we de procedure maar zitten, en als we het minder belangrijk vinden, zoals bij het Lucasbolwerk, dan wordt het opeens wel uitgerekt. Daar maakt de PVV bezwaar tegen. Het is op deze manier meten met twee maten.

De voorzitter geeft het woord aan de PvdD.

De heer Van Heuven (PvdD) reageert op het voorstel van de voorzitter om de twee stukken vanavond te behandelen. Daar kan de PvdD wel mee instemmen. Zij herkennen wel het punt dat het signaal vanuit het college eerder had moeten komen en dat de stukken eerder hadden moeten komen. Zij herkennen het gevoel dat de raad niet volledig on positie is gebracht. Desalniettemin hecht de PvdD wel aan behandeling vanavond, waarbij 120 minuten wellicht te kort zal zijn. De heer Van Heuven hoopt dat deze discussie snel afgesloten kan worden want er is een supervolle agenda.

De voorzitter geeft het woord aan D66.

De heer Bakker (D66) sluit zich bij de PvdD aan en kunnen ermee instemmen. Zij snappen ook het ongenoegen. Volgens de heer Bakker doet het college een voorstel tot agendering waar ja of nee tegen gezegd kan worden. Hij kan zich het voorstel van het CDA om het in de raadsvergadering uitgebreider te bespreken voorstellen. Op basis van de inhoud kan D66 ermee instemmen om dit vandaag te behandelen.

De voorzitter geeft het woord aan de CU.

De heer Van der Graaf (CU) is het eens met wat de PvdD voorstelt. Ook zijn zij voor het voorstel van het CDA om het onderwerp meer ruimte te geven en hier vanavond technische vragen over te stellen en er in de raad wat meer tijd voor te nemen.

De voorzitter geeft het woord aan de wethouder om te reageren.

Wethouder Eerenberg zegt dat hij zich zeer kan verplaatsen in de gevoelens die worden besproken. Daarom heeft hij het dilemma en het verzoek in de brief maar gewoon op tafel gelegd. Als de commissie van mening is dat het verzoek niet past in de procedures, zorgvuldigheid en benodigde tijd, dan is dat zo. Dan had de wethouder wel met een ander dilemma gezeten. Dan had hij de kans gehad om een ongewenste ontwikkeling tegen te houden zonder dat te vertellen. Dat was ook ingewikkeld geweest. De brief moet dan ook niet anders worden gelezen als een toelichting op hoe de dingen zijn verlopen en wat er speelt. Er speelt een wens vanuit het volksgezondheidsbeleid om tabakszaken te weren. Daarvoor is een voorbereidingsbesluit nodig wat het college onder geheimhouding wilde aankondigen om mensen niet op verkeerde ideeën te brengen. En er is dit bestemmingsplan.
Dit bestemmingsplan leek de ontwikkeling van een extra retailingang in het bestaande pand van de Albert Heijn niet tegen te kunnen houden. De wethouder had dan ook de veronderstelling dat één extra winkel in de buurt getolereerd moest worden omdat het niet anders kon, en dat de rest tegengehouden kon worden met een voorbereidingsbesluit. Door een (gelukkige) fout in het bestemmingsplan is een stukje retail niet als retail bestemd. Die fout moest hersteld worden, en dat bood een kans om de vergunningaanvraag voor deze extra winkel tegen te houden. De buurt heeft inderdaad geen zienswijze voor het bestemmingsplan ingediend, maar wel op de vergunningaanvraag. Dat zijn twee verschillende werelden. De wethouder heeft getracht dit dilemma te schetsen, waarbij hij begrijpt dat er veel gevraagd wordt van de flexibiliteit en snelheid van handelen van de raadsleden. Om er transparant over te kunnen zijn moest er geheimhouding worden opgelegd. In de brief loopt tactische en strategische informatie over wat wenselijk is in de toekomst, en feitelijke informatie over hoe het is gelopen, erg door elkaar heen. Gedeeltelijke openbaarheid is dan ook erg ingewikkeld.
De wethouder zegt toe dat wanneer besloten wordt om de brief gedeeltelijk openbaar te maken, de zinnen die een tactische en strategische overweging behelzen geheim blijven.

De heer Te Hoonte (VVD) brengt een punt van orde in. Zijn verzoek was om de geheimhouding op te heffen op de delen die niet noodzakelijk zijn. Hij heeft niet gezegd dat hij het een probleem vond dat de gehele geheimhouding opgeheven zou worden op het moment dat het voorbereidingsbesluit zou worden genomen. Volgens hem draait de wethouder ten onrechte zijn woorden om en geeft hij geen antwoord op de gestelde vraag. De heer Te Hoonte vraagt om uit de geheimhouding te halen dat er een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie is ingediend. Volgens de wet mag de raad niet eens meer iets zeggen over die omgevingsvergunning. Dat is al strafbaar. De wethouder begint nu over regels die alsnog in de geheimhouding zouden kunnen blijven, maar dat is niet wat de heer Te Hoonte wil. De brief moet uiteindelijk openbaar worden.

De voorzitter geeft het woord aan de wethouder.

Wethouder Eerenberg zegt dat hem is gevraagd waarom het op deze manier, onder geheimhouding, is gegaan en of dat niet anders had gekund. Vanwege de vervlechting van tactische en feitelijke informatie is dat erg ingewikkeld. Achteraf, als de besluiten zijn genomen, zullen de brieven worden geopenbaard en dan kan de fijnmazigheid worden betracht. De wethouder begrijpt dat er wordt gevraagd naar de avondbehandeling. Er staan ook dingen in de brief die in de openbaarheid horen. De dingen die in het bestemmingsplan staan of algemeen bekend zijn hoeven niet onder geheimhouding te vallen. De wethouder wil dat graag laten

checken.
De wethouder geeft verder aan dat de kans die de fout in het bestemmingsplan biedt een termijn van twaalf weken heeft, en verloopt op 15 juni. Het raadsbesluit moet dus voor 15 juni genomen zijn.
Tenslotte zegt de wethouder dat in het bestemmingsplan aan goede ruimtelijke ordening moet worden voldaan. De beoogde locatie van de winkel bij het magazijn van de Albert Heijn zou een slechte ruimtelijke ordening zijn.

De voorzitter schorst de vergadering zodat een collega de zaal in kan komen.

- *Schorsing* –

De voorzitter heropent de vergadering en geeft het woord aan Student & Starter.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) zegt dat het raadsbesluit voor 15 juni genomen moet zijn, maar dat er geen raad is voor 22 juni. Hoe wordt dit opgelost?

De griffier antwoordt dat het college heeft verzocht het mee te nemen in de raadsvergadering van 8 juni. Dan is een dagdeel gepland voor de algemene beschouwingen. Dan is er in principe geen tijd voor een uitgebreide behandeling van deze voorstellen. Als er na de behandeling van vanavond behoefte is om er verder op door te gaan, zoals de heer Stellinga naar voren bracht, dan kan ook worden overwogen om een ander moment met de commissie te vinden om daar verder op door te gaan. Daardoor kan de behandeling op 8 juni kort zijn. Dit ter voorkoming van de noodzaak van een extra raadsvergadering voor 15 juni.

De voorzitter geeft het woord aan de VVD.

De heer Te Hoonte (VVD) brengt de geheimhouding opnieuw ter sprake. Ook de wethouder kan niet met zekerheid zeggen dat er in een vergadering gezegd kan worden dat er een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, want dat staat formeel in een geheim stuk. Als iets openbaar is, maar in een geheim stuk wordt geplaatst, dan mag de raad er, voor zover de heer Te Hoonte weet, niet meer over spreken en is het zelfs strafbaar als dat wel gebeurt. Daarover moet eenduidige juridische informatie zijn. Dat maakt bespreking namelijk wel erg lastig. Dat kan maar op één manier worden opgelost: het college heeft vanmiddag een extra vergadering en heft de geheimhouding op die punten op. Als van de commissie wordt gevraagd om op zo'n korte termijn dingen te bespreken, dan mag dat ook van het college worden verwacht. Dan kan de commissie tenminste in vrijheid spreken over de aangevraagde omgevingsvergunning.
Het tweede punt dat de heer Te Hoonte wil maken is dat hij niet begrijpt dat, toen dit in februari is ingediend, is afgewogen dat we dit niet zouden moeten willen maar geen middelen hadden en besloten is om een voorbereidingsbesluit te maken, en dat dat voorbereidingsbesluit nu gecombineerd met dit voorstel wordt voorgelegd. Waarom is dit niet twee maanden geleden verstuurd zodat er al een voorbereidingsbesluit zou liggen voor de hele stad en het bestemmingsplan in vrijheid had kunnen worden besproken? Die tijd zou er op zich wel geweest zijn.

De voorzitter geeft het woord aan het CDA.

De heer Stellinga (CDA) zegt dat op 24 februari niet bekend was dat die fout was gemaakt, die ons eigenlijk gered heeft. Maar het had wel bekend kunnen zijn. Alle informatie lag op tafel: het bestemmingsplan, de beheersverordening, de fout die was gemaakt, hoewel die pas later ontdekt werd. De heer Stellinga heeft gisteren een telefoongesprek gehad met de buurtbewoners en vraagt zich af of hij zijn mond niet voorbij heeft gepraat over wat er wel en niet geheim is. Hij weet wel dat het verplicht is om een aanvraag omgevingsvergunning te publiceren. Als daar geheimhouding op wordt gelegd, dan wordt geheimhouding gelegd op iets dat iedereen kan weten. Volgens hem is hij dus niet strafbaar als hij het over de omgevingsvergunning heeft, maar hij laat zich daarover graag door een jurist informeren.

De voorzitter geeft het woord aan PvdD.

De heer Van Heuven (PvdD) geeft aan dat de heer Te Hoonte scherp is, maar dat hij het gevoel heeft bij de behandeling van een punt aangekomen te zijn. Hij pleit ervoor om vandaag nog enkele punten in de openbaarheid te krijgen als dat mogelijk is. Als het college daar vanwege tijdsdruk of complexiteit niet in slaagt is dat jammer. Hij stelt voor om dan de hele bespreking in het geheim in de avondvergadering te doen, zodat het debat vrijuit kan plaatsvinden. Dat vindt hij zelf wel jammer want de behandeling zou zoveel mogelijk in de openbaarheid moeten plaatsvinden. Hij ziet het echter gebeuren dat er een extra vergadering gepland moet worden als er delen wel en niet in het geheim besproken moeten worden, waardoor vanavond niet gehaald wordt.

De voorzitter geeft het woord aan de wethouder.

Wethouder Eerenberg zegt dat wat op welk moment wel en niet bekend had kunnen zijn meer iets voor het debat is. Voor wat betreft de flexibiliteit van het college zegt de wethouder dat een van de raadsleden gisteravond verzocht om de zienswijze te ontvangen, waarop het college om kwart over tien daar nog een besluit over heeft genomen.
Hij heeft hetzelfde beeld als het CDA: iets dat openbaar is kun je niet alsnog geheim houden. Dat zal hij dubbelchecken. De zienswijzen op de vergunningaanvraag waarom is gevraagd worden verstrekt zodra ze gecheckt zijn. De wethouder zal het moment van verstrekking gebruiken om goed te kijken naar waar de VVD om verzoekt. De bestaande juridische kaders bieden daar, volgens hem, genoeg ruimte voor. Dat kunnen de commissieleden in de loop van vandaag tegemoet zien.
De wethouder zegt nogmaals dat het een dilemma is, dat hij daarin meevoelt en dat het ongebruikelijk is. Je kunt, zoals D66 aangaf, tegen een dilemma ja of nee zeggen. Het college eist dit geenszins.

De voorzitter zegt dat de commissie in openbaarheid zal beslissen of dit onderwerp op de agenda komt. Zij sluit het geheime deel van de vergadering.

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
480	Gemeenteraad 06-07-2023 11. Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023	M290 Gebruik reserve betaalbaar wonen	Ruimtelijke Ordening			
478	Gemeenteraad 06-07-2023 11. Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023	M270 Verbeter samenwerking met woningbouwcorporaties	Grondzaken	06-10-2023		
465	Gemeenteraad 06-07-2023 11. Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023	M231 Doorbouwen	Ruimtelijke Ordening	06-10-2023		
459	Gemeenteraad 06-07-2023	M216 Versnel eisen in de ijskast	Ruimtelijke Ordening	31-12-2023		

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	11. Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023					
456	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 29-06-2023 2. Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad in Q4 van 2023 een raadsbrief ontvangt over de ontwikkelingen Sportpark Welgelegen.	Ruimtelijke Ordening			31-12-2023
455	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 29-06-2023 2. Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad in Q1 van 2024 een raadsbrief ontvangt met daarin een overzicht van alle eisen van bouwen	Ruimtelijke Ordening	31-03-2024		

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	bestuursrapportage 2023	inclusief een vermelding van onderscheid tussen eisen die wettelijk en bovenwettelijk zijn				
412	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 15-06-2023 8. Beantwoording SV 2023, nr. 87 over Stand van Zaken Db's	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad nog voor het zomerreces een raadsbrief ontvangt waarin het college aangeeft waar een binnenkort te houden bespreking met Db's toe leidt.	Ruimtelijke Ordening	10-07-2023		
390	Vragenuur 23-03-2023 MV.4. Geen vertraging herontwikkeling	Wethouder Schilderman zegt toe om de raad schriftelijke te	Ruimtelijke Ordening	30-06-2023		

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Thomas à Kempisplantsoen? - Joost Vasters (D66) mede namens Dirk-Jan van Vliet (D66), Rick van der Zweth (PvdA), Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Annemarijn Oudejans (Student & Starter) en Anne Sasbrink (PvdD)	informeren over het feit waarom de juiste geursituatie t.a.v. Jacobs Douwe Egberts niet al correct in beeld was ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan. De wethouder neemt hierbij ook in ogenschouw de eerder over dit onderwerp gestelde vragen van het CDA en GL.				
348	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 23-03-2023	Wethouder Eerenberg zegt toe medio zomer 2023 te komen met een	Ruimtelijke Ordening	31-08-2023		

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	9. Studenten huisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerij	raadsbrief inzake kerndilemma's.				
293	Gemeenteraad 02-02-2023 25. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok	M29 Blijf zoeken naar verbinding Lombokplein en Beursgebied	Ruimtelijke Ordening	02-05-2023	Gesprekken met eigenaar Hojel City Centre I worden opgestart. Zo snel mogelijk, wanneer er meer concrete vorderingen zijn, wordt de raad geinformeerd over de stand van zaken van de gesprekken met de eigenaar.	
292	Gemeenteraad 02-02-2023 25. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan	M27 2x1 30 km Graadt van Roggenweg	Ruimtelijke Ordening	12-12-2024	Conform motie wordt uiterlijk Q4 2024 een voorstel naar de raad gestuurd.	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Lombokplein, Lombok					
291	Gemeenteraad 02-02-2023 25. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok	M25 Denk op tijd na over invulling gebied Park Plaza hotel	Ruimtelijke Ordening	29-12-2028	Conform motie wordt uiterlijk eind 2029 een voorstel naar de raad gestuurd.	
311	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 12-01-2023 10. Raadsbrief Tussenstand herontwikkeling Jan van Galenstraat	Voor het Voorjaarsreces (= uiterlijk 24 februari 2023) ontvangt de raad een raadsbrief waarin het college 2 scenario's schetst voor de herontwikkeling van het plan van de Jan van Galenstraat. Het eerste scenario gaat uit van de	Ruimtelijke Ordening	28-02-2023		

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		vestiging van een supermarkt voor fietsers en voetgangers (geen verkeersaantrekkende beweging auto's) en het tweede scenario van een herontwikkeling zonder retail-strip.				
310	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 12-01-2023 7. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok	De raad ontvangt een raadsbrief in Q4 van 2023 over de (mogelijke) invoering van een 30 km zone in het gebied van het Lombokplein.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	30-11-2023	NB de toezegging betreft Q4 2024	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
300	Gemeenteraad 22-12-2022 21. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht	Wethouder Van Hooijdonk zal de raad uiterlijk in Q2 een brief sturen waarin wordt uiteengezet hoe in de toekomst voldaan kan worden aan emissieloos bouwen.	Ruimtelijke projecten: Overvecht	22-06-2023		
299	Gemeenteraad 22-12-2022 21. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat in de omgevingsvisie die voor Overvecht wordt gemaakt een scan en een toets zullen worden opgenomen, zodat de raad een helder overzicht krijgt van de	Ruimtelijke projecten: Overvecht	22-03-2023		

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		gevolgen van bouwplannen voor het bestaande groen.				
271	Gemeenteraad 22-12-2022 21. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht	M411 Meer goedkope en betaalbare koopwoningen in Overvecht	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-03-2023		
270	Gemeenteraad 22-12-2022 17. Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW	M408 Ambitie 2x1 en 30 km/u Daalsetunnel invoeren voor 2030	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-03-2023	Conform Motie wordt de raad in 2026 geïnformeerd.	
269	Gemeenteraad 22-12-2022	M407 Brede participatie van gebruikers	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-03-2023		

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	17. Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW					
267	Gemeenteraad 22-12-2022 17. Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW	M404 Houd vaart met het Daalsepark	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	30-06-2023		
309	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 08-12-2022 12. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe de raad in uiterlijk Q4 van 2023 te informeren hoe ten aanzien van het project Ivoordreef de voorrangregels	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-12-2023		

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Ivoordreef, Overvecht	voor wijkbewoners Overvecht voor de middenhuurwoningen kan worden georganiseerd. In overleg met de ontwikkelaar wordt ook bekeken of koop van de middenhuurwoningen mogelijk is en wordt de raad daarover geïnformeerd.				
308	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 08-12-2022 9. Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30	Wethouder Eerenberg zegt toe eind 2024/ begin 2025 de raad een brief toe te zenden inzake de Daalsetunnel/ Daalsedijk voor	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2023		

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	km/u en project kop ASW	wat betreft de mobiliteitsaspecten. Dit is inclusief de financiële consequenties en inclusief de tijdelijke maatregelen die nodig zijn.				
307	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 08-12-2022 9. Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW	Aan de hand van de bespreking zegt wethouder Eerenberg toe in Q2 aan de raad een verdere uitwerking toe te zenden van de varianten D en E inclusief de D variant die door de VVD fractie naar voren is gebracht.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	01-06-2023		

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
306	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 08-12-2022 8. Raadsbrief Onderzoek en vervolg ontwikkeling parkeerterrein Rachmaninoffplantsoen	De commissie in het vierde kwartaal van 2023 informeren over de stand van zaken met betrekking tot het overnemen van de KPMG-aanbevelingen.	Ruimtelijke Ordening	30-11-2023		
228	Gemeenteraad 01-12-2022 25. Raadsvoorstel Vaststellen Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk	M391 Aantrekkelijke wijk voor ouderen	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	Dit wordt meegenomen in de uitwerking van de lopende en toekomstige projecten in Kanaleneiland en Transwijk.	
227	Gemeenteraad 01-12-2022 25. Raadsvoorstel Vaststellen	M387 Eenduidig in de omgangsvisie	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023		

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk					
226	Gemeenteraad 01-12-2022 25. Raadsvoorstel Vaststellen Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk	M386 woongroepen voor ouderen	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	Dit wordt uitgewerkt in de buurtagenda Kanaleneiland die in het tweede kwartaal van 2023 wordt opgesteld.	
225	Gemeenteraad 01-12-2022 22. Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouw-kundig Plan Groenewoud	M384 gun studenten een plek in Groenewoud	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.	
224	Gemeenteraad 01-12-2022	M382 Meer woningen, dan	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	Deze motie wordt meegenomen in	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	22. Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouw-kundig Plan Groenewoud	betaalbaar in Groenewoud			het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.	
223	Gemeenteraad 01-12-2022 22. Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouw-kundig Plan Groenewoud	M381 Betaalbaar wonen boven Tiny Houses	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.	
222	Gemeenteraad 01-12-2022 22. Raadsvoorstel vaststelling	M380 Maak mobiliteit in Groenewoud van deze tijd	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023	Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Stedenbouw-kundig Plan Groenewoud				voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.	
214	Gemeenteraad 10-11-2022 6. Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026	M357 Parkeer de Parkeergarage Paardenveld bij de raad	Ruimtelijke Ordening	10-02-2023	Vanwege nog lopende onderhandelingen met de erfpachter verwachten we de raad eind Q2 2023 nader te kunnen informeren over de vervolgstappen.	
211	Gemeenteraad 10-11-2022 6. Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026	M353 Brede verkenning Paardenveld	Ruimtelijke Ordening	10-02-2023	Vanwege nog lopende onderhandelingen met de erfpachter verwachten we de raad eind Q2	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					2023 nader te kunnen informeren over de vervolgstappen.	
201	Gemeenteraad 10-11-2022 6. Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026	M307 Mixen maar!	Ruimtelijke Ordening	22-09-2023		
239	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 20-10-2022 2.a. Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat de raad in Q4 een raadsbrief ontvangt over de verdere ontwikkeling van de omgevingsvisie Overvecht	Ruimtelijke projecten: Overvecht	30-12-2022		
236	Gemeenteraad 13-10-2022 18. Raadsvoorstel Vaststellen	Wethouder Eerenberg zal in het tweede kwartaal van	Ruimtelijke Ordening	30-06-2023	In Q2 ontvangt de raad hierover een brief.	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas; verplaatsing grens bebouwde kom Maarssenseweg/Heldinnenlaan	2023 de raad per brief informeren of er op de andere plas ligplaatsen aangelegd kunnen worden.				
191	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 22-09-2022 9. Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg	om in het startdocument een schets op te nemen van de dieren en planten die nu in het gebied aanwezig zijn, evenals de kansen voor nieuwe biodiversiteiten.	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	Voor het energielandschap is veel natuuronderzoek en gedaan. Daarover is de raad geïnformeerd met de brief Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop d.d.	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					16-02-20 (zie bijlage "Natuuronderzoeken").	
190	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 22-09-2022 9. Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg	dat in de volgende stappen die gezet zullen worden, de harmonie en groen van goede kwaliteit, principes als jaar-rond-nectar uitgangspunten kunnen vormen. De bouw van 25.000 woningen zal desondanks effecten hebben op de natuur.	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	Voor het energielandschap is veel natuuronderzoeken gedaan. Daarover is de raad geïnformeerd met de brief Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop d.d. 16-02-20 (zie bijlage "Natuuronderzoeken").	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
189	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 22-09-2022 9. Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg	Om tijdens de bouw maximaal rekening te houden met het belang van dieren. De bouw van 25.000 woningen zal desondanks effecten hebben op dieren.	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	Voor het energielandschap is veel natuuronderzoek en gedaan. Daarover is de raad geïnformeerd met de brief Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop d.d. 16-02-20 (zie bijlage "Natuuronderzoek en").	
188	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 22-09-2022 9.	dat er integraal naar Rijnenburg gekeken zal worden. Hierbij worden alle	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	Voor het energielandschap is veel natuuronderzoek en gedaan.	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg	factoren meegenomen om te voorkomen dat toekomstige gewenste ontwikkelingen niet per ongeluk onmogelijk gemaakt worden. Het blijft echter een belangenafweging.			Daarover is de raad geïnformeerd met de brief Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop d.d. 16-02-20 (zie bijlage "Natuuronderzoeken").	
159	Gemeenteraad 15-09-2022 19. Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	M249 Geen knip op de Weg tot de Wetenschap	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	31-03-2023		
158	Gemeenteraad 15-09-2022 19. Raadsvoorstel omgevingsvisie	M245 Levendig en leefbaar USP	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	30-06-2023		

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Utrecht Science Park 2040					
157	Gemeenteraad 15-09-2022 19. Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	M244 Groen USP	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	31-03-2023		
178	Gemeenteraad 07-07-2022 11. Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Wethouder Eerenberg zal proberen om samen met de markt een pilot te doen over natuurinclusieve tuinen en zal hierover in Q1 2023 een raadsbrief sturen.	Ruimtelijke Ordening	31-03-2023	Streven is de raad in Q2 2023 te informeren.	
185	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 30-06-2022 7.	raad ontvangt eind 2022 een raadsbrief n.a.v. het gesprek met de universiteit	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	31-12-2022	Deze toezegging wordt meegenomen in de uitvoer van het amendement A72	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	over de vestiging van een volwaardige supermarkt.			'supermarkt op de uithof' dat is aangenomen op 15 september 2022 als onderdeel van raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040" eveneens aangenomen op 15 september 2022. Het streven is om Q2 2023 de raad te informeren.	
184	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 30-06-2022 7. Raadsvoorstel omgevingsvisie	De raad ontvangt een raadsbrief over de voortgang van de ontwikkelingen van de sportvoorzieninge	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	28-07-2023	De universiteit onderzoekt de mogelijkheden voor uitbreiding van sportvoorzieninge n in USP. Streven	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Utrecht Science Park 2040	n van USP in Q2 van 2023.			is de raad hierover in het najaar 2023 te informeren.	
166	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 23-06-2022 2. Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat de raad in Q3 van 2022 per raadsbrief geïnformeerd wordt over uitvoering van de aangenomen 'moties Lunetten'.	Ruimtelijke projecten: Lunetten-Koningsweg	30-09-2022	De raad wordt in Q4 2023 hierover geïnformeerd.	
165	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 23-06-2022 2. Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Wethouder Voortman zegt toe dat, onder de voorwaarde dat de Omgevingswet inwerking treedt op 1 januari 2023, de raad in de eerste helft van 2023 een	Grondzaken	01-06-2023	Zoals aangegeven in de Lange Termijn Agenda voorjaar 2023 kost uitwerking van de nieuwe nota grondbeleid meer tijd. Het streven is om de raad hierover in	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		raadsvoorstel voor de actualisatie van het Grondbeleid ontvangt. Mocht de Omgevingswet op een andere datum inwerking treden, dan ontvangt de raad per raadsbrief mededeling over wanneer dan een nieuw Grondbeleid aan de raad wordt voorgelegd.			Q4 2023 te informeren.	
177	Gemeenteraad 16-06-2022 14. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Het Muntgebouw,	Wethouder Eerenberg zal in het eerste kwartaal van 2023 per brief terugkomen op het spreiden van	Ruimtelijke Ordening	31-03-2023		

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Leidseweg 90, Lombok	horeca en het bieden van ruimte in de wijken.				
143	Gemeenteraad 16-06-2022 15. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt	M143 Sturen op ruimtelijke projecten	Ruimtelijke Ordening	31-12-2022	De uitvoering van deze motie maakt onderdeel uit van het traject om het Utrechts Planproces te verbeteren. Samen met de raad wordt hier vorm aan gegeven en verder uitgewerkt in 2023.	
137	Vragenuur 14-04-2022 MV.8. Studentenhuisvesting, ook voor MBO - Jantine Zwinkels (CDA)	Wethouder Verschuure zal de raad na de vaststelling van de bouwenvelop campus Onderwijsboulevard Kanaleneiland	Ruimtelijke Ordening	09-09-2022	De bouwenvelop ligt ter inzage. Daarna kan deze vastgesteld worden en de raad worden geïnformeerd naar verwachting	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		- naar verwachting kort na de zomer van 2022 - nader informeren via een raadsbrief.			in 2e kwartaal 2023.	
120	Gemeenteraad 10-03-2022 15. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Jagerskade	M78 Meer ecologisch waardevol groen bij herontwikkeling Jagerskade	Ruimtelijke Ordening	06-10-2022	Het streven is om de raad in het tweede kwartaal 2023 te informeren.	
115	Gemeenteraad 03-02-2022 22. Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp Noord	M49 Maak er een prettig straatbeeld van met veilige oversteekplaatsen	Ruimtelijke Ordening	03-05-2022	Aan de planuitwerking Papendorp wordt op dit moment gewerkt, waarbij zeker aandacht is voor de onderwerpen uit deze toezegging en uit de toezegging 22/T15. Naar	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					verwachting begin 3e kwartaal van dit jaar meer hierover, e.e.a. i.r.t. het Bestemmingsplan Papendorp.	
114	Gemeenteraad 03-02-2022 22. Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp Noord	M47 Samen in zee voor een stadsstrand in Papendorp	Ruimtelijke Ordening	03-05-2022	Aan de planuitwerking Papendorp wordt op dit moment gewerkt, waarbij zeker aandacht is voor de onderwerpen uit deze toezegging en uit de toezegging 22/T16. Naar verwachting begin 3e kwartaal van dit jaar meer hierover, e.e.a. i.r.t. het	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					Bestemmingsplan Papendorp.	
100	Gemeenteraad 23-12-2021 16. Raadsvoorstel Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier	M481 Ligplaatsen Industriehaven	Ruimtelijke Ordening	01-07-2022	Na de overname van de motie zijn we ambtelijk in gesprek geraakt met de eigenaren van de bedrijven Astrimex en RET interieur (in de volksmond Jongeneel). Het zag er even naar uit dat dit bedrijf mogelijkheden zag om op relatief korte termijn te verhuizen. Dit zou betekenen dat de planvorming voor dit industrieel eiland kon	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					beginnen. In deze plannen zou het onderzoek naar ligplaatsen voor historische schepen meegenomen moeten worden. Het ziet er echter naar uit dat verhuizing nog enige tijd op zich laat wachten. We hoeven beide ontwikkelingen nu niet te koppelen en kunnen starten met een onderzoek naar de haalbaarheid van de motie. Het streven is om in Q1 2023 te informeren over	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					de stand van zaken betreft het onderzoek.	
99	Gemeenteraad 23-12-2021 15. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)	M472 Biodiversiteit voorop Nieuw Buurland	Ruimtelijke Ordening	23-03-2022	Dit wordt meegenomen bij de ontwerpen buitenruimte van de pocketparcs. Na vaststelling bestemmingsplan Nieuw Buurland wordt de motie in de aanvraag omgevingsvergunning meegenomen. Streven hier voor is Q3 2023.	
98	Gemeenteraad 23-12-2021 15. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw	M471 Meer groen in Nieuw Buurland	Ruimtelijke Ordening	23-03-2022	Het streven is om het bestemmingsplan waar de motie onderdeel van uitmaakt Q1 2023	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Buurland (Staatsliedenbuurt)				aan de raad voor te leggen.	
97	Gemeenteraad 23-12-2021 14. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise	M469 Oude en nieuwe bewoners in de binnentuin	Ruimtelijke Ordening	23-03-2022		
90	Gemeenteraad 25-11-2021 22. Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6	M442 Werk aan lage geluidswal	Ruimtelijke Ordening	25-05-2022	Medio 2023 wordt de uitwerking van deze motie meegenomen in fase 3. Verwachting is dat wij uw raad eind 2023 kunnen informeren.	
95	Commissie Mens en Samenleving 26-10-2021 2.	Gesprek met welstandcommissie voor mogelijke	Ruimtelijke Ordening	24-03-2022		

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Programmabegroting 2022	knellende welstandsregels, terugkoppeling volgt in Q1.				
85	Gemeenteraad 07-10-2021 17. Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda	M340 Onzelfstandige studentenhuisvesting Merwedekanaalzone-4	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-04-2022	De raad wordt in Q2 van 2023 geïnformeerd over de stand van zaken.	
84	Gemeenteraad 07-10-2021 17. Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda	M339 Wel een nieuwe wijk maar geen nieuwe sportvelden	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-04-2022	De uitvoering van deze motie wordt betrokken bij de variantenstudie sportpark Nieuw Welgelegen. Naar verwachting wordt de raad daarover in 2023 geïnformeerd.	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
83	Gemeenteraad 07-10-2021 17. Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda	M337 Minimaal 35% sociale huur	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-04-2022	De raad wordt in Q2 van 2023 geïnformeerd over de stand van zaken.	
82	Gemeenteraad 07-10-2021 17. Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda	M328 Voldoende speelruimte die uitnodigt	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-04-2022		
81	Gemeenteraad 07-10-2021 17. Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2	M326 Concrete afspraken over ouderenhuisvesting in Merwedekanaalzone	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-04-2022		

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	uitwerking van de Ruimtelijke Agenda					
80	Gemeenteraad 07-10-2021 19. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Merwede	M324 Sporten in Zuidwest	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-01-2022	De raad wordt in Q2 van 2023 geïnformeerd over de stand van zaken.	
79	Gemeenteraad 07-10-2021 17. Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda	M323 Beheers afvalkosten waar de hele stad aan meebetaalt	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	30-06-2022	De raad wordt in Q2 van 2023 geïnformeerd over de stand van zaken.	
78	Gemeenteraad 07-10-2021 17. Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de	M322 Sociaal via corporaties	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-10-2022	De raad wordt in Q2 van 2023 geïnformeerd over de stand van zaken.	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Ruimtelijke Agenda					
77	Gemeenteraad 07-10-2021 19. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan Merwede	M320 Gemeenschapszin	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2022		
71	Gemeenteraad 16-09-2021 12. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Passiebloemweg, Vleuterweide	M306 Ruimtelijke kwaliteit schoolgebouwen Passiebloemweg	Ruimtelijke Ordening	30-06-2022	Begin 2022 tonen we de ontwerpen aan de omgeving en parallel daaraan informeren we ook de raad over de ontwerpen. De planning is vertraagd. De raad verwachten we in 2e kwartaal 2023 te kunnen informeren.	
70	Gemeenteraad 16-09-2021 12. Raadsvoorstel	M305 Mag het een boompje meer zijn	Ruimtelijke Ordening	27-05-2022	In het voorjaar 2022 presenteren we het plan aan	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Vaststelling bestemmingsplan Passiebloemweg, Vleuterweide				de omgeving en stemmen we af hoe we de grondwal met bomen en struiken gaan inrichten. De planning is vertraagd. De raad verwachten we in het 2e kwartaal 2023 te kunnen informeren.	
76	Commissie Stad en Ruimte 09-09-2021 5. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Passiebloemweg, Vleuterweide	Het college informeert de raad in de eerste helft van 2022 over de inrichting van het schoolplein en de parkeerruimte, inclusief de resultaten van de	Ruimtelijke Ordening	30-06-2022	De planning is vertraagd. De raad verwachten we in Q2 2023 te kunnen informeren.	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		inspanningsverplichting om meer bomen terug te planten				
75	Commissie Stad en Ruimte 09-09-2021 5. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Passiebloemweg, Vleuterweide	Het college zegt toe dat de parkeersituatie ter plaatse wordt gemonitord en dat de raad één jaar na ingebruikname van de scholen daarover wordt geïnformeerd	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	De eerste school is nu in aanbouw. De bouw van de 2e school start vermoedelijk in Q2 2023. Dus de definitieve ingebruikname is pas in Q3 2024. De terugkoppeling een jaar na ingebruikname is daarom pas in Q3 2025 voorzien.	
74	Commissie Stad en Ruimte 02-09-2021 7. Merwedekanaalzone	Het college informeert de gemeenteraad over de definitieve	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2021	Jaarlijks rapporteren we bij de Voorjaarsnota over het	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		locaties van de maatschappelijke voorzieningen in de plannen van de MWKZ in of tegelijk met de MPR.			maatschappelijk vastgoed in het MPUV. De definitieve locaties in de Merwedekanaalzone nemen we mee in het MPUV.	
54	Gemeenteraad 15-07-2021 13. Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040	M267 Lage Weide	Ruimtelijke Ordening	16-12-2021	We gaan in 2022 starten met een gebiedsvisie Lage Weide, samen met ondernemers, waarin we kunnen sturen op de toekomst van Lage Weide als werkgebied: het economisch profiel, arbeidsplaatsen, mobiliteit en de ruimtelijke onderwerpen die	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					daarbij komen kijken.	
53	Gemeenteraad 08-07-2021 5. Voorjaarsnota 2021 en 1e Bestuursrapportage 2021	M200 Houd de Jaarbeurs aan de Woonvisie	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	23-12-2021	Jaarbeurs heeft de gemeente medio 2021 meer tijd gevraagd voor het opstellen van een sluitende business case. Dit was m.n. noodzakelijk vanwege de gevolgen van de Coronacrisis. De tweede helft van het jaar is voornamelijk besteed aan het verkennen van de mogelijkheden en het bepalen van de juiste faserings- en investeringsstrate	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					gie. Als dit leidt tot een haalbaar plan, stuurt het college een uitgangspuntenbrief aan de raad, op basis waarvan de omgevingsvisie wordt opgesteld. De Omgevingsvisie Jaarbeurs wordt dan, mogelijk nog in 2022, aan de raad voorgelegd.	
67	Commissie Stad en Ruimte 01-07-2021 7. Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad;	Wethouder Verschuure zegt n.a.v. de RSU toe dat bij de MPR 2022 de raad een uitvoeringsstrategie ontvangt van 'de vertraagde	Ruimtelijke Ordening	20-09-2021	De kwalitatieve uitwerking van de vertraagde stad wordt gekoppeld aan de stedenbouwvisie. Daarover wordt de raad in 2023	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040	stad'. Ook vindt in de MPR 2022 een verdere toelichting plaats op uitvoering van de 'barcode'.			verder geïnformeerd.	
64	Gemeenteraad 17-06-2021 12. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord	Wethouder Verschuure zal de maatregelen in het kader van geluid, lucht, duurzaamheid en ontmoeting borgen in het bestemmingsplan.	Ruimtelijke Ordening	21-07-2022	Wij geven een terugkoppeling op al deze zaken als we met het bestemmingsplan naar de raad gaan per brief. Verwachting is in het 2e kwartaal 2023.	
63	Gemeenteraad 17-06-2021 12. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord	Wethouder Verschuure zal de mogelijkheden voor sporten op de daken bekijken.	Ruimtelijke Ordening	21-07-2022	Wij geven een terugkoppeling op al deze zaken als we met het bestemmingsplan naar de raad gaan per brief. Verwachting is	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					het 4e kwartaal 2022.	
62	Gemeenteraad 17-06-2021 12. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord	Wethouder Verschuure zal laten onderzoeken tot op welke hoogte verticaal groen mogelijk is.	Ruimtelijke Ordening	21-07-2023	Wij geven een terugkoppeling op al deze zaken als we met het bestemmingsplan naar de raad gaan per brief. Verwachting is in het 2e kwartaal 2023.	
61	Gemeenteraad 17-06-2021 12. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord	Wethouder Verschuure zal bij het bestemmingsplan nader ingaan op het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen en plaatsen voor andere vormen van vervoer.	Ruimtelijke Ordening	21-07-2022	Wij geven een terugkoppeling op al deze zaken als we met het bestemmingsplan naar de raad gaan per brief. Verwachting is in het 2e kwartaal 2023.	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
49	Gemeenteraad 17-06-2021 13. Raadsvoorstel Toekomst parkeergarage Springweg	M134 Vergroen de (omgeving van) Springweggarage	Grondzaken	31-12-2021	Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar verschillende mogelijkheden om te vergroenen en wij hopen uw raad daarover te informeren in de loop van 2023.	
48	Gemeenteraad 17-06-2021 13. Raadsvoorstel Toekomst parkeergarage Springweg	M133 Een plan om alternatieven voor de Springweggarage aan te moedigen	Grondzaken	31-12-2021	Het plan wordt ontwikkeld in aanloop naar het moment dat de gemeente eigenaar wordt van de garage in mei 2024.	
47	Gemeenteraad 17-06-2021 12. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Plan	M128 Houd rekening met gehandicapten en ouderen	Ruimtelijke Ordening	30-09-2022	Wij geven een terugkoppeling over deze motie als het bestemmingsplan	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord				Hoogbouwkavel aan de raad wordt aangeboden. Dit zal rond de zomer 2023 aan de raad worden aangeboden.	
35	Commissie Stad en Ruimte 28-01-2021 5. Raadsvoorstel Vaststelling Plan van Eisen en Functioneel Ontwerp (PvE/FO) Lombokplein	Wethouder Eerenberg zegt toe in het definitief ontwerp een plintenstrategie op te nemen.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	29-12-2023	De wethouder heeft toegezegd dat de raad in Q1 2022 wordt geïnformeerd over de voortgang van het project. Het VO is naar verwachting 2022 gereed, daarna wordt het DO opgesteld. De plintenstrategie is pas relevant bij de gronduitgifte, dus bij de tenderstukken	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					voor de bouwblokken, en daarmee later dan Q1 2022, naar verwachting 2023.	
38	Gemeenteraad 21-01-2021 16. Vaststelling Ontwikkelkader en bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4 en 2e Daalsedijk deelgebied 1 tot en met 4 als A2-gebied inclusief betaald parkeren	Wethouder Verschuure zegt toe bij de verbinding langs het spoor zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met biodiversiteit en een zo veel mogelijk natuurinclusieve inrichting.	Ruimtelijke Ordening	31-12-2021	Ontwikkelaar Synchroon en Landschapper Delva zijn nog bezig met de uitwerking van het spoorpark Deelgebied 4. Dit proces duurt langer omdat naast het uitwerken van de openbare ruimte voor Wisselspoor ook nog wordt gewerkt aan het ruimtelijk inpassen van een	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					2e spooronderdoorgang tussen Wisselspoor en de 1e Daalsebuurt. Wij verwachten u medio mei 2023 te kunnen informeren over het inrichtingsplan.	
37	Gemeenteraad 21-01-2021 16. Vaststelling Ontwikkelkader en bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4 en 2e Daalsedijk deelgebied 1 tot en met 4 als A2-	Wethouder Verschuure zegt toe dat er aandacht zal zijn voor groene gevels. De raad zal daarover geïnformeerd worden als wordt gesproken over het inrichtingsplan.	Ruimtelijke Ordening	31-12-2021	Ontwikkelaar Synchroon en Landschapper Delva zijn nog bezig met de uitwerking van het spoorpark Deelgebied 4. Dit proces duurt langer omdat naast het uitwerken van de openbare ruimte	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	gebied inclusief betaald parkeren				voor Wisselspoor ook nog wordt gewerkt aan het ruimtelijk inpassen van een 2e spooronderdoorgang tussen Wisselspoor en de 1e Daalsebuurt. Wij verwachten u medio mei 2023 te kunnen informeren over het inrichtingsplan.	
36	Gemeenteraad 21-01-2021 16. Vaststelling Ontwikkelkader en bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot	Wethouder Verschuure zegt toe dat er groene wandelroutes komen. De raad zal daarover geïnformeerd worden als wordt	Ruimtelijke Ordening	31-12-2021	Ontwikkelaar Synchroon en Landschapper Delva zijn nog bezig met de uitwerking van het spoorpark Deelgebied 4. Dit	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	en met 4 en 2e Daalsedijk deelgebied 1 tot en met 4 als A2-gebied inclusief betaald parkeren	gesproken over het inrichtingsplan.			proces duurt langer omdat naast het uitwerken van de openbare ruimte voor Wisselspoor ook nog wordt gewerkt aan het ruimtelijk inpassen van een 2e spooronderdoorgang tussen Wisselspoor en de 1e Daalsebuurt. Wij verwachten u medio mei 2023 te kunnen informeren over het inrichtingsplan.	
31	Commissie Stad en Ruimte 19-11-2020 2.	De wethouder stuurt in Q1 2022 een raadsbrief	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2022	Vanwege de gewijzigde situatie,	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Programmabegroting 2021-2024	met een tussenbericht/kleine evaluatie inzake events space en bijbehorende dilemma's (evaluatie schuift jaar op, dat is maart 2023, bestaande toezegging).			veroorzaakt door de Coronacrisis, kan deze toezegging niet binnen de gestelde termijn worden afgedaan. Verschuift naar verwachting naar eind 2022.	
14	Gemeenteraad 12-03-2020 9. Raadsvoorstel Vaststelling Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen	M73 Echt ruimte voor experiment	Ruimtelijke Ordening	30-09-2020		
12	Gemeenteraad 20-02-2020 13. Raadsvoorstel Vaststelling	M59 Beeldkwaliteit als zwaarwegend criterium met	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark	inwonersparticipatie uit Vleuten (motie is overgenomen en ingetrokken)			verwacht in Q1 van 2023. Daarna kan pas het vervolgproces plaatsvinden. Het streven is om de raad nader te informeren in Q3 2023 over de uitvoering van de motie.	
11	Gemeenteraad 20-02-2020 13. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark	M58 De locatie Hindersteinlaan draagt ook bij aan klimaatdoelstellingen (motie is overgenomen en ingetrokken)	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2023. Daarna kan pas het vervolgproces plaatsvinden. Het streven is om de raad nader te informeren in Q3 2023 over de	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					uitvoer van de motie.	
10	Commissie Stad en Ruimte 30-01-2020 11. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening	Als het college met de marktpartij er helemaal uit is, houdt de wethouder een screening wat wel openbaar kan van de geheime bijlage bij het raadsbesluit van juli 2017 inzake Smakkelaarsveld. Hij informeert daar dan de raad over, zodat de geheimhouding door de raad eventueel deels kan worden opgeheven.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	01-07-2021	Hoewel het uitgiftecontract is getekend (zie raadsbrief 19 januari 2022) is het Definitief Ontwerp nog steeds niet helemaal afgerond en zijn er er dus nog niet helemaal uit met de ontwikkelaar. Ook hebben we u op 28 juni 2022 geïnformeerd over de vertraging van de start van de werkzaamheden omdat het door de huidige	

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
					economische omstandigheden langer duurt om tot prijsovereenstemming te komen met de aannemer. Zodra we verder zijn in het proces, zullen we u direct informeren.	
9	Commissie Stad en Ruimte 30-01-2020 7. Raadsvoorstel Overeenkomst Máximapark, locatie De Tol en kavel Hooggelegen	De wethouder zegt toe nadat de overdracht van de gronden rond is de raad een raadsbrief toe te zenden over de tendervoorwaarden, zodat hiermee in gesprek kan worden gegaan met de commissie.	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt naar verwachting eind 2e kwartaal 2023.	

Lijst toezeggingen -moties-brieven ROG dd. 24 augustus (inclusief voortgangsinformatie)

Nummer Toezegging	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
7	Vragenuur 19-09-2019 1. MV 1 Sander van Waveren (CDA) over Afspraken met Klépierre over stationsplein	Vraag van de heer Van Waveren (CDA) over de afspraken met Klépierre over het Stationsplein en de uitgifte in erfpacht van de evenementenruimte. Wethouder Everhardt • zal uiterlijk op 30 maart 2022 een evaluatie en een voorgenomen besluit over het al dan niet opzeggen van de erfpachtovereenkomst aan de raad voorleggen.	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-03-2023	Vanwege de gewijzigde situatie, veroorzaakt door de Coronacrisis, kan deze toezegging niet binnen de gestelde termijn worden afgedaan. Verschuift naar verwachting naar eind 2022.	

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	3513
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	31 augustus 2023
Agendapunt	7
Titel	Raadsbrief Herontwikkeling Tuincentrum Steck
ID	3713
Behandelend ambtenaar	F. Speerstra
Telefoon	14030
E-mail	Frank.speerstra@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Overvecht
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en Grondzaken/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	31 augustus 2023

Voorgesteld besluit

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	F. Speerstra	**Datum**	1 juni 2023
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	8050386
E-mail	frank.speerstra@utrecht.nl	**Onderwerp**	Herontwikkeling Tuincentrum Steck, Gageldijk 3
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Ruimtelijke project: Overvecht

Geachte leden van de raad,

De eigenaar van voormalig Tuincentrum Overvecht (nu: Steck) heeft in 2020 een visie voor de toekomst van het tuincentrum opgesteld. Op basis hiervan is 8 december 2020 een Intentiedocument vastgesteld. Daarin gaven we aan toe te werken naar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). In deze brief wordt u geïnformeerd over een tussenstap die wij gezet hebben om te komen tot een voorstel voor dit SPvE: vaststelling van de Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie (zie bijlage).

Visie herontwikkeling Steck
In de visie van de initiatiefnemer wordt de locatie meer betrokken bij de stad, komt er meer verbinding met het Noorderpark en tussen Fort Ruigenhoek en Fort Blauwkapel, worden er functies toegevoegd aan de nu monotone detailhandel en moet het een plek worden voor werkgelegenheid in de duurzaamheidssector. Het plan past daarmee goed in de visie op de groene en inclusieve stad zoals de gemeente die in de RSU 2040 als ambitie voor Utrecht heeft neergelegd. De meerwaarde van het plan voor dit deel van de stad is zowel ruimtelijk, maatschappelijk als economisch. Ruimtelijk vanwege verbeterende verbinding tussen stad en platteland, de verbinding met Overvecht en het herstel van het cultuurhistorisch landschap. Maatschappelijk vanwege de recreatiemogelijkheden, het stimuleren van ontmoeting en het stimuleren van duurzaamheid. En economisch vanwege de werkgelegenheid die het biedt, met name in het toerisme en de innovatieve en duurzaamheidssector.

Gemeentelijk en Provinciaal beleid
In de RSU2040 is de locatie van het tuincentrum benoemd als locatie voor stadsrandontwikkeling waar '*de mogelijkheden kunnen worden onderzocht om initiatieven te combineren met werken, sport, groen en recreatie'*. Het plan zoals door initiatiefnemer gepresenteerd, sluit hierbij aan en is ruimtelijk en landschappelijk een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Tegelijkertijd past het plan om meerdere redenen niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke beleid. Zo is bedrijfsruimte op deze locatie niet toegestaan, een horecafunctie enkel als het om bijzondere horeca gaat, en een hotel enkel als uitzondering op het geldende beleid en het daarnaast kleinschalig

is en een geheel nieuwe doelgroep aantrekt. De locatie ligt daarnaast binnen de invloedssfeer van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en in de zogenaamde 'Kernrandzone', buiten de rode contour. Daar is (verdere) verstedelijking verboden. Dit is ook zo opgenomen in de (Provinciale) Omgevingsverordening. Hier kan van worden afgeweken wanneer "*de verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit*" (o.a.). Hiervoor zal medewerking moeten worden gevraagd aan de Provincie Utrecht.

UNESCO Werelderfgoed
Daarnaast is de Nieuwe Hollandse Waterlinie inmiddels aangemerkt als UNESCO werelderfgoed, wat ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie moeilijker maakt. Voor de provincie is het een belangrijke voorwaarde om aan de ontwikkelplannen mee te werken, dat deze plannen niet tot een aantasting van het UNESCO werelderfgoed mogen leiden. Hiervoor is een onderzoek naar de impact van de ingrepen op het erfgoed nodig, een zogenaamde *Heritage Impact Assessment* (HIA). Uit een eerste QuickScan HIA is gebleken dat de voorliggende plannen de situatie verbeteren. In de uitwerking naar een SPvE zal een volledige HIA (moeten) worden uitgevoerd.

Tussenstap: vaststelling Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten
In 2016 is met de visie "Buitengewoon Utrecht" een eerdere poging gedaan tot planvorming voor deze locatie. De provincie gaf daarover aan niet in te stemmen met de verbreding van de voorgestelde functies. De integrale afweging resulteerde medio 2017 in het advies om geen medewerking aan het voorstel voor andere detailhandel dan tuincentrum te verlenen. Mede door de complexe situatie, en door het mislukken van eerdere pogingen tot herontwikkeling, wordt de stap van het intentiedocument naar een vastgesteld SPvE in de huidige onzekere situatie als een te grote beschouwd. Vanuit de initiatiefnemer bestond er behoefte aan meer zekerheid over de haalbaarheid van met name de *economische* dragers van het plan: de bedrijvigheid, horeca en een hotel.

We hebben er daarom voor gekozen om voorafgaand aan het in procedure brengen van een SPvE, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling van deze locatie vast te stellen. Het besluit dient als basis voor het verdere proces om tot een SPvE te komen.

Uitgangspunten
Belangrijk uitgangspunt voor de initiatiefnemer is de erkenning van de integraliteit en onderlinge afhankelijkheid van de verschillende voorgestelde functies. De functies vormen in samenhang met elkaar een duurzame businesscase en moeten ook in samenhang met elkaar worden bekeken. Het plan als geheel is qua financiële haalbaarheid echter afhankelijk van een functiemix die in het vigerend beleid nog niet zonder meer mogelijk is. Om het plan als *geheel* haalbaar te maken moet op *onderdelen* van het plan afgeweken worden van gemeentelijk beleid.

In de Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten staan o.a. een beschrijving van het plan als geheel. Daarbij zit ook een beschrijving van de beleidsdoelstellingen waar het wel en niet aan tegemoet komt en de voorwaarden waaronder we als gemeente aan de plannen mee willen werken. Hiermee willen we richting geven aan de ambities uit het vastgestelde Intentiedocument. De belangrijkste uitgangspunten waarover een besluit is genomen, zijn:

- ✓ Een functiemix toe te staan van werken, winkelen, leren en recreëren in het groen, volgens bijgaande Ruimtelijke en programmatische uitgangspuntennotitie;
- ✓ Hiervoor medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkeling op deze specifieke locatie buiten de rode contour: de stadsrand waarbuiten in principe geen verdere verstedelijking is toegestaan;
- ✓ Hiervoor medewerking te verlenen aan afwijking van gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijfsruimte op deze locatie; bedrijvigheid is op dit moment op deze detailhandelslocatie nog niet toegestaan;
- ✓ Hiervoor medewerking te verlenen aan uitwerking van een horecafunctie conform locatieprofiel 12 uit het Ontwikkelkader Horeca 2018, te weten: bijzondere horeca op een bijzondere locatie;
- ✓ Hiervoor medewerking te verlenen aan de realisatie van een hotel onder de voorwaarden zoals vastgelegd in het hotelbeleid, onder andere dat het kleinschalig (maximaal 50 kamers) is en een geheel nieuwe doelgroep aantrekt;

De vaststelling van de Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten door het college moet leiden tot een SPvE met daarin de kaders voor de verdere integrale herontwikkeling van deze locatie. Het afwijken van de door uw raad gestelde kaders is onder voorbehoud van instemming van uw raad en Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht in de latere besluitvorming over het SPvE.

Placemaking
In de tussentijd wil de initiatiefnemer experimenteren met nieuwe functies in het kader van ‘placemaking’. De vastgestelde Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten kunnen vanuit de gemeente als beoordelingskader gelden om al dan niet akkoord te gaan met tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij zal wel óók in de tijdelijkheid sprake moeten zijn van een ruimtelijke ingreep die de programmatische afwijking van het bestemmingsplan rechtvaardigt.

Vervolgproces
De Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten richten zich met name op die punten die nu nog niet mogelijk zijn of niet volledig passen binnen gemeentelijk beleid. In het SPvE worden *alle* ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden uitgewerkt.

Ons streven is om begin 2024 een concept-SPvE gereed te hebben. Dat wordt ter inzage gelegd en iedereen die dat wil kan daarop reageren. Reacties worden beantwoord in een reactienota en waar mogelijk verwerkt. Vervolgens leggen wij een voorstel voor een SPvE ter besluitvorming aan uw raad voor. Dit SPvE vormt de basis voor het definitieve ontwerp en de planologische besluitvorming.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Ruimtelijke en Programmatische Uitgangspunten

Herontwikkeling tuincentrum Steck / Gageldijk 3

Gemeente Utrecht

1. Inleiding

De eigenaar van Tuincentrum Steck (voormalig Tuincentrum Overvecht) heeft in 2020 een visie voor de toekomst van het tuincentrum opgesteld. Op basis hiervan is op 12 december 2020 door het college het intentiedocument Herontwikkeling Gageldijk 3, locatie Tuincentrum Overvecht vastgesteld. Dit moet leiden tot een vastgesteld Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en vernieuwd bestemmingsplan (danwel omgevingsplan) voor deze locatie.

In de RSU2040 is de locatie benoemd als locatie voor stadsrandontwikkeling waar '*de mogelijkheden kunnen worden onderzocht om initiatieven te combineren met werken, sport, groen en recreatie'*. Het plan zoals door initiatiefnemer gepresenteerd komt hier in grote mate aan tegemoet maar past om meerdere redenen niet volledig binnen de vigerende planologische situatie (het bestemmingsplan) en het gemeentelijke beleid. Daarnaast is de Nieuwe Hollandse Waterlinie inmiddels aangemerkt als UNESCO werelderfgoed, wat ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie moeilijker maakt.

Mede hierdoor, en door het mislukken van eerdere pogingen tot herontwikkeling, wordt de stap van het intentiedocument naar een vastgesteld SPvE in de huidige onzekere situatie als een te grote beschouwd. Het is dan ook van belang om al voorafgaand aan het in procedure brengen van een SPvE, de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling vast te stellen.

2. Aanleiding

Het plan zoals door initiatiefnemer gepresenteerd kent veel punten die tegemoet komen aan de gemeentelijke wensen. De locatie wordt meer betrokken bij de stad, er komt meer verbinding met het Noorderpark en tussen Fort Ruigenhoek en Fort Blauwkapel, er worden functies toegevoegd aan de nu monotone detailhandel en het moet een plek worden voor werkgelegenheid in de duurzaamheidssector. Het plan past daarmee goed in de visie op de groene en inclusieve stad zoals de gemeente die in de RSU 2040 als ambitie voor Utrecht heeft neergelegd. De meerwaarde van het plan voor dit deel van de stad is zowel ruimtelijk, maatschappelijk als economisch:

Meerwaarde	Ruimtelijk	Maatschappelijk	Economisch
Steck	Verbinding met Overvecht	Verbinding met Overvecht	Werkgelegenheid
	Overgang stad en platteland	Stimuleren gezondheid en duurzaamheid	Innovatie
	Herstel cultuurhistorisch landschap	Stimuleren ontmoeting	Duurzaam businessmodel
		Recreatie	Toerisme

Zie verder ook: de visie '*Steck: heel Utrecht groen, denken en doen'* waarin door de initiatiefnemer uitgebreider wordt stilgestaan bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen waar het plan aan bij kan dragen.

Maar: het plan past tegelijkertijd om meerdere redenen niet, of enkel onder voorwaarden, binnen het vigerende bestemmingsplan en het gemeentelijke beleid.

<u>Programma vs. gemeentelijk beleid</u>

Zo is bedrijfsruimte op deze locatie niet toegestaan, een horecafunctie enkel als het om *bijzondere* horeca gaat, en een hotel enkel als uitzondering op het geldende beleid als het kleinschalig is en een geheel nieuwe doelgroep aantrekt (aangetoond met exploitant met 'track-record' en externe marktanalyse). Tegelijkertijd zijn juist deze functies de voornaamste economische dragers van het plan als geheel.

<u>Planologische situatie</u>

Het plan van de initiatiefnemer past echter niet alleen *programmatisch* niet, maar ook juridisch planologisch. Zo ligt het gebied buiten de rode contour en binnen de invloedssfeer van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit is ook zo opgenomen in de (Provinciale) Omgevingsverordening. Ook is een deel van de locatie bestemd als 'grondwaterbeschermingsgebied' waarin binnen het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd mag worden.

Daarnaast is de locatie gelegen in de zogenaamde 'Kernrandzone' buiten de rode contour. Daar is (verdere) verstedelijking verboden. Hier kan van worden afgeweken wanneer "de verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit" (o.a.).

Daarnaast maakt de ligging van het initiatief nabij de Nieuwe Hollandse Waterlinie het noodzakelijk om de effecten van het initiatief op de NHW te laten onderzoeken. Naast het programma zit er dus ook een duidelijke ruimtelijke / landschappelijke component aan de (on)mogelijkheden voor het initiatief.

Vaststelling 'Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten'

Om vroegtijdig inzicht te krijgen in de haalbaarheid van, en tegelijkertijd richting te geven aan het totale plan worden met deze notitie tussentijds de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor herontwikkeling van deze locatie opgesteld en vastgesteld, met daarbij een schetsontwerp van de *ruimtelijke* inpassing van het beoogde programma.

N.B. Deze notitie is bedoeld om meer zekerheid te geven over die thema's waarop het initiatief afwijkt van beleid en/of juridisch planologische situatie. Daarnaast zijn er uiteraard alle wettelijke vereisten en de vastgestelde beleidsnota's (welke voor alle ontwikkelingen gelden – Omgevingsvisie Utrecht) waaraan het plan moet voldoen. Het is aan de initiatiefnemer om in de fase om te komen tot het SPvE aan te tonen dat het initiatief ook daaraan voldoet.

3. Ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden

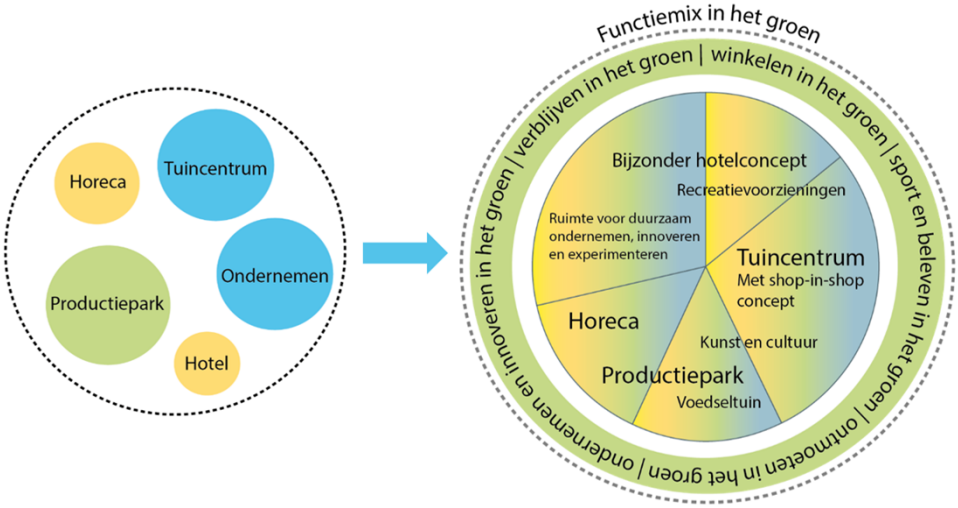
3.1. Programma

Zoals in voorgaand hoofdstuk beschreven passen de belangrijkste economische dragers van het plan niet, of enkel onder voorwaarden, in het huidige gemeentelijke beleid. Het gaat daarbij om:

1. Een hotel;
2. Horeca (restaurant) ;
3. Uitbreiding van de detailhandel;
4. Bedrijfsruimte.

Integraal plan

Belangrijk uitgangspunt voor de initiatiefnemer is de erkenning van de *integraliteit* en onderlinge afhankelijkheid van de verschillende voorgestelde functies. De functies vormen in samenhang met elkaar een duurzame businesscase en moeten ook in samenhang met elkaar worden bekeken. Zie voor een visualisatie daarvan: onderstaand figuur, opgesteld door de initiatiefnemer.



De doorontwikkeling van deze locatie naar een integrale groene verblijfplek sluit goed aan bij meerdere gemeentelijke en provinciale beleidsdoelstellingen. Het plan *als geheel* is qua financiële haalbaarheid echter afhankelijk van een functiemix die in het vigerend beleid nog niet zonder meer mogelijk is. Om het plan als *geheel* haalbaar te maken moet op *onderdelen* van het plan afgeweken worden van gemeentelijk beleid.

Onderstaand wordt verder ingegaan of en onder welke voorwaarden in de verdere planvorming wél kan worden meegewerkt aan het voorgestelde programma.

1. Hotel

De initiatiefnemer wil als onderdeel van het totale concept voor deze locatie, een hotel realiseren. Ten tijde van ondertekening van het Intentiedocument gold er in de gemeente Utrecht een 'Pas op de Plaats' (vastgelegd in het 'Beleid tijdelijk verblijf – short stay - en bijstelling hotels' uit maart 2020). In uitzondering op deze pas op de plaats is realisatie van een hotel enkel mogelijk als het kleinschalig is (maximaal 50 kamers) en een geheel nieuwe doelgroep aantrekt (aangetoond met exploitant met 'track-record' en externe marktanalyse). In de verdere uitwerking richting het SPvE moet door initiatiefnemer worden aangetoond op welke manier hieraan tegemoet gekomen wordt.

2. Horeca

In het Ontwikkelkader Horeca 2018 zijn profielen opgenomen voor verschillende typen horeca op verschillende locaties. De hier te realiseren horeca zou moeten passen in Profiel 12: *bijzonder horeca op een bijzondere locatie*. Onder een bijzondere locatie wordt in dit Profiel verstaan: "*meer dan enkel een monumentaal pand: bijv. watertorens, bij forten, bij sluizen, bij de Hollandse Waterlinie, bijzondere of unieke (historische of architectonische) panden; bij historische vindplaatsen en buitenplaatsen, geschikte parklocaties.*" Deze locatie voldoet daar aan vanwege de ligging aan de rand van de stad, in UNESCO werelderfgoed gebied en aan de rand van het Noorderpark. De horeca dient daarbij óók bijzonder te zijn, dat wil o.a. zeggen: niet gelieerd aan een keten, passend in de directe omgeving en ingebed in het totaalconcept van functies. Zie ook bijlage 1 voor een uitgebreidere omschrijving van het profiel. In de verdere uitwerking richting het SPvE moet door initiatiefnemer worden aangetoond op welke manier hieraan tegemoet gekomen wordt.

3. Detailhandel

De huidige situatie bestaat uit een specifieke detailhandelsbestemming 'Tuincentrum'. De locatie is geen onderdeel van de retailhoofdstructuur zoals vastgelegd in de RSU2040. Reguliere detailhandel is daarmee niet toegestaan. Ook naar de toekomst toe is een verbreding van de bestemming 'Tuincentrum' naar reguliere detailhandel niet wenselijk. Dit om te voorkomen dat de locatie zich ontwikkelt tot een locatie waar reguliere detailhandel aanwezig is, zoals supermarkten, levensmiddelenspeciaalzaken, warenhuizen, kledingwinkels etc. Reguliere detailhandel op deze locatie zal naar verwachting leiden tot ongewenste negatieve gevolgen voor de winkelgebieden in Overvecht en Utrecht en daarmee de benodigde basiswinkelvoorzieningen in de woonwijken (vitale retailhoofdstructuur) onder druk zetten.

De beoogde ontwikkeling gaat uit van een 'tuincentrum nieuwe stijl' met naast een regulier tuincentrum ruimte voor diverse andere (tuin gerelateerde) winkels in de vorm van 'shops-in-shop'. In de verdere uitwerking (tot een SPvE / bestemmingsplan / omgevingsplan) moet toegewerkt worden naar een maatwerkbestemming. De huidige bestemming 'Tuincentrum' en de bestaande definitie uit de regels van ondergeschikte detailhandel vormen de basis voor de maatwerkbestemming. Dat betekent dat op de locatie voor het 'tuincentrum nieuwe stijl' de bestemming 'Tuincentrum' de hoofdfunctie is. Er is ruimte voor een tuincentrum van minimaal 10.000m² en maximaal 15.000m². Binnen deze hoofdfunctie is ondergeschikt ruimte voor tuin gerelateerde 'shops-in-shop'. De 'shops-in-shop' sluiten aan op het tuinthema en/of zijn naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan de hoofdfunctie tuincentrum. We hanteren voor de tuin gerelateerde 'shops-in-shop' een maximum van 30% van het oppervlakte van het aantal vierkante meters bvo van de maatwerkbestemming 'tuincentrum nieuwe stijl'. Verder zijn de shops-in-shop uitsluitend toegankelijk via het tuincentrum en zijn de openingstijden overeenkomstig die van het tuincentrum.

4. Bedrijfsruimte: groene en creatieve broedplaats

Naast detailhandel wil initiatiefnemer ook kleinschalige bedrijfsfuncties in een bedrijfsverzamelgebouw realiseren op deze locatie Het toevoegen van bedrijfsfuncties op deze locatie kan een welkome aanvulling zijn; het draagt bij aan de benodigde groei van de werkgelegenheid in Utrecht en Overvecht en ondersteunt stedelijk gewenste (betaalbare) werkruimte ten behoeve van de creatieve en circulaire economie. Het is nadrukkelijk *niet* de bedoeling dat de locatie ontwikkelt tot regulier bedrijventerrein. De meer wijkgerichte bedrijvigheid past beter in gemengde woon-werkmilieus in de wijken. De bedrijven die zich hier vestigen moeten zich richten op het agrarische, circulaire en (ambachtelijke) tuinkarakter van groen overgangsgebied tussen stad en buiten. Van het totale programmavolume in BVO in het plangebied mag maximaal 30% benut worden voor bedrijfsfuncties passend in dit profiel.

3.2 Landschappelijke inpassing en randvoorwaardenkaart

Omdat de mogelijkheden tot verstedelijking binnen de (provinciale) Omgevingsverordening direct verbonden zijn aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, is het van belang om uitgebreid en in detail stil te staan bij de landschappelijke inpassing van het initiatief als geheel. Hiervoor zijn in samenspraak met de provincie Utrecht ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld, met bijbehorende kaart. Het initiatief moet binnen deze randvoorwaarden passen.

Belangrijk onderdeel van de planontwikkeling is een landschappelijke inpassings- en beheerplan waarmee verantwoord wordt dat er vergroening en een kwaliteitsverbetering plaatsvindt op landschappelijke- en natuurwaarden.

Ruimtelijke randvoorwaarden
De ruimtelijke context is ingedeeld naar 5 thema's die als basis dienen voor de herontwikkeling van de locatie:

1. Nieuwe Hollandse Waterlinie (UNESCO)
2. Open Slagenlandschap en ontginningsbasis Gageldijk
3. Recreatiegebied Noorderpark: deelgebied Ruigenhoekse Polder
4. Infrastructurele knoop, NRU, verbindingen stad-land
5. Poortfunctie/entree van Utrecht

Voor elk thema worden hieronder de randvoorwaarden / uitgangspunten en eventuele aandachtspunten beschreven.

1. Nieuwe Hollandse Waterlinie (UNESCO)
Randvoorwaarde is dat er respectvol wordt omgegaan met de elementen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en dat er bij herontwikkeling een meerwaarde wordt gecreëerd voor de beleving en de herkenbaarheid ervan. Belangrijk hierbij zijn:

De verboden kringen
De **'**verboden kringen' rondom forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze zorgden voor een goede werking van de forten. Bebouwing was binnen deze kringen onder strikte voorwaarden toegestaan en moest in oorlogstijd snel afgebroken kunnen worden:
- 300m kring: alleen bouwen in hout
- 600m kring: eerste 50cm in baksteen mogelijk
- 1000m kring: mocht in steen

De herontwikkeling dient rekening te houden met de verboden kringen rondom Fort Blauwkapel:
- ✓ Terughoudendheid is geboden met bouwvolumes in de 300m kring (zie zone specifieke randvoorwaarden)
- ✓ De bebouwing speelt met de materialisering in op deze historische context: houtbouw/glas, transparant/demontabel bouwen.

Historische belijning
Accentueer en verwijs naar historische belijning als schootsvelden, open zichten, acces, inundatiekom. Speel hierop in met de herontwikkeling, vergroot de beleefbaarheid van de onderdelen van de NHW door rekening te houden met:
- ✓ De Schootsvelden: oorspronkelijk vrij van bebouwing en hoge beplanting (was vroeger om de vijand onder vuur te kunnen nemen)
- ✓ Ligging in inundatiegebied van 1940: aanleiding om te vernatten in de landschappelijke inrichting
- ✓ Ligging aan de inundatiekade en hoofdverdedigingslijn de Gageldijk (tot aan Robert Kochplein)
- ✓ De open zichten van en naar de forten fort Blauwkapel en Fort Ruigenhoek en het zicht onderling;
- ✓ Ruigenhoekse dijk is een acces (de toegangsweg).

- ✓ Koningin Wilhelminaweg is een acces en inundatiekade

Militair erfgoed

- ✓ De houten woning aan de Gageldijk 4 is onderdeel van het militair erfgoed. Momenteel is het geen monument. Deze woning zou helaas verdwijnen met het ontwerp NRU, maar blijft nu (voorlopig) staan. Wellicht is dit een kans om de houten woning weer meer beleefbaar te maken en landschappelijk goed in te passen in de herontwikkeling
- ✓ Militaire bouwwerken zijn er in de omgeving, verder niet in het plangebied.

2. Open Slagenlandschap en ontginningsbasis Gageldijk

Randvoorwaarde is dat de herontwikkeling bijdraagt aan het terugbrengen en versterken van het historisch open slagenlandschap en de beleving ervan. Karakteristiek voor dit landschapstype zijn de lange smalle graslandstroken (slagen) gescheiden door sloten. De Gageldijk is de ontginningsbasis waar vanuit dit landschap is ontstaan. Met kavelbreedtes van: 20-65m, waarbij 65 meter de uitzondering is en 20-45 meter gangbaar. De herontwikkeling van de locatie dient dan ook rekening te houden met:

- ✓ de historische lange lijnen haaks op de Gageldijk in combinatie met een open landschap met doorzichten als belangrijke ruimtelijke dragers voor de planontwikkeling
- ✓ Het versterken van het zicht op het open landschap vanuit de omgeving.
- ✓ Vanaf de Gageldijk wordt de relatie stad-land langs meerdere lange lijnen goed beleefbaar. Randvoorwaarde is één openbaar toegankelijk doorzicht, vrij van bouwwerken en landschappelijk ingericht, van minimaal 35 meter breed, waarbinnen een recreatieve openbaar toegankelijke langzaam verkeerverbinding Gageldijk-Noorderpark wordt ingepast. (zie zoekzone verbindingsas)
- ✓ Voorkom versnippering door functies, hekken, buitenruimten en bosschages. Gebouwde functies worden met de bijbehorende buitenruimte landschappelijk ingepast waarmee het beeld van langgerekte kavels wordt versterkt.
- ✓ Bebouwing voegt zich in de lengte richting van het slagenlandschap. Met maat, schaal en geleding van de bouwvolumes wordt er ingespeeld op de lange smalle stroken (zie randvoorwaarden zone A en zone B) en kleinschaliger karakter van de bebouwing met menselijke maat.
- ✓ Het totale bouwvolume voor de herontwikkeling als geheel mag niet meer bedragen dan 26.000m² BVO met een maximale footprint van 17.250m², verdeeld over zone A (maximaal 15.000-15.500m²) en zone B (maximaal 1750-2250m²) met schuifruimte tussen zone A en B van 500 m² footprint.
- ✓ De ontwikkeling draagt bij aan vergroening en de versterking van landschappelijke- en natuurwaarden waarden

3. Recreatiegebied Noorderpark: deelgebied Ruigenhoekse Polder

Het plangebied grenst aan recreatiegebied Noorderpark, deelgebied Ruigenhoekse Polder. Het Toekomstperspectief Noorderpark uit 2018 geeft een recreatiegebied aan met behoud van de polderachtige, open uitstraling en de natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Het Tuincentrum is een autonome ontwikkeling dat buiten het Toekomstperspectief valt, maar waarbij wel sterk de wens is uitgesproken dat de ontwikkeling bijdraagt aan de recreatieve functie van het gebied, aansluitend op het toekomstperspectief. Randvoorwaarde is dat de ontwikkeling van meerwaarde is voor de doorontwikkeling van het Noorderpark (functies en routes), waarbij er ruimtelijk vormgegeven wordt aan:

- ✓ Een uitnodigende entree en overgang naar het park.
- ✓ Recreatieve functies, kwaliteit, natuurwaarden en belevingswaarde van het gebied.
- ✓ Het aansluiten op fiets- en wandelnetwerk en recreatieve functies in de omgeving.
- ✓ Een overgangszone voor het Volkstuinen complex: 20 meter afstand houden van de kavelgrens ten behoeve van landschappelijke beleving en natuurwaarden. In deze overgangszone is geen bebouwing toegestaan. Bestaande groene buffer moet worden ingepast.

- ✓ Een overgangszone naar de Golfbaan: minimaal 20 meter afstand houden van de kavelgrens ten behoeve van landschappelijke beleving-openheid en natuurwaarden. In deze overgangszone is geen bebouwing toegestaan.

4. Infrastructurele knoop, NRU, verbindingen stad-land

NRU:

- ✓ Om goed in te kunnen spelen op de toekomstige vernieuwde NRU wordt er rekening gehouden met een grondreservering hiervoor en wordt er 15 meter afstand houden van ontwerp NRU ten behoeve van een groene overgangszone.
- ✓ In het ontwerp voor de NRU is het ontwerpuitgangspunt gehanteerd dat de NRU de scheiding is tussen het open landschap en het groene raamwerk van de wijk Overvecht. Dit betekent dat het open slagen landschap zoveel mogelijk wordt doorgezet tot aan de Gageldijk. Dit uitgangspunt hanteren we ook voor de tijdelijke fase tot de realisatie van de NRU.

Ontsluiting vanaf de Gageldijk

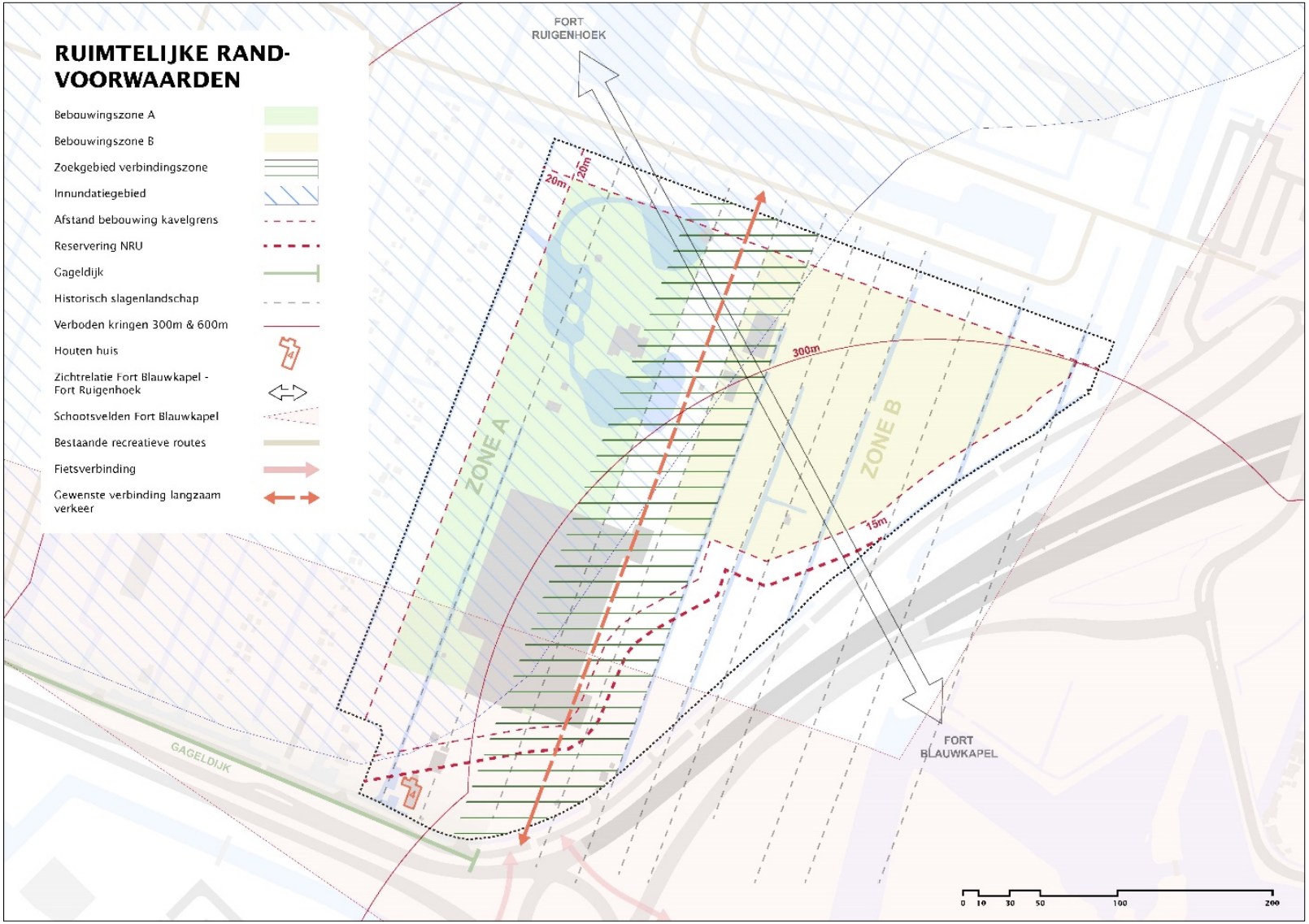
- ✓ De Gageldijk wordt in de toekomst een fietsstraat. De ontsluiting van de herontwikkeling op de Gageldijk als fietsstraat moet voor alle weggebruikers (voetgangers, (brom)fietsers, auto's en vrachtauto's) op een verkeersveilige manier worden vormgegeven en ingepast. Hierbij rekening houdend met de extra verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling. Daarnaast is het van belang dat er, door de extra verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling, een goede balans behouden blijft tussen de functie, de vormgeving en het gebruik van de Gageldijk als fietsstraat. In een later stadium van de planvorming moeten de hiervoor genoemde aspecten door middel van een verkeerskundig onderzoek worden aangetoond met als doel een zo veilig mogelijke infrastructuur.
- ✓ De entree(s) voor het autoverkeer voor de ontwikkeling liggen aan de Gageldijk in zone A. Maximaal 2 auto-entrees, maar bij voorkeur beperken tot 1 goede auto-ontsluiting voor het parkeren en laden en lossen voor het tuincentrum, mits dit verkeersveilig kan. Doel is het terugbrengen van de beleefbaarheid van de Gageldijk met karakteristieke waterloop en de bruggetjes en het beperken van verharding ten gunste van groen. Voor de overige functies in het gebied heeft het langzaam verkeer (fiets/wandelaar) de centrale rol en is autogebruik bij uitzondering mogelijk (halen-brengen/bezorgen/invaliden bijv.) Beoogd doel hiervan is: fietser en wandelaar optimaal faciliteren en auto uit beeld ten behoeve van zo optimale recreatieve, duurzame en landschappelijke waarde en beleving.

Verbindingen stad-land

- ✓ De ontwikkeling dient te voorzien in een goede openbaar toegankelijke langzaam verkeerverbinding waarmee de wijk Overvecht wordt verbonden met het achterliggende Noorderpark (zie zoekgebied verbindingszone).
- ✓ De langzaam verkeer entrees voor het park zijn vanaf de Gageldijk aan de zuidzijde (lv) en zo mogelijk ook vanaf de oostzijde.

5. Entreefunctie, visitekaartje

Met de goede bereikbaarheid van de stad en de regio, de plek in het recreatiegebied, het open landschap, en het UNESCO gebied de Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft het ontwikkelgebied een unieke ligging, een entreefunctie. Het plangebied ligt van meerdere kanten goed in het zicht. De ontwikkeling functioneert daarmee als een visitekaartje: uitgangspunt is een bijzondere, kwalitatieve en duurzame invulling, passend in de ruimtelijke context.


RUIMTELIJKE RAND-
VOORWAARDEN
Bebouwingszone A
Bebouwingszone B
Zoekgebied verbindingszone
Innundatiegebied
Afstand bebouwing kavelgrens
Reservering NRU
Gageldijk
Historisch slagenlandschap
Verboden kringen 300m & 600m
Houten huis
Zichtrelatie Fort Blauwkapel -
Fort Ruigenhoek
Schootsvelden Fort Blauwkapel
Bestaande recreatieve routes
Fietsverbinding
Gewenste verbinding langzaam
verkeer
FORT
RUIGENHOEK
20m
120m
300m
15m
ZONE A
ZONE B
GAGELDIJK
FORT
BLAUWKAPEL
0 10 30 50 100 200

Zone specifieke randvoorwaarden:
Naast bovenstaande generieke randvoorwaarden zijn er specifieke randvoorwaarden opgesteld voor de 2 aangewezen bebouwingszones. Hierbij ligt zone A verder uit de 'verboden kringen' rondom Fort Blauwkapel dan zone B. Dat maakt dat in zone A meer is toegestaan dan in zone B. Zie ook de randvoorwaardenkaart.

Zone A, Oude bebouwingslint Gageldijk:

- ✓ Er wordt ingespeeld op het principe van erfbebouwing als herkenbaar ensemble aan de Gageldijk (voorhuis en erachter bedrijfsvoering: tuincentrum) en het bijbehorende voorterrein en functies als boomgaard/moestuin etc. Voor de nieuwe bebouwing van in elk geval het Tuincentrum is een groen bouwvlak aangegeven voornamelijk achter de bestaande erven aan de Gageldijk. Hiermee hindert de nieuwe bebouwing zo min mogelijk het doorzicht naar het landschap.
- ✓ In dit groene bouwvlak mag maximaal 15.000-15.500 m² bebouwd worden. Minimaal 40% moet groen worden.
- ✓ Bebouwing moet ten minste achter de rooilijn van het bestaande tuincentrum worden gesitueerd, zoveel mogelijk buiten de verboden kring en bij voorkeur buiten het schootsveld.
- ✓ Bebouwingshoogte: een goothoogte van maximaal 6 meter, een nokhoogte van maximaal 9 meter.
- ✓ Bebouwing op het erf is in uitstraling familie van elkaar.
- ✓ De bebouwing wordt meer naar achter toe op het erf in bouwmassa en expressiviteit meer ondergeschikt, ten behoeve van inpassing in de landschappelijk context.
- ✓ Enkel het hotel gebouw in deze zone mag eventueel plat afgedekt zijn, mits maximaal 6 meter hoog (= maximaal 2 bouwlagen), anders maximaal 2 bouwlagen met kap.
- ✓ De lengterichting van de bebouwing is in de lengterichting van het slagenlandschap (richtlijn hoofdgebouw minstens 2 keer zo lang dan breed, en minstens 3 nokken in de lengterichting). Doel is dat de geleding van de bouwmassa inspeelt op de lijnen van het oorspronkelijke slagenlandschap, waardoor tevens het gebouw kleinschaliger oogt en zich beter voegt in het landschap en de bebouwingstypologie. Logisch daarbij is het inspelen op de oorspronkelijke nokrichting van de bebouwing haaks op de Gageldijk en de oorspronkelijke kavellijnen volgend. Waarbij er bij voorkeur gevarieerd wordt in nokhoogten en eventueel goothoogten om tot een aantrekkelijk speels beeld met menselijke maat te komen.
- ✓ (Logistieke) ontsluiting en parkeren in de zone westelijk van de gewenste verbinding oplossen, maximaal 2 entrees.
- ✓ Erven worden ontsloten met bruggetjes over de watergang.
- ✓ Vanaf de afrit A27/de Einthovendreef worden de doorzichten naar het open landschap Noorderpark versterkt;
- ✓ Langs de Gageldijk wordt de hoofdgroenstructuur verbonden.
- ✓ De parkeeroplossing voldoet aan geldende parkeernormen voor auto en fiets, en is daarmee dus afhankelijk van het programma.
- ✓ De parkeeroplossing wordt ondergeschikt aan het landschap ingepast én uit het zicht vanuit de omgeving opgelost, en mag niet in zone B of de verbindingszone worden opgelost.
- ✓ Het tuincentrum heeft alzijdig een aantrekkelijke uitstraling. Met een afleesbare hoofdentree en een helder vormgegeven routing entreegebied vanaf de Gageldijk.
- ✓ Laden en lossen en opslag vindt inpandig plaats, en uit het zicht van de omgeving.
  Rond het tuincentrum kan buitenverkoop gerealiseerd worden, mits dit ondergeschikt is ingepast in het landschap én het uit het zicht vanuit de omgeving is opgelost, niet in zone B of de verbindingszone. Dit alles geïntegreerd in het terreininrichtingsplan.

In het ontwerpproces geldt het volgende tot de onderzoeksmogelijkheden m.b.t. nokhoogte, nokrichting en goothoogte:

- ✓ Incidenteel een hogere nok tot maximaal 12 meter, mits:
  - er een meerwaarde wordt gecreëerd door realisatie van een kleinere bebouwingsplot (landschappelijke inpassing/UNESCO),

- het bijdraagt aan een in de context passend expressieve bouwmassa met kwalitatieve uitstraling (visitekaartje Utrecht)
- er gevarieerd en gespeeld wordt met nokhoogten (overwegend 9 meter hoog en lager) en dakhellingen.
- voorkomen lange wandvorming en het creëren van aangename menselijke maat.
- het in algemene zin bijdraagt aan de ruimtelijke invulling van de 5 thema's bij ruimtelijke context.

✓ Een nokrichting van maximaal 1 gebouw dwars op de lengterichting onder de volgende voorwaarden:
- de lengterichting van het landschap goed tot uiting komt in de bouwmassa
- het van meerwaarde is in uitstraling, gebouwgeleding en aantrekkelijk beeld vanuit de omgeving. En geleding van de bouwmassa door de nokken passend is bij de variatie van breedte maten van de oorspronkelijke kavelstroken.
- lange wandvorming voorkomen wordt en het geen afbreuk doet aan passende landschappelijke inpassing.

✓ Voor het bedrijfsverzamelgebouw is een goothoogte tot maximaal 7 meter alleen bespreekbaar onder de volgende voorwaarden:
- Uit ontwerpend onderzoek blijkt dat een maximale goothoogte van 6 meter leidt tot onwerkbare bedrijfsruimten.
- Er is sprake van voldoende geleding en passend materiaalgebruik van het bedrijfsverzamelgebouw om ongewenste beeld van wandvorming te voorkomen.
- Er is sprake van een gebouw met menselijke maat, passend in de landschappelijke setting.

Zone B:

✓ Het landschap wordt opener gemaakt, het slagenlandschap wordt zichtbaar gemaakt.
✓ Maximaal 1.750-2.250m² van het gele vlak mag worden bebouwd. Minder verharding dan in de bestaande situatie.
✓ Bebouwing in de verboden kring van 300 m is beperkt denkbaar en ondergeschikt aan het landschap.
✓ Houdt bebouwing laag, e.e.a. in relatie tot de forten en kazematten. Bebouwing is maximaal 2 bouwlagen hoog (6 meter) voor het onderdeel restaurant, voor de paviljoens en schuurtjes 1 laag met kap (goothoogte 3 meter, nokhoogte maximaal 6 meter).
✓ Bebouwing in de verboden kring is kwalitatief, flexibel en demontabel en heeft een kleine plot passend bij de kazematten, of is langgerekt in de lengterichting van de kavels.
✓ Bebouwing en buitenruimten worden integraal ontworpen, en zijn ondergeschikt aan het landschap.
✓ Bebouwing wordt geclusterd in slagen (kavelstroken) en niet gespikkeld verspreid over het gebied. Kavelstroken met bebouwing afwisselen met onbebouwde kavelstroken.

Zoekgebied verbindingszone (Goed verbonden en openbaar toegankelijk terrein)
✓ Randvoorwaarde is een openbaar toegankelijk doorzicht, zonder bouwwerken, van minimaal 35 meter breed, waarbinnen een recreatieve langzaam verkeerverbinding van de wijk Overvecht naar het Noorderpark/poldergebied wordt ingepast. Op de kaart is een zoekgebied aangegeven waarbinnen dit plaats moet vinden.
✓ Deze 35 meter brede zone wordt landschappelijk en open ingericht, zodat de verbinding tussen stad en landschap beleefbaar en zichtbaar is.

Vergroening, klimaatadaptief en duurzame ontwikkeling, meerwaarde voor de stad
✓ De ontwikkeling dient bij te dragen aan vergroening. Het aantal m² bebouwing + verharding mag zeker niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie en wordt aanzienlijk minder. Het principe geldt groen, tenzij.
✓ Duurzame verstedelijking is belangrijk uitgangspunt voor de planontwikkeling, Daarbij worden de volgende thema's verder uitgewerkt in het SPvE:

- Energie,
- Circulaire,
- Klimaat adaptieve en
- Natuur inclusieve gebiedsontwikkeling
- Stimuleren duurzame mobiliteit

✓ De functies vullen elkaar aan en versterken elkaar in het gebied en dragen bij aan het beter functioneren van het Noorderpark (toegankelijk, ontmoeting, recreatie)

✓ De functies zijn een meerwaarde voor de stad en voor Overvecht in het bijzonder (sociaal, werk).

✓ Het totale gebied is bij voorkeur openbaar toegankelijk. Als er functies van de ontwikkeling in de avond toch moeten worden afgesloten, dan is dat onderdeel van de landschappelijke ontwerpopgave. Voorkom hekwerken en zet zoveel mogelijk natuurlijke middelen als watergangen of groen in. Doel is het voorkomen van de storende werking van niet landschappelijke elementen in het open landschap en het voorkomen van versnippering.

Beeldkwaliteit
Een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing en de landschappelijke terreininrichting dient onderdeel te zijn van de planvorming.

Heritage Impact Assessment (H.I.A.)
Om de impact van de ontwikkeling op de Nieuwe Hollandse Waterlinie te onderzoeken is eerder een (quick scan van een) Heritage Impact Assessment gedaan. De uitkomsten hiervan waren overwegend positief. Zie: “Quick Scan Heritage Impact Assessment”.

Initiatiefnemer heeft op basis van de voorgaande randvoorwaarden en de adviezen uit de H.I.A. een schetsontwerp gemaakt voor het gehele perceel met daarin het voorgestelde programma. Zie bijlage 2.

Grondwaterbeschermingsgebied
Een deel van de locatie van het tuincentrum is in het vigerende bestemmingsplan onderdeel van het grondwaterbeschermingsgebied. Het bestemmingsplan staat in deze zone geen (bouw)activiteiten toe en bevat geen bestemmingen en regels die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie (zie ook artikel 3.7. Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater uit de Interim Omgevingsverordening).

Ongeacht of het nieuwe ontwerp tegemoet komt aan de *ruimtelijke* randvoorwaarden en de vereisten uit de H.I.A. moet in de motivering op het nieuwe bestemmingsplan een beschrijving staan van het door de gemeente te voeren beleid en de wijze waarop het waterwinbelang in acht is genomen. Hier moet in de vervolgfase onderzoek naar worden gedaan. Initiatiefnemer moet hierover in de verder planvorming in overleg gaan met het bevoegd gezag.

Bijlage 1: Motie 370/ 2021 m.b.t. het Ontwikkelkader Horeca 2018, profiel 12

Motie 370 / 2021: Het Ontwikkelkader Horeca 2018, in het bijzonder Profiel 12, zodanig uit te leggen dat ook locaties aan de rand van parken en die vanuit het park goed bereikbaar zijn, onder dit profiel kunnen vallen;

Profiel 12: Bijzondere horeca op bijzondere locaties

Ontwikkelingsvisie

Sommige horeca laat zich niet in de horecaprofielen vangen. Vaak zijn dat net de concepten of initiatieven die vernieuwend zijn en op bijzondere locaties vestigingsruimte zoeken. Dergelijke concepten versterken het aanbod van aantrekkelijke horeca en de voorzieningenstructuur van de stad.

Dit soort spraakmakende horeca laat zich beperkt sturen in ruimtelijk-economische plannen. De ervaring leert dat de gemeente van te voren niet goed kan bedenken in welke locaties ondernemers geïnteresseerd zijn voor het starten van een bijzonder concept. Dit soort horecaconcepten op bijzondere locaties kan, zeker als ze bijzonder, innovatief of vernieuwend zijn, een drager zijn voor gebieds- of buurtontwikkeling.

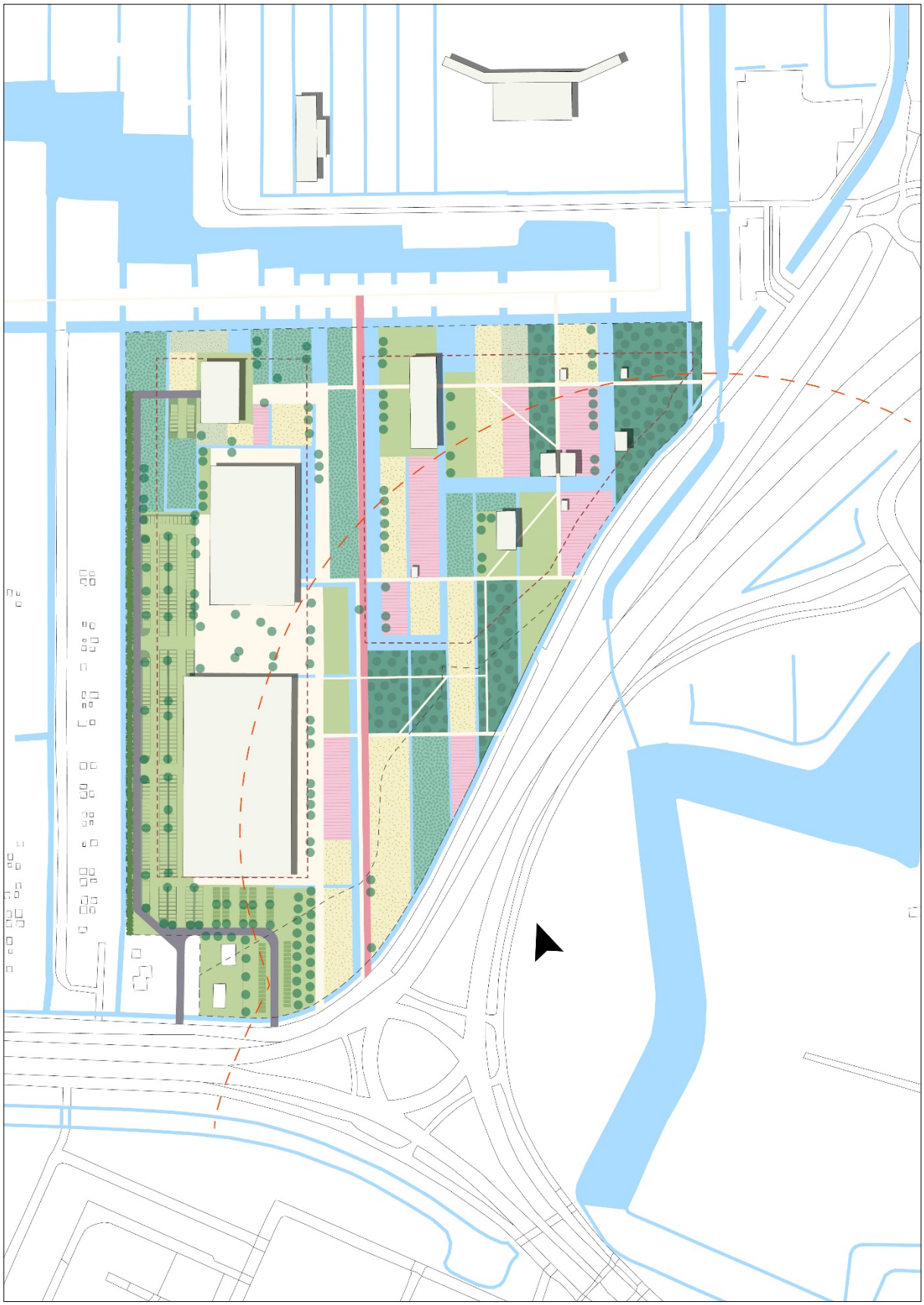
Ontwikkelingsrichting bijzondere horeca op bijzondere locaties

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

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

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

Bijlage 2: Schetsontwerp, opgesteld door initiatiefnemer



Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2023, NUMMER 121

Datum	24 augustus 2023
Van	College B&W
Behandeld door	F. Speerstra
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	frank.speerstra@utrecht.nl
Kenmerk	8050386
Beleidsveld	Ruimtelijke Projecten Overvecht

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2023 nummer 121 van Maarten van Heuven (Partij voor de Dieren) en Rik van der Graaf (ChristenUnie) van 15 juni 2023 over Herontwikkeling Steck.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd. In de bijlage treft u 2 achtergrondstukken aan, die naar aanleiding van onze eerdere raadsbrief over deze herontwikkeling op verzoek van de VVD-fractie al ambtelijk aan hen zijn verstrekt.

Vraag 1
In de brief wordt gesproken van een vergroening en versterking van landschappelijke- en natuurwaarden waarden als randvoorwaarde bij de ontwikkeling van dit plan, terwijl er dus wel gebouwd zou worden buiten de rode contour. Hoe ziet het college dit precies voor ogen: hoe gaan die vergroening en versterking gerealiseerd worden? Wat voor groen komt erbij?
***Antwoord* 1**
Vergroening: Momenteel kent de locatie zo'n 35.000 m² verharding (het tuincentrum inclusief buitenverkoop, een woning en de parkeerplaatsen). De verharding zal bij herontwikkeling niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. We hanteren daarbij het principe 'groen tenzij', met daarbij o.a. een publiek toegankelijk park van circa 7 hectare.
Versterking: Uitgangspunt is de ontwikkeling van een productief park, dat een schakelfunctie vervult tussen stad en Noorderpark. In een nu nog gesloten gebied komt straks een openbare verbinding naar het Noorderpark. Er komt ruimte voor kwekers en voedselproductie. De nieuw te ontwikkelen gebouwen dienen qua uitstraling in dit landschap te passen. Daarnaast is er veel aandacht voor de landschappelijke kwaliteiten van dit gebied: inpassing in het UNESCO werelderfgoed van de Waterlinie, herstel van het slagenlandschap en herstel van de zichtlijnen naar het Noorderpark. Zie ook visiedocument initiatiefnemer en 'Quickscan Heritage Impact Assessment' in de bijlage.

Vraag 2
Wat is het effect van de geplande herontwikkeling op het al bestaande groen? Wat zijn de gevolgen voor bomen op de locatie?

***Antwoord* 2**

Grotendeels zal het bestaande groen worden versterkt. De toe te voegen bebouwing wordt met name gerealiseerd op die delen van de locatie die al verhard zijn. In het kader van het SPVE vindt een flora- en faunaonderzoek plaats dat de basis zal zijn voor het verdere ontwerp. Uitgangspunt van de initiatiefnemer is om de bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven, dan wel te verplaatsen op het terrein.

Vraag 3

Het college vindt ontwikkelen buiten de rode contour hier een goed idee. Waarom? Wij zijn niet overtuigd door de magere onderbouwing in de raadsbrief. Sterker nog, verstedelijking is in deze 'Kernrandzone' gewoon verboden.

***Antwoord* 3**

In de RSU2040 is de locatie van het tuincentrum benoemd als locatie voor stadsrandontwikkeling, waar "de mogelijkheden kunnen worden onderzocht om initiatieven te combineren met werken, sport, groen en recreatie". Wij zijn van mening dat de huidige plannen bijdragen aan deze ambities uit de RSU. Verdere verstedelijking in de kernrandzone is inderdaad verboden. Dit is ook zo opgenomen in de (Provinciale) Omgevingsverordening. Echter: hier kan van worden afgeweken wanneer "de verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit" (Artikel 9.8. instructieregel Kernrandzone, Interim Omgevingsverordening). Wij zijn van mening dat de huidige plannen de omgevingskwaliteit verbeteren en zullen hierover afstemming blijven zoeken met de provincie. Daarnaast zijn voor de provincie de uitgangspunten uit de 'Heritage Impact Assessment' van groot belang voor verdere ontwikkeling van de locatie.

Er zijn al geruime tijd plannen voor herontwikkeling van het voormalig Tuincentrum Overvecht (nu: Steck). De eigenaar van het tuincentrum mag, als compensatie voor de uitruil van gronden voor het Noorderpark, zijn tuincentrum in grootte meer dan verdubbelen (van 11.820 m² naar 30.000 m², met daarbij o.a. ruimte voor 800 parkeerplekken). Dit is in 1997 in een convenant tussen gemeente en eigenaar overeengekomen en door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke Stadsrand' publiekrechtelijk vastgelegd. De eigenaar van het tuincentrum kan hier dus zowel privaat- als publiekrechtelijk rechten aan ontlenen. Inmiddels zijn zowel de wensen van de initiatiefnemer als van de gemeente Utrecht t.a.v. de herontwikkeling van het tuincentrum veranderd. Dit biedt kansen om de ontwikkelruimte die er is, in te zetten voor een plan dat meer aan de huidige gemeentelijke wensen tegemoet komt. De noodzaak voor vernieuwing van het tuincentrum is er nog steeds, maar herontwikkeling van de locatie biedt meer kansen dan enkel een vergroting van het tuincentrum.

Vraag 4

Hoeveel m2 gaat er eigenlijk ontwikkeld worden buiten die rode contour?

***Antwoord* 4**

De huidige footprint van het tuincentrum, gelegen buiten de rode contour, is 11.820 m². In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie om hier een tuincentrum met een footprint van 30.000 m² te realiseren. De in het huidige bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid willen we graag in overleg met de eigenaar en initiatiefnemer richting de toekomst anders inzetten, beter aansluitend op de ambities van deze tijd (zie ook de beantwoording van vraag 3). De plannen zoals nu in concept voorliggen, gaan uit van een footprint van (maximaal) 17.500m², buiten de rode contour. Dit betekent een vergroting ten opzichte van de huidige bebouwde situatie, maar een sterke verkleining ten opzichte van wat er juridisch planologisch mogelijk is binnen de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Vraag 5
De Nieuwe Hollandse Waterlinie is aangemerkt als UNESCO Werelderfgoed, wat in de woorden van het college de 'ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie moeilijker maakt'. Waarom zouden we dan überhaupt een ruimtelijke ontwikkeling op deze plek moeten willen?

***Antwoord* 5**

Een belangrijke voorwaarde om aan de ontwikkelplannen mee te werken, is dat deze plannen niet tot een aantasting van het UNESCO werelderfgoed mogen leiden. Hiervoor is een onderzoek naar de impact van de ingrepen op het erfgoed nodig, een zogenaamde 'Heritage Impact Assessment' (HIA). Uit een eerste QuickScan HIA (zie bijlage), uitgevoerd door een daarin gespecialiseerd extern bureau, is gebleken dat de voorliggende plannen de situatie verbeteren. In de uitwerking naar een Stedenbouwkundig Programma van Eisen zal een volledige HIA worden uitgevoerd.
Zoals ook bij beantwoording van vraag 3 en 4 aangegeven: de locatie van het tuincentrum is al langer in beeld als locatie voor ruimtelijke ontwikkeling. In het convenant uit 1997 is bepaald dat de eigenaar het tuincentrum in grootte meer dan verdubbelen mag. De ruimtelijke ontwikkeling van deze locatie is vervolgens ook publiekrechtelijk vastgelegd door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Overvecht-Noordelijke Stadsrand'. Vervolgens is deze locatie ook in de RSU2040 benoemd als locatie voor stadsrandontwikkeling, waar "de mogelijkheden kunnen worden onderzocht om initiatieven te combineren met werken, sport, groen en recreatie". De plannen voor herontwikkeling van deze locatie zijn dus niet nieuw. De ligging van de locatie in UNESCO werelderfgoed gebied is reden geweest eerdere plannen voor herontwikkeling aan te passen en te verbeteren.

Vraag 6
Het college verwijst naar economische redenen voor de herontwikkeling, maar is het college met ons van mening dat we dit gebied vanuit perspectief van groen en natuur beter gewoon met rust kunnen laten? Zo nee, waarom niet?

***Antwoord* 6**

Zoals ook in de raadsbrief aangegeven, zijn er meerdere redenen voor herontwikkeling van deze locatie: economisch, maar ook maatschappelijk en ruimtelijk. Zo kan alleen van het Kernrandzone artikel afgeweken worden wanneer "de verstedelijking gepaard gaat met versterking van de ruimtelijke kwaliteit". Zo dragen de plannen bij aan een betere overgang tussen stad en platteland en tussen stad en Noorderpark, aan herstel van het cultuurhistorisch landschap, stimuleert het plan gezondheid, duurzaamheid, recreatie en ontmoeting en wordt de publiek toegankelijke ruimte van het groen vergroot. Daarnaast leveren de plannen (economisch) werkgelegenheid op voor o.a. de inwoners van Overvecht en dragen ze daarmee bij aan de ambities uit de wijkaanpak 'Samen voor Overvecht'.
Zie daarnaast de beantwoording van vraag 3, 4 en 5. De eigenaar van het tuincentrum heeft zowel privaat- als publiekrechtelijk rechten om de locatie te herontwikkelen. Als college zien we kansen om de ontwikkelruimte die er is in te zetten voor een plan dat meer aan de huidige gemeentelijke wensen tegemoet komt.

Vraag 7
De raadsbrief biedt informatie over de komst van een hotel en het bereiken van een nieuwe doelgroep. Waarom precies zou een hotel op deze plaats een goed idee zijn? Welke doelgroep wordt hiermee bereikt? En welke speciale functie gaat het hotel krijgen?

***Antwoord* 7**

Belangrijk uitgangspunt voor de initiatiefnemer is de erkenning van de integraliteit en onderlinge afhankelijkheid van de verschillende voorgestelde functies. De functies vormen in samenhang met elkaar een businesscase en moeten ook in samenhang met elkaar worden bekeken. Het plan als geheel – met een publiek toegankelijk park van ca 7 ha - is qua financiële haalbaarheid echter afhankelijk van functies die in het vigerende bestemmingsplan nog niet zonder meer mogelijk zijn. Het hotel is één van de functies die binnen dit integrale plan een plek kan krijgen en dat potentieel goed

aansluit bij de recreatiefuncties en het erfgoed in de omgeving. Het concept van het hotel wordt in de richting van het SPvE verder uitgewerkt. Uitgangspunt is dat het hotel kleinschalig, duurzaam en passend in het landschap ontwikkeld wordt en een doelgroep kent die momenteel nog niet in Utrecht bediend wordt. Een concept waaraan de initiatiefnemer denkt, is een hotel gericht op recreatieve fietsers en duurzame recreanten (dit dient in de volgende fase van het proces nog nader onderzocht te worden). Zie daarnaast de beantwoording van vraag 3, 4, 5 en 6. De eigenaar van het tuincentrum heeft zowel privaat- als publiekrechtelijk rechten om de locatie te herontwikkelen. Wij zien kansen om de ontwikkelruimte die er is, in te zetten voor een plan dat meer aan de huidige gemeentelijke wensen tegemoet komt. Het nu voorliggende plan van de initiatiefnemer sluit wél aan bij de ambities van deze tijd.

Vraag 8
Een hotel met 50 kamers gaat sowieso extra verkeer opwekken en zorgt dus voor een intensivering van verkeersbewegingen van en naar dit gebied. Hoe rijmt het college dit met de randvoorwaarde van vergroening en versterking van landschaps- en natuurwaarden?
***Antwoord* 8**
Het klopt dat de toevoeging van functies een extra verkeer aantrekkende werking kan hebben. Dat geldt voor elke functie die we in de stad willen toevoegen. Wij denken dat met een goede landschappelijke inpassing van parkeerplekken en functies, de landschappelijke waarde alsnog versterkt kan worden. In zijn huidige situatie is de locatie stenig, niet openbaar en de speciale landschappelijke waarden (het slagenlandschap, de Nieuwe Hollandse Waterlinie) komen niet voldoende naar voren. Door deze locatie te herontwikkelen wordt bijgedragen aan versterking van deze landschappelijke waarden, o.a. door het terugbrengen van het slagenlandschap, bebouwing buiten de 'verboden kringen' rondom de forten, houtbouw, etc..

Vraag 9
Is het college het met de Partij voor de Dieren eens dat het raar is om in een natuur- en stikstofcrisis een hotel te willen bouwen, met alle bijbehorende autobewegingen, in de beperkte stikstofruimte die we hebben? Zo nee, waarom niet?
***Antwoord* 9**
Elke nieuwe ontwikkeling wordt separaat getoetst aan de diverse wettelijke kaders. Ook de herontwikkeling van deze locatie met het voorgestelde programma zal worden getoetst aan de wettelijke kaders, zoals de gevolgen voor de stikstofdepositie. De bestaande situatie van het tuincentrum en de gevolgen hiervan voor de stikstofdepositie worden hierin uiteraard ook meegenomen, evenals de toekomstige bouwfase en de gebruiksfase.

Vraag 10
En daarbij: waarom wordt er gekozen voor het realiseren van een hotel terwijl we een groot woningtekort hebben?
***Antwoord* 10**
Het klopt dat er een groot woningtekort is. Daar proberen we op meerdere locaties in de stad iets aan te doen. Echter: niet elke locatie leent zich voor woningbouw. De locatie van het tuincentrum is ongunstig voor woningbouw i.v.m. de milieueisen (o.a. geluid). Onze inzet voor woningbouw is gericht op binnenstedelijk bouwen. Daarnaast gaat de Utrechtse barcode uit de RSU 2040 uit van meer dan alleen woningen: met de groei van de stad moet er ook ruimte zijn voor werkgelegenheid, recreatie, etc. In de RSU is deze locatie aangemerkt als locatie voor stadsrandontwikkeling, waar 'de mogelijkheden kunnen worden onderzocht om initiatieven te combineren met werken, sport, groen en recreatie'. De plannen van de initiatiefnemer voldoen hier in grote mate aan. Daarnaast is de initiatiefnemer een particuliere eigenaar zonder plannen voor woningbouw.

Vraag 11
Er komt ook horeca – bijzondere en spraakmakende horeca zelfs. Horeca aan de Gageldijk is nogal beladen. Waarom mag op deze plek nieuwe horeca komen, terwijl het college de komst van een poffertjeskraam blokkeert aan diezelfde Gageldijk?
***Antwoord* 11**
Wij hebben geen intentie om de komst van het poffertjesrestaurant aan de Gageldijk 103A te blokkeren. De door de raad gewenste aanpassing van het ontwikkelkader voor Horeca 2018 (in bijzonder profiel 10 en 12) zorgt ervoor dat dit ontwikkelkader geen belemmering meer is voor de realisatie van het poffertjesrestaurant. Op dit moment wordt, samen met de initiatiefnemer, onderzocht hoe de realisatie van het poffertjesrestaurant ruimtelijk kan worden ingepast en welke noodzakelijke randvoorwaarden er zijn om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing (beperking verkeersbewegingen, aantal stoelen binnen en buiten, voetgangersverbinding met het Gagelbos en de positie op het perceel). Recent hebben wij uw raad een brief gestuurd met een stand van zaken rond dit initiatief.
Voor de komst van horeca binnen de herontwikkeling van Steck geldt op dit moment dezelfde situatie. Het Ontwikkelkader Horeca 2018 is geen belemmering om horeca op deze locatie toe te staan, maar ook hier wordt in het SPVE onderzocht aan welke ruimtelijke randvoorwaarden horeca moet voldoen.

Vraag 12
Waarom past dit restaurant dan wel in de gezondheidsambities van de wijk Overvecht? Hoe gaat het college daarop sturen?
***Antwoord* 12**
De gemeentelijke gezondheidsambities zijn geen aanleiding en geen juridische reden om het poffertjesrestaurant aan de Gageldijk 103A mogelijk niet te vergunnen. Zoals onder vraag 11 beantwoord zijn wij in overleg met de initiatiefnemer over de ruimtelijke inpassing.
Voor wat betreft Steck is op dit moment nog niet bekend wat voor type restaurant er op deze locatie komt. Uitgangspunt is dat de horeca bijzonder dient te zijn. In de verdere uitwerking richting het SPvE moet door initiatiefnemer worden aangetoond op welke manier hieraan tegemoet gekomen wordt. Gezien de plannen voor een productief park, waarin onder meer kwekerijen van biologische voedselgewassen een plek zullen krijgen, ligt het voor de hand dat het concept van het restaurant hierop aansluit. In de huidige locatie van Steck is er onder andere al een samenwerking met de Voedseltuin Overvecht en andere lokale partijen. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat deze samenwerking in de nieuwe gebiedsontwikkeling wordt voortgezet.

Vraag 13
Hoe gaat het college voorkomen dat dit bijzondere en spraakmakende restaurant (en ook de nieuwe bedrijfsruimten) gaat zorgen voor meer autobewegingen?
***Antwoord* 13**
Het klopt dat de toevoeging van functies een extra verkeer aantrekkende werking kan hebben en dus voor extra autobewegingen kan zorgen. In de vervolgfase zal een verkeersonderzoek en/of verkenning uitgevoerd worden op basis van het voorgestelde plan en bijbehorende programma.

Vraag 14
Hoeveel parkeerplaatsen zullen erbij moeten komen voor dit plan? Is het college het met ons eens dat er geen parkeerplaatsen bij zouden moeten komen? Zo nee, waarom niet?
***Antwoord* 14**
In de huidige situatie zijn er 200 parkeerplekken. Uitganspunt van de plannen uit het convenant uit 1997 is een uitbreiding tot 30.000m² met 800 parkeerplaatsen. De huidige plannen voor herontwikkeling van deze locatie kennen een verbreding van de aanwezige functies. Voor de parkeerbehoefte van deze functies wordt uitgegaan van het huidige parkeerbeleid van de gemeente

Utrecht. Bij de aanleg van de parkeerplekken moet het uitgangspunt zijn om de plekken zo efficiënt mogelijk in te zetten. Dat wil zeggen: dubbelgebruik van de parkeerplekken en een zo groen mogelijke inrichting. Het maximaal aantal benodigde parkeerplekken in de nieuwe plannen is +/- 350.

Vraag 15
Wat is de invloed van de komst van een restaurant, een hotel en een broedplaats op de hoeveelheid auto's in Overvecht en daarmee op luchtkwaliteit ter plaatse die toch al onder druk staat onder meer vanwege het vele verkeer op de Noordelijke Randweg?
***Antwoord* 15**
In de uitwerking naar het SPvE en de mogelijke aanpassing van het bestemmingsplan zullen onderzoeken worden uitgevoerd, o.a. m.b.t. verkeer en de luchtkwaliteit.

Vraag 16
Er wordt nog altijd gesproken over de verbreding van de verbreding van de Noordelijke Randweg (die wij als Partij voor de Dieren niet willen). Welke invloed gaat de herontwikkeling van Steck hebben op de plannen voor de NRU?
***Antwoord* 16**
Vanuit het Rijk is, in overleg met Provincie Utrecht, recent besloten dat meerdere infrastructurele projecten voorlopig op pauze gaan. De NRU is hier één van. Om goed in te kunnen spelen op de eerdere plannen voor aanpassing van de NRU, is er in de plannen voor Steck al wél rekening gehouden met aanpassing van de NRU. Er is een grondreservering gemaakt voor uitbreiding van de NRU volgens het laatste ontwerp van de NRU plus daarnaast 15 meter aanpalend groen. Deze reservering is in de huidige plannen opgenomen en zal ook in het SPvE worden meegenomen.

Vraag 17
De commissie ROG heeft deze raadsbrief geagendeerd voor commissiebehandeling op 31 augustus. Is het college bereid de beantwoording van deze vragen voor die datum met de raad te delen?
***Antwoord* 17**
Ja, bij deze.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Herontwikkeling Steck

15 juni 2023

Op 1 juni 2023 werd de raad per brief geïnformeerd over de herontwikkeling van het ruimtelijk gebied bij Tuincentrum Steck in Overvecht. De Partij voor de Dieren is erg blij met Steck vanwege onder meer de hoeveelheid biologische planten die ze verkopen. Maar in de herontwikkeling van het gebied bij Steck zien wij onder meer de komst van een hotel en horeca, en ontwikkeling buiten de rode contour. Wij vragen ons af of dit op deze plek past, en of het insectenhotel dat Steck heeft, niet ook het enige hotel zou moeten zijn wat daar staat. Onze fractie heeft dan ook vragen op een aantal thema's:

Landschap & Bebouwing

In de brief wordt gesproken van een vergroening en versterking van landschappelijke- en natuurwaarden waarden als randvoorwaarde bij de ontwikkeling van dit plan, terwijl er dus wel gebouwd zou worden buiten de rode contour.

1. Hoe ziet het college dit precies voor ogen: hoe gaan die vergroening en versterking gerealiseerd worden? Wat voor groen komt erbij?
2. Wat is het effect van de geplande herontwikkeling op het al bestaande groen? Wat zijn de gevolgen voor bomen op de locatie?
3. Het college vindt ontwikkelen buiten de rode contour hier een goed idee. Waarom? Wij zijn niet overtuigd door de magere onderbouwing in de raadsbrief. Sterker nog, verstedelijking is in deze ‘Kernrandzone’ gewoon verboden.
4. Hoeveel m2 gaat er eigenlijk ontwikkeld worden buiten die rode contour?
5. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is aangemerkt als UNESCO Werelderfgoed, wat in de woorden van het college de ‘ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie moeilijker maakt’. Waarom zouden we dan überhaupt een ruimtelijke ontwikkeling op deze plek moeten willen?
6. Het college verwijst naar economische redenen voor de herontwikkeling, maar is het college met ons van mening dat we dit gebied vanuit perspectief van groen en natuur beter gewoon met rust kunnen laten? Zo nee, waarom niet?

Toerisme & Hotel

De raadsbrief biedt informatie over de komst van een hotel en het bereiken van een nieuwe doelgroep.

7. Waarom precies zou een hotel op deze plaats een goed idee zijn? Welke doelgroep wordt hiermee bereikt? En welke speciale functie gaat het hotel krijgen?

8. Een hotel met 50 kamers gaat sowieso extra verkeer opwekken en zorgt dus voor een intensivering van verkeersbewegingen van en naar dit gebied. Hoe rijmt het college dit met de randvoorwaarde van vergroening en versterking van landschaps- en natuurwaarden?
9. Is het college het met de Partij voor de Dieren eens dat het raar is om in een natuur- en stikstofcrisis een hotel te willen bouwen, met alle bijbehorende autobewegingen, in de beperkte stikstofruimte die we hebben? Zo nee, waarom niet?
10.En daarbij: waarom wordt er gekozen voor het realiseren van een hotel terwijl we een groot woningtekort hebben?

Horeca & Verkeer

Er komt ook horeca – bijzondere en spraakmakende horeca zelfs.

11.Horeca aan de Gageldijk is nogal beladen. Waarom mag op deze plek nieuwe horeca komen, terwijl het college de komst van een poffertjeskraam blokkeert aan diezelfde Gageldijk?
12.Waarom past dit restaurant dan wel in de gezondheidsambities van de wijk Overvecht? Hoe gaat het college daarop sturen?
13.Hoe gaat het college voorkomen dat dit bijzondere en spraakmakende restaurant (en ook de nieuwe bedrijfsruimten) gaat zorgen voor meer autobewegingen?
14.Hoeveel parkeerplaatsen zullen erbij moeten komen voor dit plan? Is het college het met ons eens dat er geen parkeerplaatsen bij zouden moeten komen? Zo nee, waarom niet?
15.Wat is de invloed van de komst van een restaurant, een hotel en een broedplaats op de hoeveelheid auto's in Overvecht en daarmee op luchtkwaliteit ter plaatse die toch al onder druk staat onder meer vanwege het vele verkeer op de Noordelijke Randweg?
16.Er wordt nog altijd gesproken over de verbreding van de verbreding van de Noordelijke Randweg (die wij als Partij voor de Dieren niet willen). Welke invloed gaat de herontwikkeling van Steck hebben op de plannen voor de NRU?

Tot slot

17.De commissie ROG heeft deze raadsbrief geagendeerd voor commissiebehandeling op 31 augustus. Is het college bereid de beantwoording van deze vragen voor die datum met de raad te delen?

Gesteld door:

• Xenia Minnaert namens Maarten van Heuven, Partij voor de Dieren
• Rik van der Graaf, ChristenUnie



land iD

Strategisch ontwerpers
voor gebieden in beweging

Quickscan Heritage Impact Assessment Steck

22 november 2021

Inhoud

1 Initiatief voor ontwikkeling

2 Methode en aanpak

3 Werelderfgoed de Hollandse Waterlinies

4 Nulsituatie

5 Quickscan beoordeling

6 Aanbevelingen: go/no go

1

Iniatief voor ontwikkeling

Van multifunctionele retaillocatie naar functiemix. Steck als proeftuin voor groenmakers, als aanjager van stadse vergroening, midden in de Hollandse Waterlinies.



Conceptplan herontwikkeling Gageldijk 3 Utrecht



STECK PROEFTUIN VOOR GROENMAKERS

iD

Ligging

- Noordrand van Utrecht.
- Aan de Gageldijk naast de NRU.
- Tussen Overvecht en Park Ruigenhoek.
- Omgeven door rijke historie van Middeleeuwse slagenlandschap en de Hollandse Waterlinie met haar historische forten.



Ambitie

- **Productief park** als bruisende groene omgeving en ontmoetingsplek, waar altijd wat te doen, te zien en te leren is.
- **Groene schakel** tussen stad en land met recreatieve routes.
- Een park in aansluiting op de structuur van het **historische slagenlandschap.**
- Van multifunctionele **retaillocatie** naar **functiemix** van winkelen, ondernemen, ontmoeten, leren en reflecteren.
- Nieuwe gebouwen met **respect** voor de **historische “verboden kringen”** van de linie.

Schetsontwerp

- **Nieuw multifunctioneel gebouw** (tuincentrum van de toekomst).
- **Kleinere houten gebouwen** met functies, zoals:
  - » horecaconcept en groot buitenterras
  - » hotel: modulair met basis van groene lofts
  - » cultuur en sport
- Herstellen van **zichtlijnen.**
- Herstellen karakteristieke **slotenpatroon en verkaveling.**
- Toevoegen beplanting.

- Bij nieuwe NRU: eventueel herstel groene houten huis.



totaal ca. 19.000 m2 gebouwd oppervlak
+ ca. 13.500 m2 parkeerplaats

totaal ca. 32.500 m2 verhard oppervlak

Schetsontwerp Flux landscape architecture

2 Methode en aanpak

De aanpak bestaat uit een **Quickscan** als vroegtijdige en globale toetsing van de effecten van de belangrijkste elementen van het schetsontwerp op de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinie.



Heritage Impact Assessment

- Wat: **effectenbeoordeling** op integriteit en authenticiteit.
- Doel: in beeld brengen op transparante en navolgbare wijze van de effecten op de uitzonderlijke universele waarden **(OUV) van de Hollandse Waterlinies.**
- Resultaat:
  - »gedegen en **onderbouwde afweging** in de besluitvorming;
  - »aanbevelingen om nadelige gevolgen voor de Hollandse Waterlinies te vermijden, elimineren of minimaliseren;
  - »opzoek naar meerwaarde voor de linie.

3 stappen:

1. analyse kernkwaliteiten
2. boordeling van het initiatief
3. aanbevelingen

Beoordelingstabel:

WAARDE VAN ERFGOED	SCHAALGROOTTE EN ERNST VAN EFFECT				
	Geen verandering	Minimale verandering	Kleine verandering	Matige verandering	Grote verandering
Voor wereld-erfgoederen 'Zeer hoog' - Kern-kwaliteiten	OMVANG VAN EFFECT OF TOTALE IMPACT (NEGATIEF OF POSITIEF)				
	Neutraal	Gering	Matig/ Groot	Groot/ Zeer groot	Zeer Groot

Verklaring 'effecten' gebruikt in beoordeling.

Quickscan

- Wat: **globale** effectenbeoordeling op integriteit en authenticiteit.
- Doel: door **vroegtijdig** in het planproces een Quickscan op de kernkwaliteiten van de Hollandse Waterlinie uit te voeren, kan getoetst worden op de belangrijkste elementen van het schetsontwerp.
- Resultaat: eventuele **negatieve effecten** kunnen vroegtijdig **gemitigeerd of verholpen** worden in het verdere ontwerpproces.

3 stappen:

1. analyse kernkwaliteiten
2. boordeling van het initiatief
3. aanbevelingen

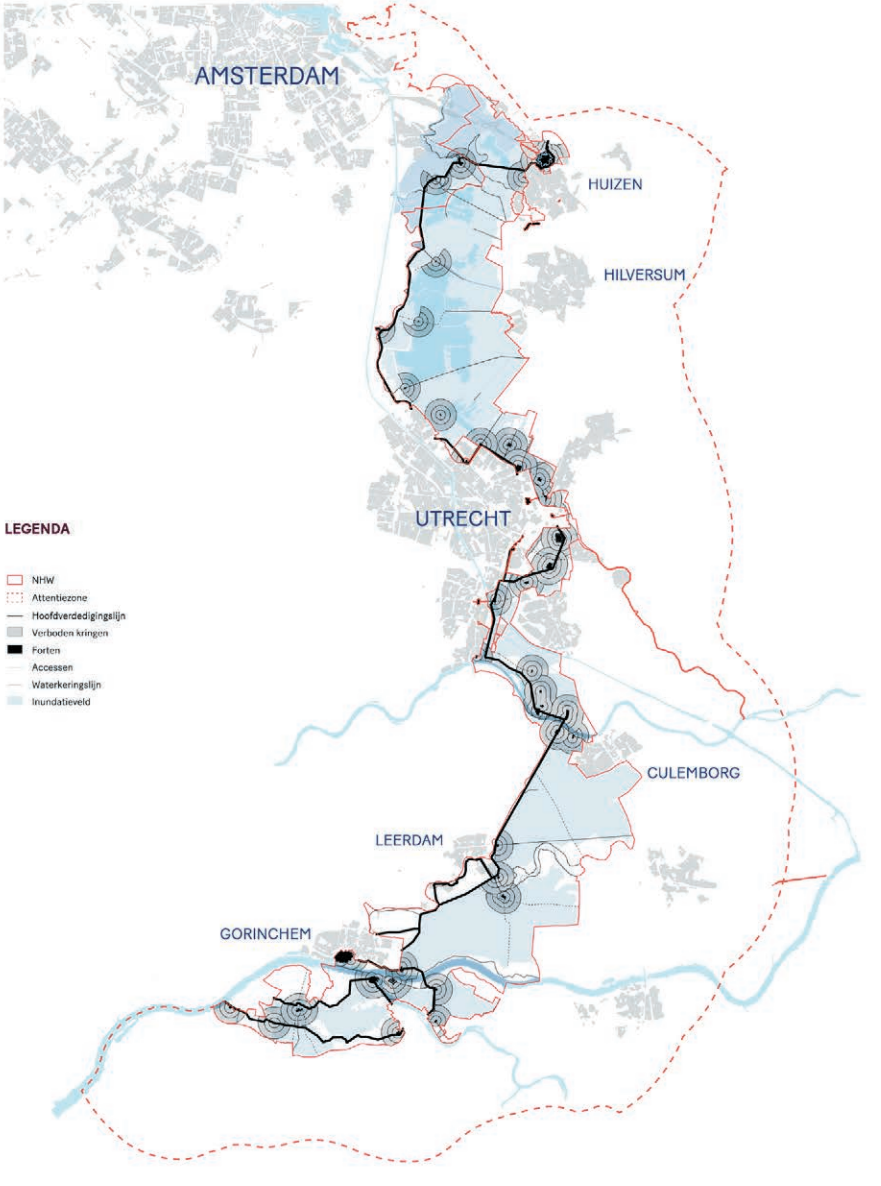
3 Hollandse Waterlinies

De Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie vormen sinds juni 2021 samen de Hollandse Waterlinies. De Hollandse Waterlinies zijn vastgelegd in kernkwaliteiten die het werelderfgoed vormgeven.

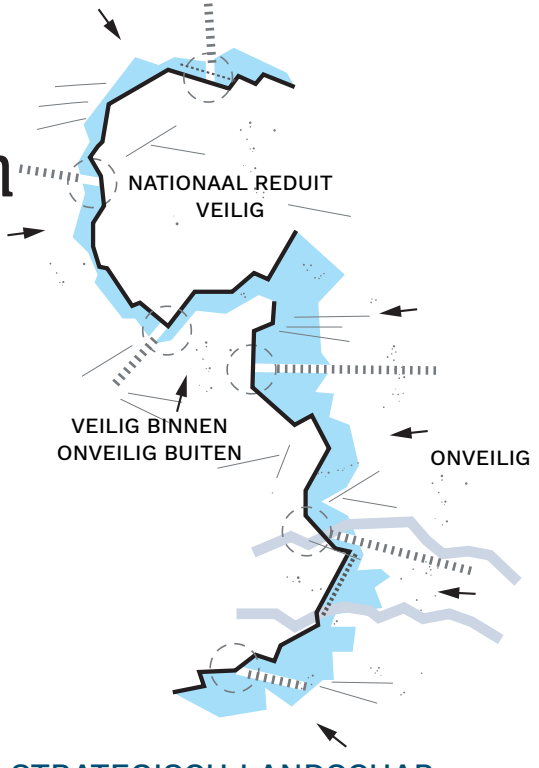


De Hollandse Waterlinies

- Een buitengewoon voorbeeld van een Europees verdedigingssysteem van de moderne tijd dat intact is gebleven.
- Een ingenieus systeem van militaire verdediging door inundatie, dat gebruik maakt van eigenschappen en elementen van het aanwezige landschap.
- Uniek in de Europese architectuurgeschiedenis.
- Een illustratie van Nederlandse inventiviteit in land- en waterbeheersing.



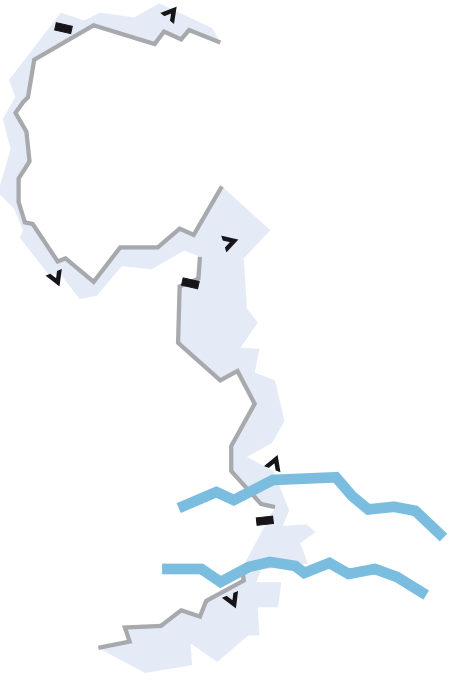
Kernkwaliteiten



STRATEGISCH LANDSCHAP

- Hoofdverdedigingslijn
- Komkeringen
- Inundatiekommen
- Accessen
- Onbebouwde verboden kringen
- Houten huizen





WATERSTAATKUNDIGE WERKEN

- Dijken en kaden
- Waterwegen en inundatiekanalen
- Inundatiesluizen
- Ondersteunende waterwerken

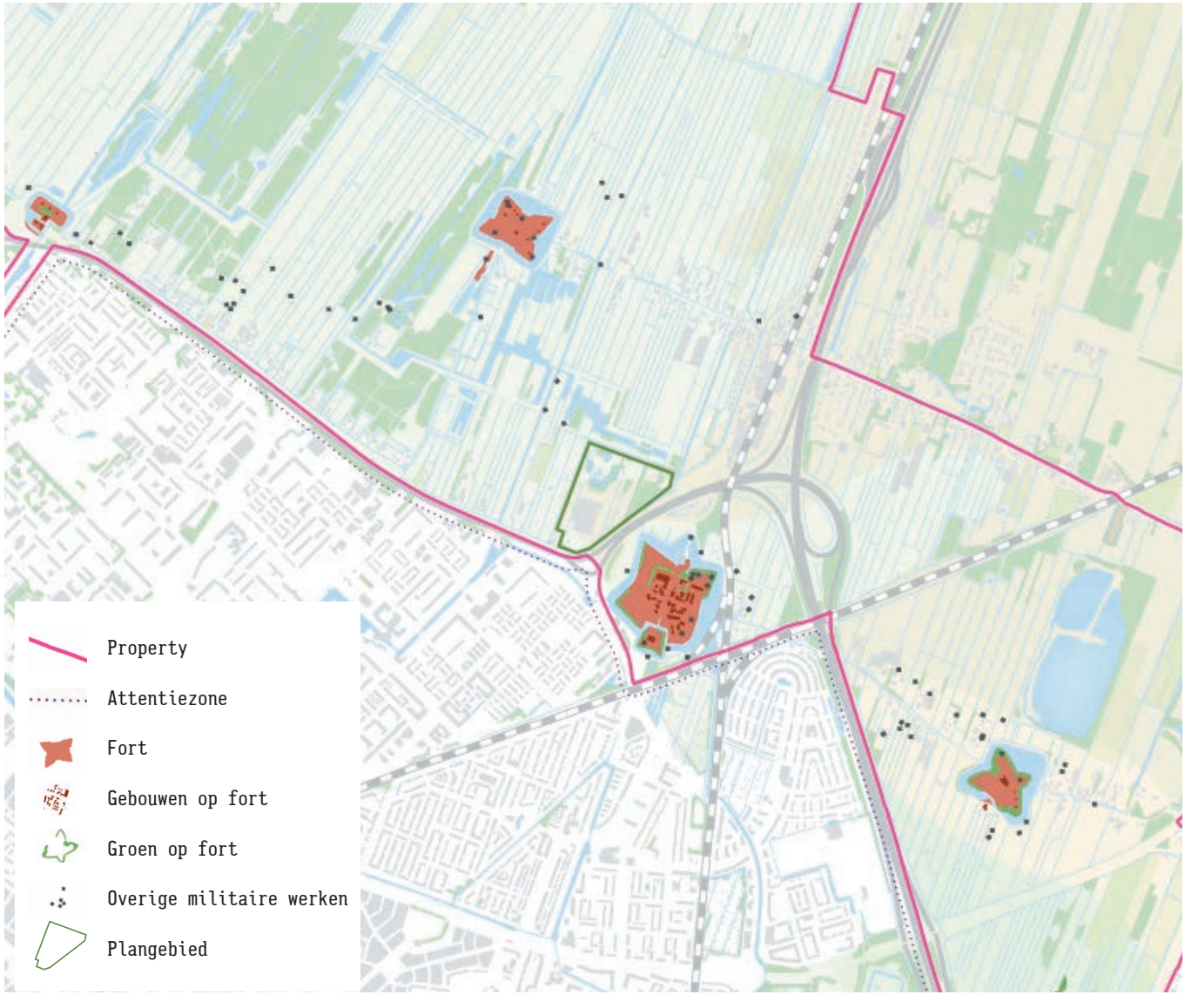




MILITAIRE VERSTERKINGEN

- Vestingen
- Forten, werken en batterijen
- Groepsschuilplaatsen
- Kazematten
- Andere militaire objecten





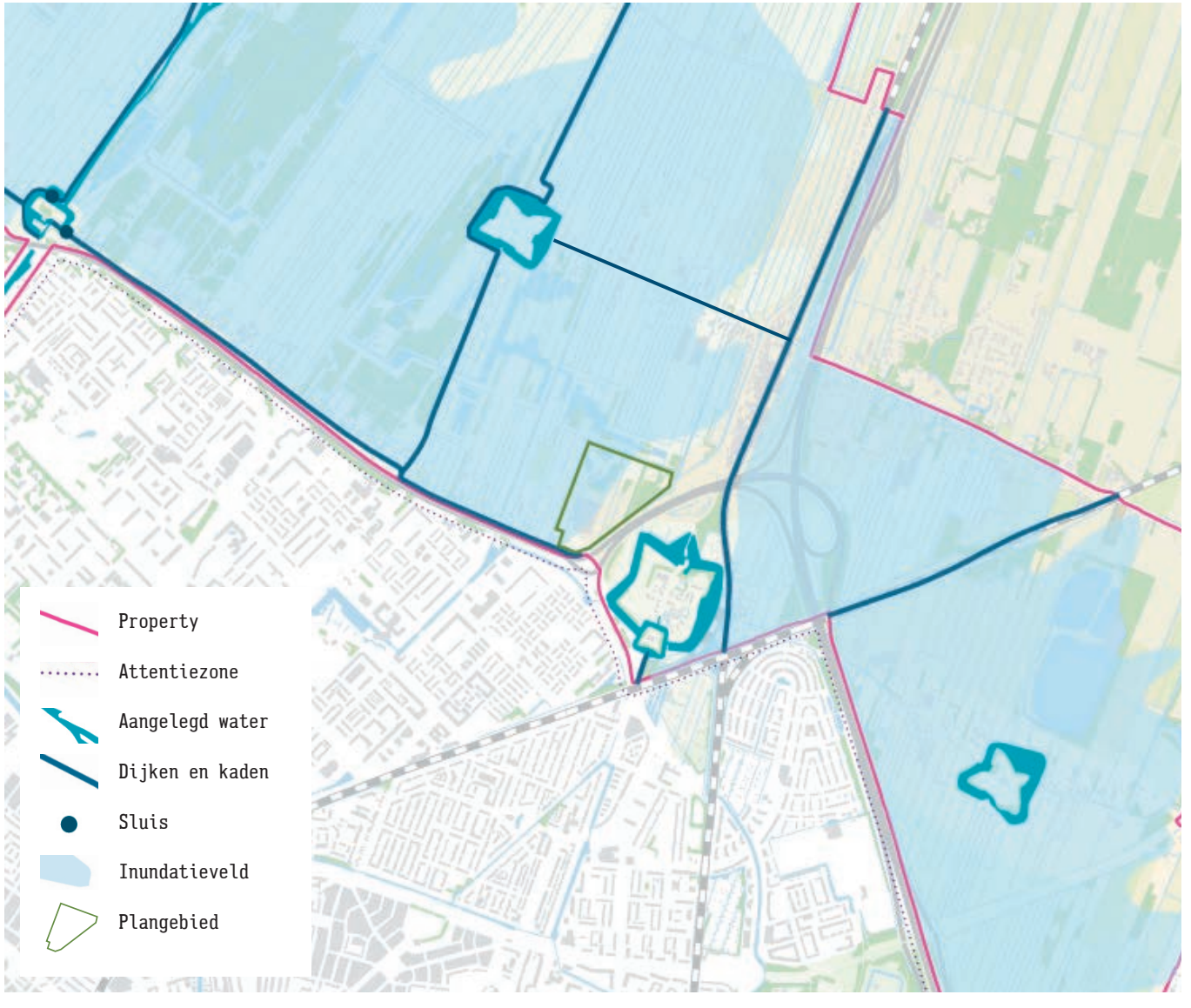
Militaire versterkingen

- **Niet aanwezig in het plangebied.**
- Het plangebied ligt in de nabijheid van Fort Blauwkapel en Fort op de Ruigenhoekse dijk.
- Er staan diverse militaire werken rondom het plangebied, zoals kazematten.


Fort Blauwkapel


Fort op de Ruigenhoekse dijk


Militaire werken: kazematten



Waterstaatkundige werken

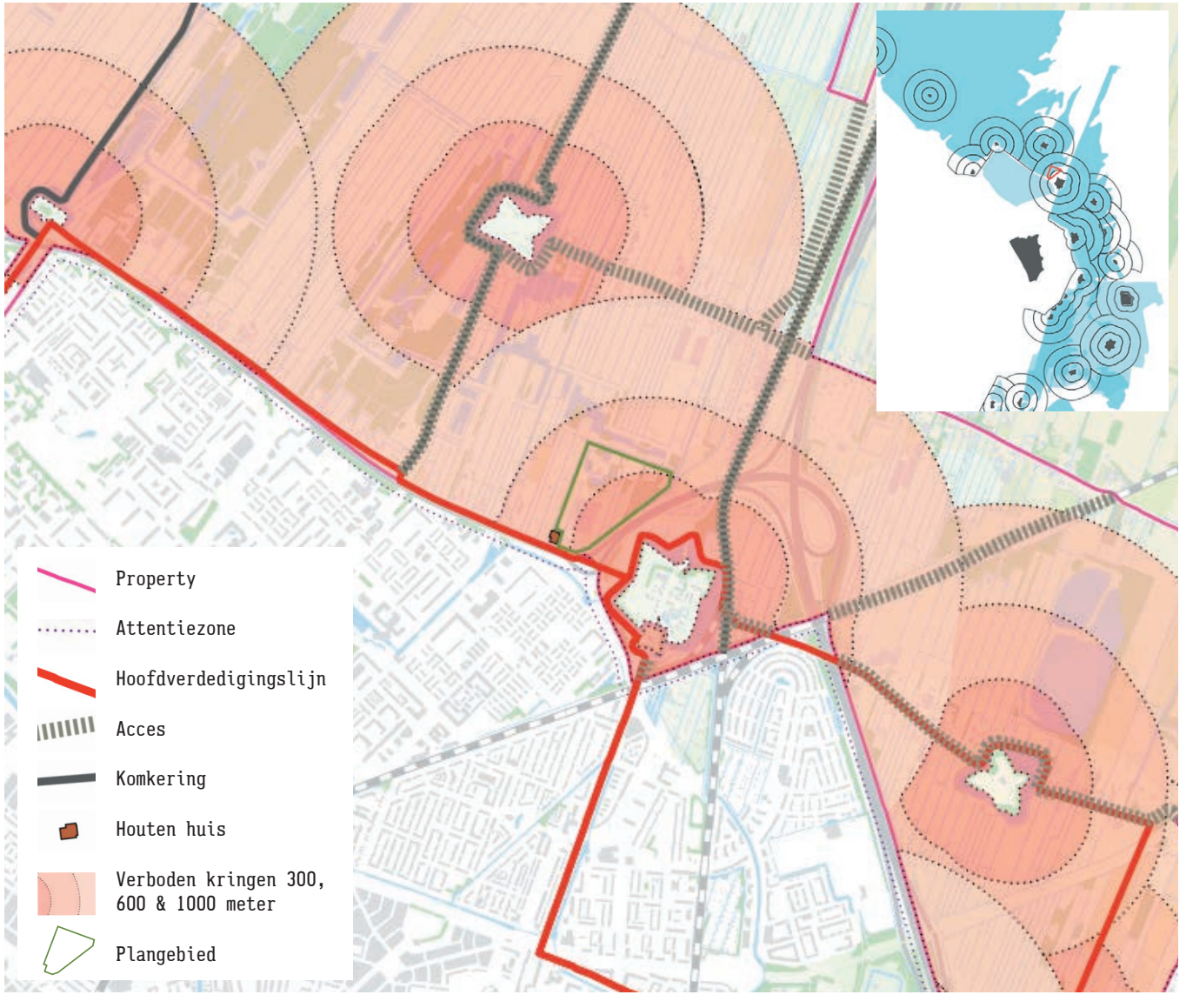
attributen:

- Het plangebied ligt in het **inundatieveld** van 1940.
- Het plangebied ligt aan de **inundatiekade** Gageldijk.


Inundatiekanaal de Klopvaart


Dijk (poldergrens)


Inundatiepolder



Strategisch landschap

attributen:

- Het plangebied ligt in de **verboden kringen** 300m en 600m rondom Fort Blauwkapel.
- Het plangebied ligt in de veenpolder Ruigenhoekse **polder**, noordelijk deel.
- Het plangebied ligt in **inundatiekom** iv benoorden de lek.
- Het plangebied ligt aan de **hoofdverdedigingslijn** WO II (1940)


Hoofdverdedigingslijn


Acces


Open landschap (verboden kring)

STAATSBLAD

VAN HET

KONINGRIJK DER NEDERLANDEN.

(N°. 128.) ***WET*** *van den 21sten December* 1853, *houdende bepalingen betrekkelijk het bouwen, planten en het maken van andere werken binnen zekeren afstand van Vestingwerken van den Staat.*

WIJ WILLEM III, BIJ DE GRATIE GODS, KONING DER NEDERLANDEN, PRINS VAN ORANJE-NASSAU, GROOT-HERTOG VAN LUXEMBURG, ENZ., ENZ., ENZ.

Allen, die deze zullen zien of hooren lezen, salut! doen te weten:

Alzoo Wij in overweging genomen hebben, dat het noodzakelijk is de bepalingen der wet van den 16den November 1814, n°. 55 (*Staatsblad* n°. 106), door andere te doen vervangen;

Zoo is het, dat Wij, den Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Art. 1.

Tusschen de buitengrenzen van vestingwerken en de lijnen, in deze wet *verboden kringen* genoemd, is het niet geoorloofd te bouwen, houtgewassen te planten of eenig werk te maken, dan voor zooverre zulks bij deze wet is toegestaan, of daartoe overeenkomstig hare bepalingen, vergunning is verleend.



KRINGENWET 1853-1963

De Kringenwet bepaalde wat en hoe er gebouwd mocht worden rondom de verdedigingswerken. In de binnenste kring van 300 meter mocht alleen in hout worden gebouwd en in de middelste kring van 600 meter mocht tot slechts 50 cm hoogte met steen worden gebouwd. Daarboven moest het bouwmateriaal brandbaar zijn. In de buitenste kring, binnen een straal van 1000 meter rond een verdedigingswerk, mocht in steen worden gebouwd. Maar: bij oorlogsdreiging kon alles zonder meer worden gesloopt.

Houten woning

- Geen monument, wel onderdeel van het militair erfgoed.
- Indien plannen voor de NRU niet doorgaan, blijft het staan.





De Kringenwet (kwaliteitsgids Provincie Utrecht)

https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020-03/kwaliteitsgid_waterlinies_12-07-2011.pdf

"In 1853 werd een nieuwe Kringenwet van kracht om de vrije schootsvelden rond de forten veilig te stellen. Rond ieder fort lagen drie concentrische ringen waarvoor strenge bouwvoorschriften golden. **Binnen de eerste ring,** op een maximale afstand tot driehonderd meter van de fortgrens, mocht **alleen in hout worden gebouwd**, zodat de obstakels in alarmsituaties snel konden worden gesloopt of desnoods platgebrand. In de **middelste ring** (tot zeshonderd meter) mochten alleen **bepaalde delen (onderbouw, schoorsteen) in steen worden gebouwd.** In de buitenste kring, tot duizend meter, mochten alle obstakels - gebouwen, bomen etc. - in tijd van oorlog zonder meer geruimd worden."

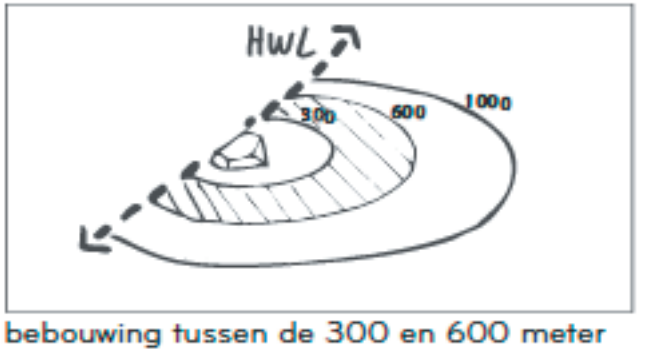
BEBOUWING WONEN EN WERKEN



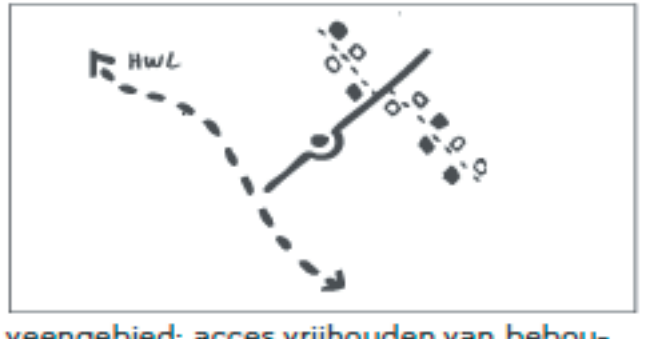
nieuwere bebouwing van periode na aanleg Stelling van Amsterdam in de eerste 300m verplaatsen naar buiten



functionele of gebiedseigen bebouwing in inundatievelden op een terp, op poten of drijvend zonder structuurvorming



bebouwing tussen de 300 en 600 meter in hout uitvoeren



veengebied: acces vrijhouden van bebouwing, verdichten aan een bestaand lint. zicht op inundatieveld waarborgen

4 Nulsituatie

Veranderingen worden bekeken in vergelijking met de nulsituatie. Dit is de huidige situatie, waarbij terug wordt gekeken naar het moment van inschrijving op de voorlopige lijst als Werelderfgoed.



Het landschap rondom het plangebied

- Een **open en weids, agrarisch** landschap met een nat karakter.
- **Lange, smalle strokenverkaveling** met grasland en daartussen sloten.
- **Plassen** en petgaten met daaromheen meer beslotenheid door **(broek)bossen.**
- Bewoning in lange rechte **linten**, vanwaaruit de opstrekkende ontginning van het veenlandschap is begonnen.

- Aanleg Noorderpark Ruigenhoek.
- **Ontwikkelingen** rondom Golfbaan Ruigenhoek.



Open, weids, agrararisch landschap met nat karakter



Plassen en besloten (broek)bos



Noorderpark Ruigenhoek



Ontwikkelingen Golfbaan Ruigenhoek

Het plangebied

- Groot **‘verhard’** oppervlak (incl. asfalt, totaal ca. 35.000 m2).
- Afgesloten van de omgeving.
- **Ontoegankelijk.**
- Het Linielandschap is **niet beleefbaar.**
- Een groot deel van het huidige tuincentrum ligt in de eerste **verboden kring** van Fort Blauwkapel.



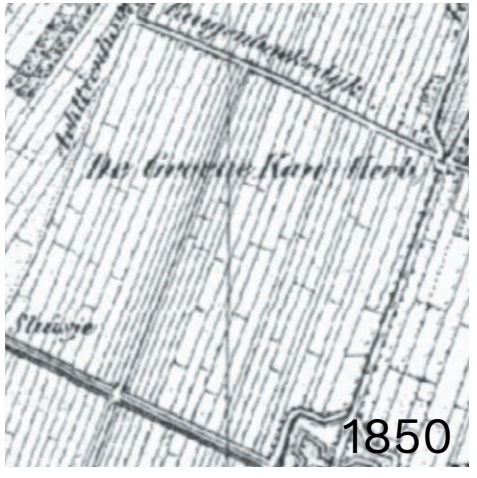
Groot verhard oppervlak voor het tuincentrum

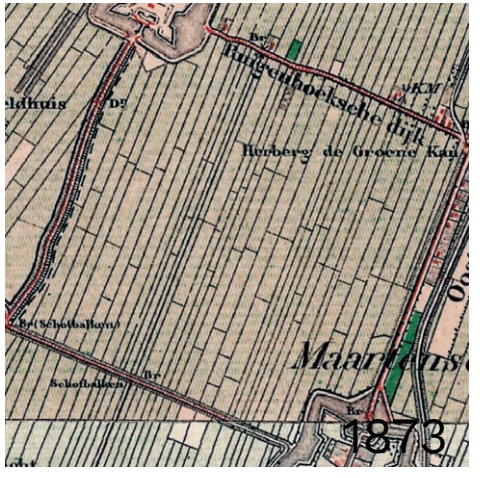

Zicht op de zijkant van het tuincentrum.


Plangebied deels afgesloten van de omgeving

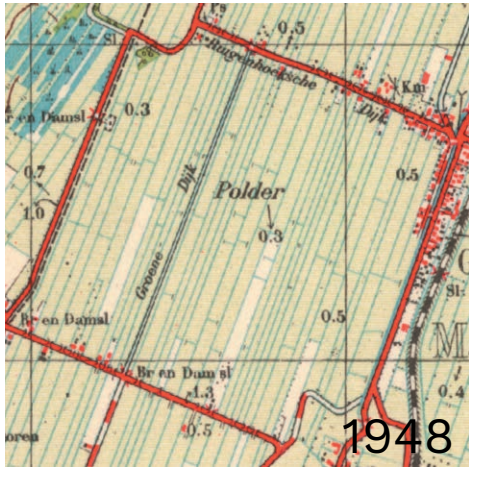

Plangebied ontoegangkelijk vanaf park Ruigenhoek

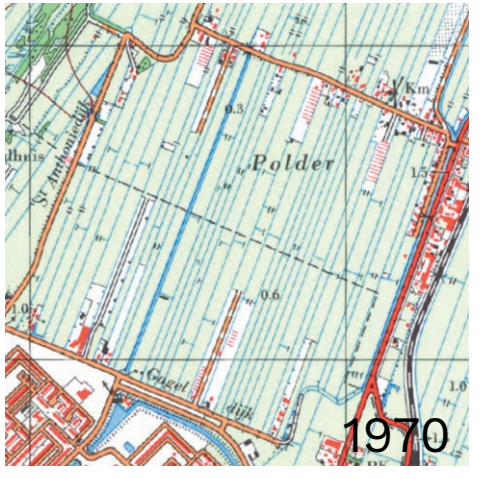
Tijdlijn







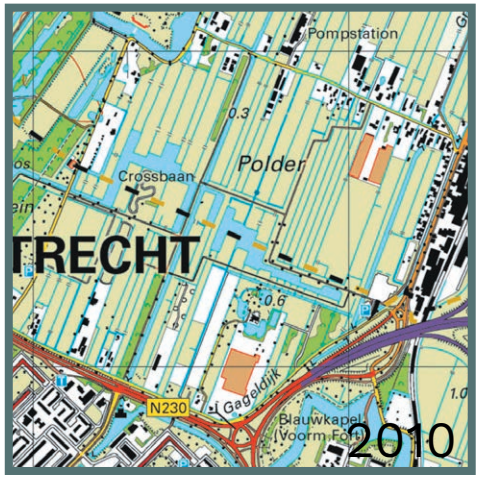


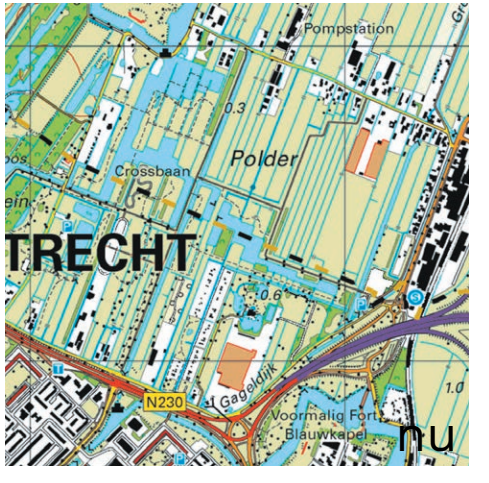










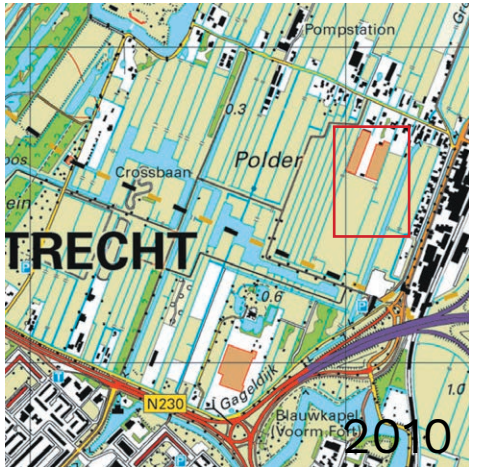


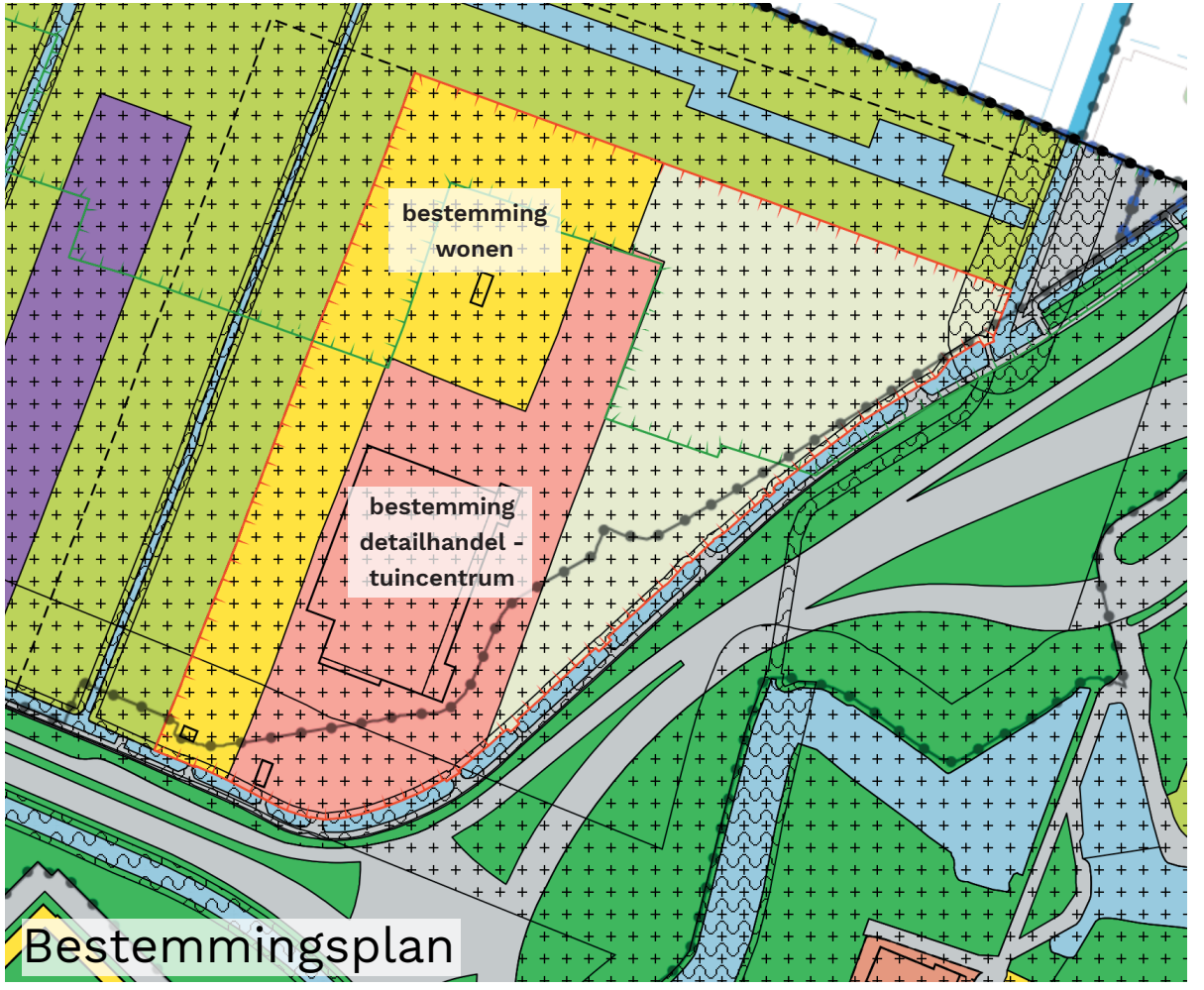
- Sinds 2011 staat de linie op de voorlopige lijst als werelderfgoed

Intentie herontwikkeling Gageldijk 3

- **Convenant uit 1997** t.a.v. overdracht grond voor de **aanleg van het Noorderpark**: 30.000 m2 bebouwing en 5000 m2 buitenverkoop.
- Bestemmingsplan (roze): ca. 35.000m2 voor detailhandel - tuincentrum.
- Veel mogelijk, maar bestemmingsplanwijziging nodig voor andere functies.



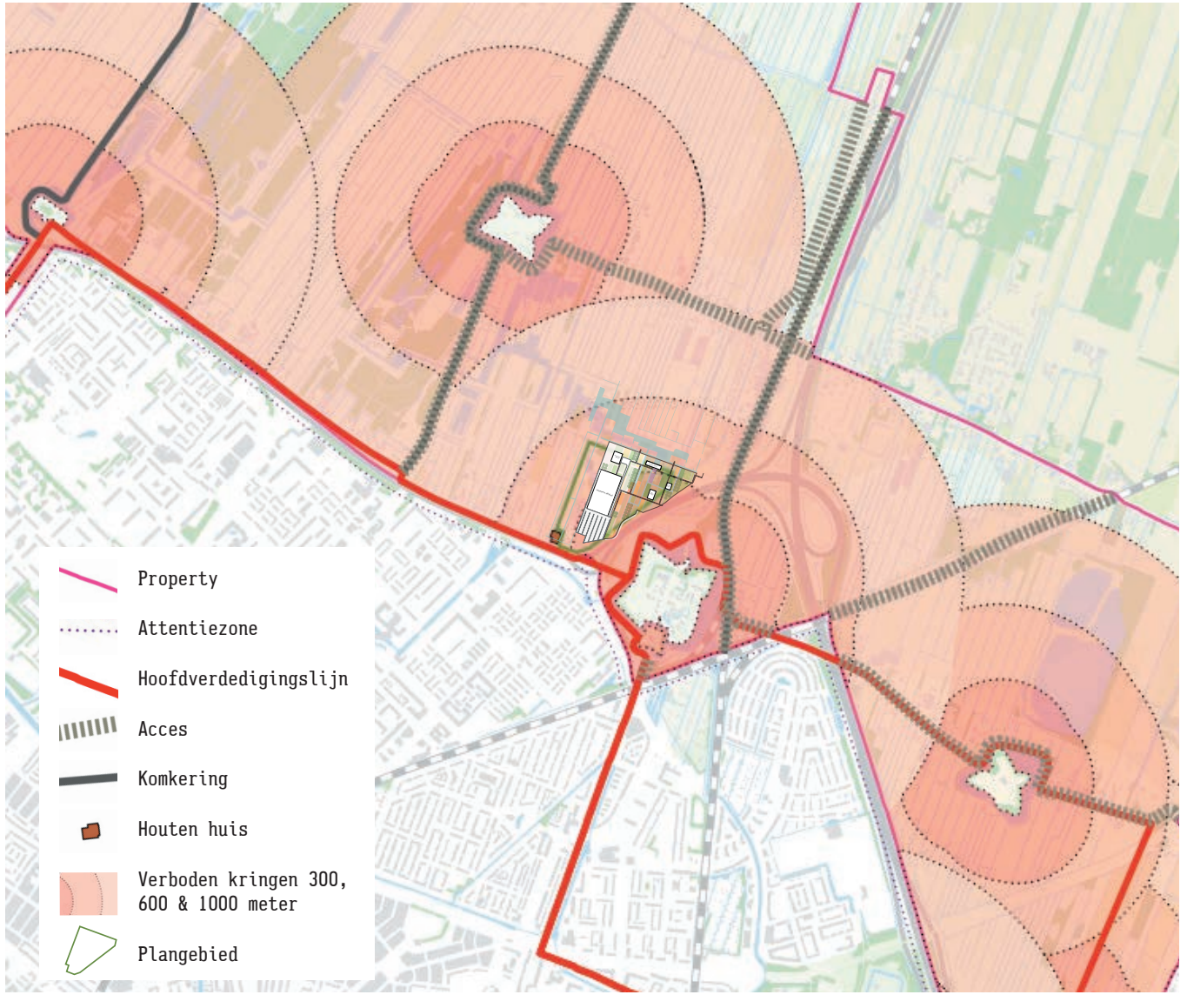




5 Quickscan beoordeling

Met de Quickscan wordt de **kansrijkheid van de plannen in relatie tot de kernkwaliteiten** van de Linie onderzocht. Met de uitkomsten kan bepaald worden of de vervolgstap voor de uitvoering van een complete HIA gewenst is.





Strategisch landschap

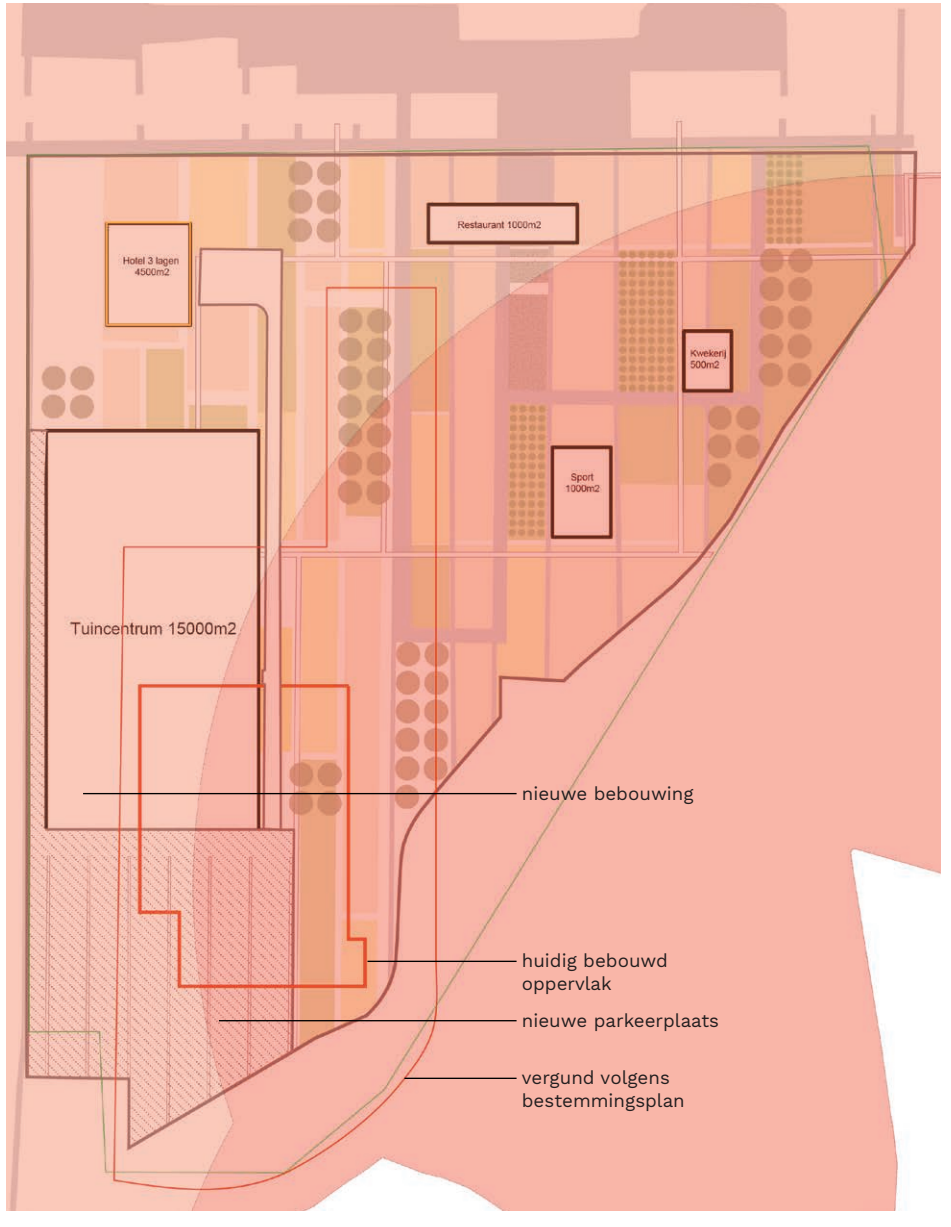
Integriteit

- Bebouwing in de **verboden kringen.**
- Bebouwing in de oorspronkelijk open **Ruigenhoekse polder en inundatiekom.**

Authenticiteit

- Het **landschap** wordt **versterkt** met:
  - » **zichtlijnen** voor open beleving;
  - » **toegankelijk** maken van landschap;
  - » versterken van het **groene karakter**.
- De beleving van de verboden kringen wordt versterkt met:
  - » nieuwe bebouwing met **materialisering passend bij het liniekarakter**: hout, glas..;
  - » **opener** karakter.

- Dilemma: volgens bestemmingsplan is een groter tuincentum al vergund, maar UNESCO kijkt naar feitelijke situatie bij inschrijving.



Inzoom: bebouwing

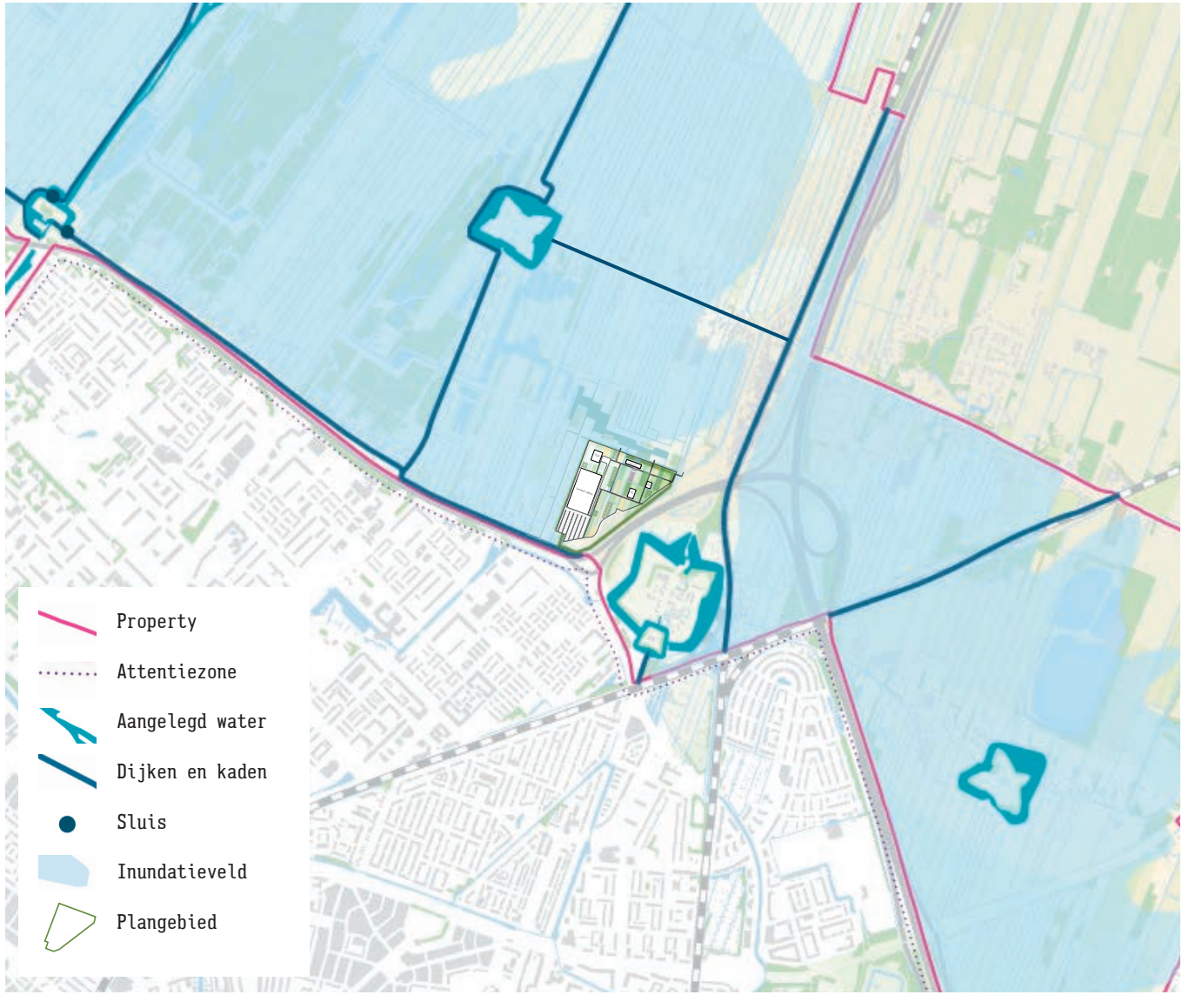
- Huidig totaal bebouwd opperlvak: ca. 11.000 m2.
- Nieuw totaal bebouwd opperlvak: ca. 19.000 m2.

- Huidig bebouwd in 1e kring: ca. 7.120 m2.
- Nieuw bebouwd in 1e kring: ca. 3.080 m2.

halvering van bebouwd oppervlak in 1e kring

- Huidig bebouwd in 2e kring: ca. 3.880 m2.
- Nieuw bebouwd in 2e kring: ca. 15.920 m2.

- Huidige bebouwing heeft een slechte kwaliteit.
- Nieuwe bebouwing zorgt voor een kwaliteitsslag.



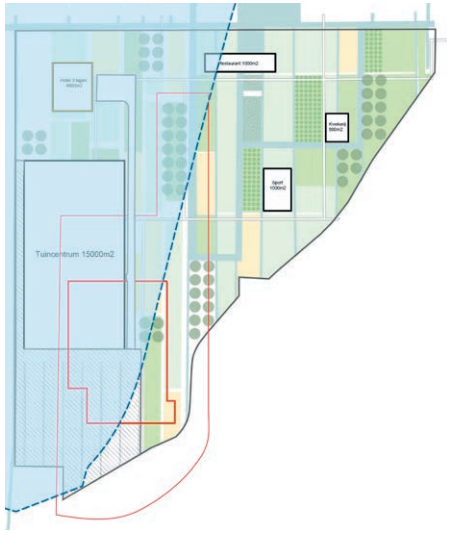
Waterstaatkundige werken

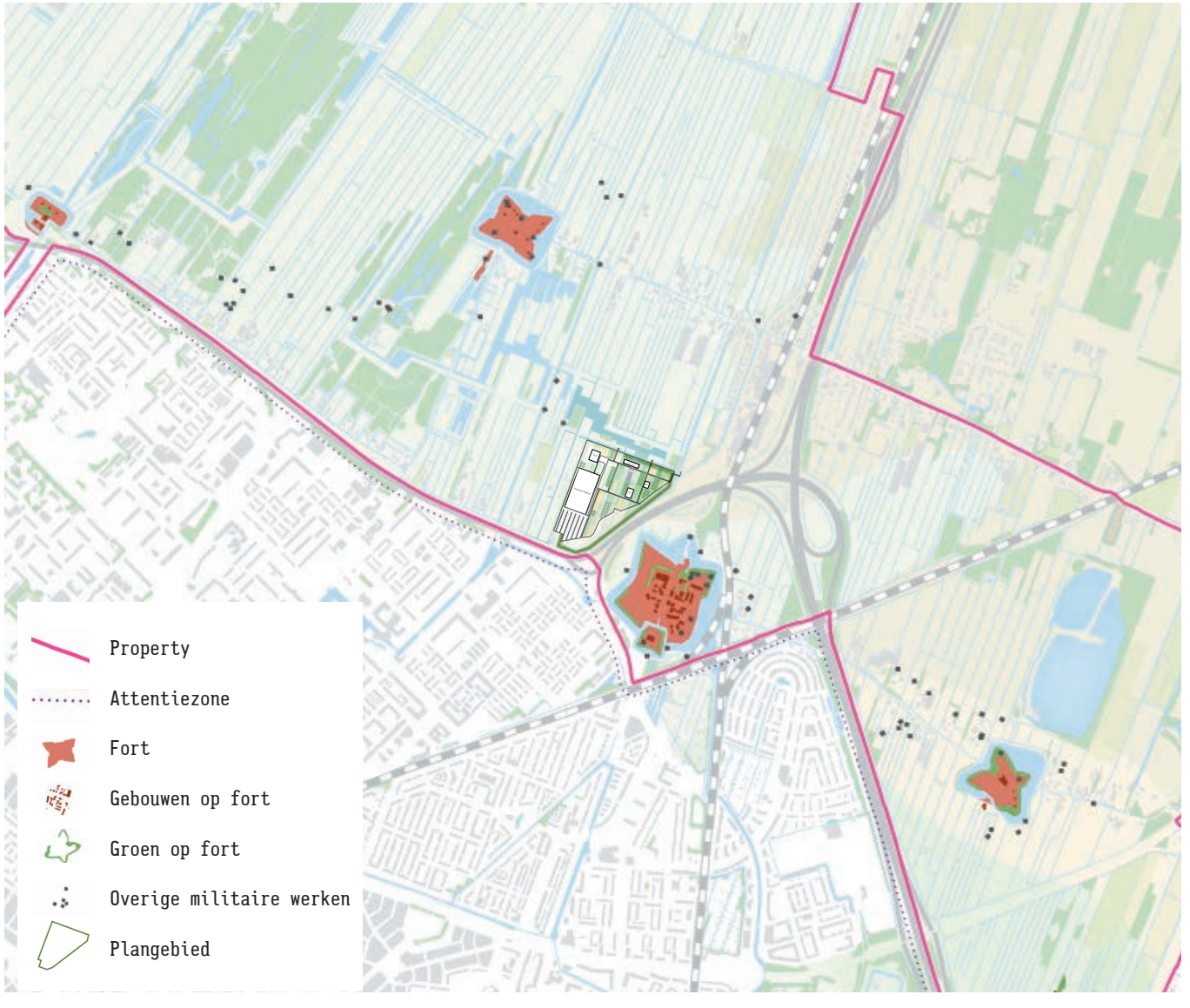
Integriteit

- Bebouwing in het **natte inundatieveld.**
- Herstellen van een deel van het oorspronkelijke **slotenpatroon** met nieuwe sloten.

Authenticiteit

- Versterken van de beleving van het **natte karakter** van het inundatieveld.





Militaire versterkingen

- Er is **geen invloed** van het schetsontwerp op militaire versterkingen.

Conclusie

Integriteit

- Het **bebouwd oppervlak** neemt significant af in de **1e verboden kring**.
  Dit bebouwingsoppervlak verschuift naar de tweede kring en er wordt extra bebouwing toegevoegd.
- Het oorspronkelijke inundatie landschap wordt deels herstelt door het terugbrengen van het **verkavelings- en slotenpatroon.**

Authenticiteit

- De nieuwe bebouwing wordt **passend bij het liniekarakter** vormgegeven; robuust, ingetogen en met gebruik van materialen als hout en glas.
- De **beleving** van het Linielandschap wordt **versterkt** door:
  - **doorzichten en zichtlijnen** voor open beleving;
  - herstel van het **verkavelings- en slotenpatroon;**
  - versterking van het **groene karakter;**
  - **toegankelijk** door de toevoeging van recreatieve routes.

6 Aanbevelingen go/no go

In het proces van Quickscan naar de volledige Heritage Impact Assessment is afgesproken een go/ no go moment in te bebouwen. Hier horen **aanbevelingen** bij om het **ontwerp verder te brengen.** Bij een ‘go’ kan het ontwerp verder uitgewerkt worden. Dit plan moet vervolgens opnieuw beoordeeld worden in een volledige HIA.



Aanbevelingen go/ no go (1)

Op basis van deze QuickScan kunnen we zeggen dat de **beoogde ontwikkeling** een **grote kans** biedt voor het **verbeteren en versterken van de kernkwaliteiten** van het Linielandschap. Onze inschatting is dat de **Werelderfgoedwaarde niet significant aangetast** wordt. Wij adviseren, op basis van de uitkomsten van de Quickscan, een **vervolg te geven** aan dit plan, met in achtneming van de hieronder staande punten over het ontwerp en vervolgproces.

Voor de verdere uitwerking van het ontwerp met betrekking tot de Hollandse Waterlinies, adviseren wij:

- **Ontzie de eerste kring** zo veel mogelijk van bebouwing. Maak bebouwing zo **transparant** mogelijk en zorg voor open en lichte constructies van gebouwen. Pas dit specifiek toe bij belangrijke doorzichten. Zorg dat de vormgeving van de **nieuwe objecten** een **eigen karakter** hebben, wat niet concurreert met ‘zware’ militaire objecten.
- Sluit bij de inrichting aan op het **materiaalgebrui**k van de linie: **robuust, met hout en ingetogen**.
- Blijf met hoofdbebouwing op **voldoende afstand** van de **hoofdverdedigingslijn**, zoals al in het huidige ontwerp verwerkt. Sluit met overige gebouwen aan bij de **maat en schaal** van het landschap en zorg ervoor dat de **korrelgrootte** van bebouwing **ondergeschikt** blijft aan het landschap.

Aanbevelingen go/ no go (2)

- Zet meer in op **zichtlijnen en doorzichten** naar het achterliggende landschap. Stem de positie van de nieuwe gebouwen af op de doorzichten en zet op strategische plekken beplanting in om het groene karakter te versterken, zichtlijnen te begeleiden en diepte te creëren.
- Benadruk met **waterpartijen de lengterichting** van de verkaveling. Maak waterpartijen die hier haaks op liggen ondergeschikt in vormgeving.
- Zet in op het **landschappelijke, groene karakter** van het gebied, ook ter plaatse van de entree en parkeerplaats, om de relatie tussen de hoofdverdigingslijn en innundatielandschap te versterken.
- Zet in op het **vertellen van het verhaal van het Linielandschap**, bijvoorbeeld met informatiepunten en recreatieve routes.

Voor het vervolgproces van het ontwerp met betrekking tot de Hollandse Waterlinies, adviseren wij:

- Heb aandacht voor **cumulatie** in het vervolgproces in overleg met betrokken overheden. Kijk naar andere lopende projecten in de directe omgeving en anticipeer hierop in de verdere planvorming.
- Beoordeel de impact van het definitieve ontwerp op de kernkwaliteiten van het Hollandse Waterlinielandschap in een **volledige Heritage Impact Assessment.** De exacte beoordeling hangt af van de **verdere uitwerking van het ontwerp**.

Colofon
Deze Quickscan is uitgevoerd in opdracht van Overvecht Vastgoed, in samenwerking met Flux landscape architecture.

Deze presentatie is voor intern gebruik. Aan de presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

22 november 2021

land iD

Strategisch ontwerpers
voor gebieden in beweging

Land-id
Kantoorgebouw De Enk
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

www.land-id.nl







Visiedocument Herontwikkeling Gageldijk 3 Utrecht

Geactualiseerde versie, april 2023

steeck

heel Utrecht groen denken én doen

steck

heel Utrecht groen denken én doen

AANJAGER VAN STADSE VERGROENING







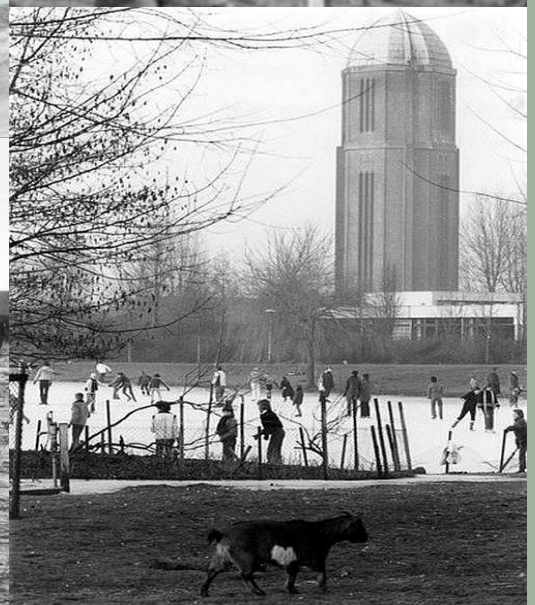












In 1968 kocht Wim Scherrenberg, afkomstig uit een familie van Utrechtse kwekers, zijn eerste stukje grond aan de Gageldijk in Utrecht.

Een kleine kas vormde de eerste kiem tot wat later uit zou groeien tot Tuincentrum Overvecht. Jarenlang was dit eerste tuinwarenhuis van Nederland een begrip in Utrecht en omstreken en meermalen is het uitgeroepen tot het beste tuincentrum van Nederland. In 1998 werd het bedrijf verkocht, maar de grond en de gebouwen bleven eigendom van de familie. Nu is de volgende generatie aan zet.

BROEDPLAATS VOOR NIEUWE CONCEPTEN & VERBINDINGEN

Voortbouwend op de historie van groen en ondernemerschap is het tijd voor nieuwe dromen en ambities. In een stad die groeit is het onze missie groen toegankelijk te maken voor iedereen. Met Steck willen we een duurzame groenlocatie ontwikkelen waar ruimte is voor winkelen, maken, leren en recreëren. De komende jaren zetten we in op een geleidelijke transformatie van het huidige tuincentrum en de familiegrond naar een publiek toegankelijk park. Een groene schakel tussen stad en land. Een proeftuin voor groenmakers waar innovaties een kans krijgen. Een aangename verblijfsplek die Utrechters inspireert groen te doen in de eigen omgeving. Een impuls voor werkgelegenheid en recreatie in Overvecht en omstreken. Een plek die, 60 jaar nadat de eerste kas er gebouwd werd, opnieuw een broedplaats zal zijn voor nieuwe concepten en nieuwe verbindingen.

steck

heel Utrecht groen denken én doen

EEN GROENE SCHAKEL TUSSEN STAD EN LAND






VERBINDING MET OMGEVING VERSTERKEN

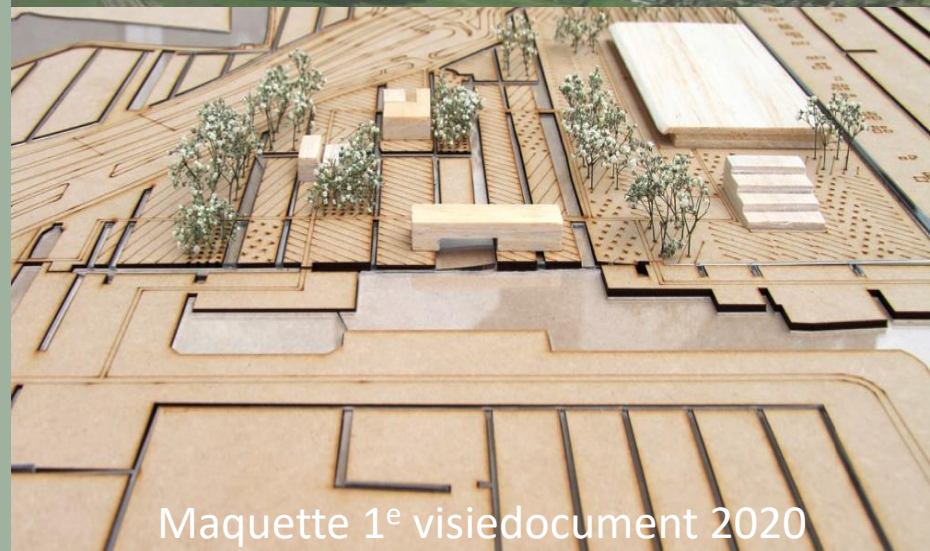
Het huidige tuincentrum ligt op een bijzondere locatie aan de noordrand van Utrecht.
De Gageldijk ligt ingesloten tussen afslag van de A27 en de drukke Albert Schweitzerdreef. Dat is goed voor de autobereikbaarheid, maar deze wegen vormen tegelijkertijd een barrière voor de toegang tot het landschappelijk groen van het Park Ruigenhoek enerzijds en Overvecht en andere omliggende wijken anderzijds. De plannen voor de Noordelijke Rondweg Utrecht (NRU) kunnen hier verandering in aanbrengen omdat voorzien is in betere verbindingen voor fietsers en voetgangers als toegang tot het gehele Noorderpark.
In eerste instantie betekende de komst van de NRU dat ruim 16.000 m2 van het huidige perceel overgedragen zou moeten worden aan de gemeente om de inpassing van de weg mogelijk te maken. Dit gegeven, in combinatie met de eerder gemaakte afspraken en de reeds langer bestaande plannen om het tuincentrum te moderniseren, vormden de aanleiding om na te denken over een bijzonder concept voor deze plek waarbij de verbinding met omgeving versterkt wordt. Anno 2023 is nog niet duidelijk hoe de NRU eruit gaat zien. Dit betekent dat flexibiliteit ingebouwd moet worden in de plannen voor herontwikkeling.

Voortbouwend op de bestemming van de plek en de familiegeschiedenis willen we toe naar een tuincentrum van de 21e eeuw dat ingebed ligt in een publiek toegankelijke parkomgeving, gedragen door een krachtige functiemix waarbij ruimte is voor maken, leren en recreëren. Hierover later meer.

De ambitie is het gebied te transformeren tot een groene schakel tussen stad en land. Het gebied wordt omgeven door de rijke historie van het Middeleeuwse slagenlandschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie met haar historische forten.

Het herstel van de verbinding met de omgeving is uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan van Steck. De drager van het gebied is een groen productief park dat aangelegd wordt in aansluiting op de structuur van het historische slagenlandschap. De gebouwde volumes worden met respect voor de historische “verboden kringen” en vanuit circulaire principes zoveel mogelijk in hout en remontabele (kas)constructies gerealiseerd. Ook voor energie, de waterhuishouding en ecologie vormen circulaire principes het uitgangspunt.





Maquette 1e visiedocument 2020







Zichtlijnen naar het landschap worden hersteld en er wordt aansluiting gezocht bij de recreatieve routes van en naar het Noorderpark en de omliggende forten.

Een publiek toegankelijk park vormt een groene poort naar het Noorderpark voor de stedelingen en een groene entree naar de stad voor het inkomende verkeer. De plek biedt kansen voor een mobiliteitshub van waaruit de *last mile* naar het historische stadscentrum duurzaam per (elektrische) fiets, of met het openbaar vervoer afgelegd worden.

Het gebied krijgt een belangrijke functie als ontmoetingsplek voor de buurt. Niet alleen zal het park voorzien in een belangrijk deel van de water- en energiehuishouding van het gebied, ook kunnen onderdelen van het park dienen als pluktuin, een kwekerij en kunnen sport en cultuur een plek krijgen. Het park wordt als het ware een levende productiefaciliteit.

Samen met de bewoners van Overvecht willen we met Steck concreet invulling geven aan gezond stedelijk leven en kansen voor de wijk.

steck

heel Utrecht groen denken én doen

PLEK, KANS, COALITIE









BRUISENDE GROENE OMGEVING

De ontwikkeling van Steck begint met het tuincentrum van de toekomst, maar gaat veel verder dan dat. Van een monofunctionele retaillocatie verandert het gebied een bruisende groene omgeving waar altijd wat te doen, te zien en te leren is. Het productief park is de fysieke drager van het concept. Het park verbindt de diverse functies en vormt de ruimtelijke connectie met het Noorderpark en Overvecht. De commerciële dragers worden gevormd door het tuincentrum, een broedplaats voor creatieven en groene ondernemers, een onderscheidend hotelconcept en horeca.

Daarnaast is er ruimte voor sport en cultuur in het gebied. Hierbij moet niet gedacht worden aan grootschalige faciliteiten, maar in brede zin aan ruimte voor buitenrecreatie en aangenaam verblijf in het groen. De fysieke faciliteiten worden aangevuld met diverse vormen van programmering. Denk daarbij aan cursussen voor buurtbewoners, een markt met streekproducten, sport en kleinschalige buitenevenementen.
De programmering verbindt de diverse functies in het gebied en geeft de kans specifieke doelgroepen actief te benaderen en te bereiken.

Met Steck sluiten we aan op de ambities uit “Samen voor Overvecht”. Steck creëert banen, biedt ruimte voor onderwijs en ontmoeting en stimuleert gezond stedelijk leven. Steck zet in op actieve samenwerking met ondernemers, overheden, onderwijs, bewoners, maatschappelijke organisaties en creatieven. Met Steck verbinden we economische, maatschappelijke en ruimtelijke waarden.
Door samenwerking is Steck meer dan de som der delen.
Met recht is hier sprake van: plek, kans & (een groeiende) coalitie.



TUINCENTRUM & GROENE BROEDPLAATS

DE KRACHT VAN SAMENWERKING TUSSEN STERKE MERKEN EN LOKALE MAKERS









MENSEN INSPIREREN GROEN & GEZOND TE DOEN

In onze mondiaal verbonden wereld, waar spullen met één muisklik aan je deur worden afgeleverd, ontstaat steeds meer behoefte aan lokale verbindingen en echt contact. Ook is er een toenemende vraag naar lokale producten. Mensen willen weten waar producten vandaan komen en zijn op zoek naar mogelijkheden om zelf een steentje bij te dragen aan een meer duurzame wereld. Steck wil op laagdrempelige wijze mensen inspireren groen en gezond te doen. Waar kan dat beter dan in een tuincentrum?

Of je nu in een villa woont of 3 hoog achter, iedereen heeft behoefte aan groen in en om het huis. In een tuincentrum komen mensen uit alle windstreken over de vloer, op zoek naar producten die bij hun wensen en budget passen.

Het tuincentrum Steck wil zich onderscheiden van webshops en grote ketens door een shop-in shop concept waar kwaliteit, service en beleving voorop staan. De basis wordt gevormd door (tuin)planten aangevuld met een compleet aanbod kwalitatief hoogwaardige producten van sterke merken gericht op binnengroen, tuin en buitenleven. Wat Steck uniek maakt is dat ook lokale startende creatieve en duurzame ondernemers er een plek krijgen.

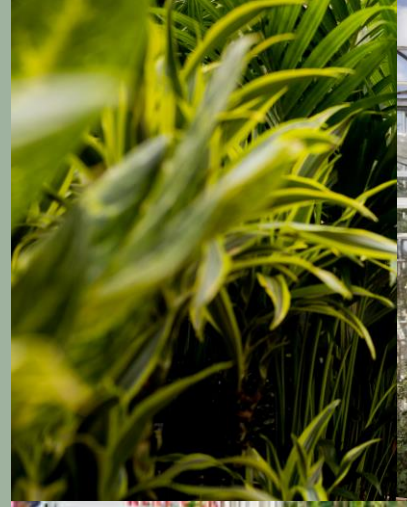
Bij Tuincentrum Steck kun je producten van lokale makers kopen. In de groene broedplaats van Steck, waar lokale makers en creatieven onderdak vinden, kun je ook zien hoe deze producten gemaakt worden of hoe materialen hergebruikt kunnen worden. Denk hierbij aan tuinmeubelen, plantenbakken, maar ook sfeer- en interieurproducten zoals potten, kaarsen, seizoensversiering etc. Op gezette tijden kun je bij deze makers via een cursus of workshop zelf aan de slag.








Bij Steck werken overheden samen met natuurorganisaties, de tuinbranche en scholen samen aan publieksinformatie en trainingen voor jong en oud.
Je krijgt er deskundig advies, tips en inspiratie om je thuisstek te verduurzamen. Mooi meegenomen dat deze dynamische leer-werkplek en passant jaarlijks vele stageplekken biedt voor de MBO groenopleidingen!





















Steck deelt niet alleen kennis, ook producten. Goed gereedschap is het halve werk, maar niet alle gereedschap heb je zelf het hele jaar nodig. Ook op planten kunnen uit je interieur groeien of moeten vanwege een verhuizing soms verplaatst worden. Daarom kun je bij het tuincentrum ook terecht voor het huren, delen en ruilen van producten. Daarmee houden we de kringloop langer sluitend en belandt minder materiaal op de afvalberg. En als er dan uiteindelijk toch materiaal weggegooid wordt, vindt Steck wel weer de innovatieve ondernemer die zelfs uit afval weer waardevolle producten kan maken.

Steck biedt ruimte voor innovatie voor groene makers. Ondernemers die willen experimenteren met nieuwe producten en diensten kunnen (tijdelijk) een buitenkavel huren in het productief park of in de groene broedplaats. Hier kunnen producten ontwikkeld en getest worden en kunnen potentiële klanten bereikt worden.

“Mooi dat in de plannen voor Steck ruimte is voor innovatie en circulaire productie van lokale ondernemers.
In Utrecht is een grote behoefte aan ruimte voor experiment en duurzaam ondernemen”.
Anja Cheriakova – De Clique









STECK
PROEFTUIN VOOR GROENMAKERS

HOTEL & RESTAURANT

AANGENAAM VERBLIJVEN IN HET GROEN







VERBINDING MET OMGEVING VERSTERKEN

Steck nodigt uit tot een langer verblijf en contact met natuur en cultuur. Met gevoel voor de omgeving en respect voor het cultuurhistorisch landschap worden in twee aparte houten gebouwen een bijzonder hotel en horecaconcept gerealiseerd. Qua doelgroep richten beiden zich zowel op de recreant als op zakelijke bezoekers voor vergaderingen en bijeenkomsten.
Het restaurant biedt een gevarieerde kaart van streekproducten waarin uiteraard de lokale kweek uit het productiepark een prominente plaats inneemt. Er is een groot buitenterras waar overdag volop ruimte is voor wandelaars, fietsers en shoppers voor koffie, een uitgebreide lunch of een borrel. In de avonduren is het tijd voor een à la carte streekmenu en kan in een rustige landelijke groene sfeer uitgebreid gedineerd worden.





Het hotel biedt een prima uitvalsbasis om zowel de stad als de groene omgeving vanuit Utrecht te bezoeken. In aansluiting op het totaalconcept van Steck wordt het een bijzonder en circulair gebouw waar natuurwaarden centraal staan. Modulair gebouwd, vanuit een basisconstructie van groene lofts, waarin de bezoekers zowel binnen als buiten de natuur ervaren. Een plek om tot rust te komen na een actieve dag. Hiervoor wordt de samenwerking gezocht met een lokale ondernemer met ervaring in de branche die zijn concept laat aansluiten op de omliggende omgeving en de recreatiemogelijkheden van het Utrechtse landschap en de sportfaciliteiten.

De mogelijke functies zullen in de volgende fase verder in overleg met de exploitanten of overige belangstellenden verder onderzocht worden.







SPORT, CULTUUR EN PROGRAMMERING







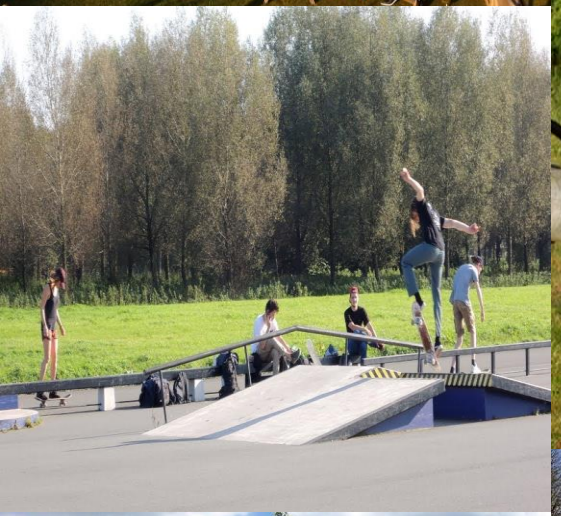
ACTIVITEITEN IN HET GROEN

Het te realiseren programma voor sport en cultuur zal in overleg met diverse stakeholders en belangstellenden tot stand komen. In eerste instantie wordt gedacht aan sportfaciliteiten voor onder andere bootcamps, crossfit, free running, skaten (en in de winter schaatsen) yoga en kanoën. Activiteiten die natuurlijk passen in de groene omgeving van Steck. Ook vormt Steck een mooi startpunt voor fietstochten naar de Utrechtse Heuvelrug of de waterrijke omgeving van de Hollandse plassen. Een fietshub, waar ook deelfietsen te huur zijn en reparatiefaciliteiten zijn, kan de sport èn de mobiliteitshub van Steck verder ondersteunen.

Qua cultuuraanbod wil Steck vooral plek bieden aan kleinschalige en toegankelijke activiteiten verspreid over het gebied als geheel. Exposities bezoeken, kunst kijken, maken of kopen bijvoorbeeld kan zowel binnen in het tuincentrum, in de broedplaats, als buiten of in de andere gebouwen tijdens specifieke events of een kunstmarkt.













Ook is Steck geschikt voor randprogrammering van grotere festivals in de Stad, zoals bijvoorbeeld Tweetakt, Le Guess Who of het festival Oude Muziek, waarbij ook de relatie gelegd wordt met de wijk Overvecht.

Onderzocht wordt of een kleinschalig amfitheater een plek kan krijgen op het terrein. Hierin kunnen intieme optredens plaats vinden, maar soms kan het ook dienen als open podium voor culturele makers uit de wijk.

De groene draad die de diversiteit aan functies binnen Steck verbindt is programmering. Op gebiedsniveau wordt zorg gedragen voor een evenwichtig aanbod tussen vaste en tijdelijke programma’s, het bereiken van diverse doelgroepen en de synergie met de omgeving. Steck biedt bloeikansen voor iedereen. Steck maken we samen.

STECK IN DE TUSSENTIJD

TRANSFORMATIE VAN HET TUINCENTRUM MET RUIMTE VOOR HORECA EN EXPERIMENT







ORGANISCH ONTWIKKELEN

Zoals in het begin omschreven is de ontwikkeling van Steck geworteld in de geschiedenis van Tuincentrum Overvecht en de betrokkenheid van de familie bij het gebied en de wijk. Los van de planologische route die nog te doorlopen is, zal de ontwikkeling van Steck gefaseerd plaatsvinden. De ontwikkeling van de NRU is daarin ook nog een belangrijke variabele. Er wordt in de planvorming rekening gehouden met een mogelijk gedeeltelijke overdracht van het terrein in de toekomst ten behoeve van de NRU. We zullen snel zes tot tien jaar verder zijn voordat we Steck zoals we het nu voor ogen hebben, gerealiseerd hebben. Het is dan ook van groot belang Steck organisch te kunnen ontwikkelen en te zijner tijd in te kunnen spelen op kansen en ontwikkelingen die we nu nog niet kunnen voorzien. De recente crises maken eens te meer duidelijk dat ontwikkelen vanuit een blauwdruk een gepasseerd station is.

De komende periode willen we benutten om vanuit het bestaande tuincentrum de eerste zaadjes voor de verdere gebiedsontwikkeling te planten. In 2020 is het tuincentrum onder de naam Steck heropend en in de afgelopen jaren is het huidige gebouw opgekapt en is al ruim 2000m2 asfalt vervangen door groen. In deze fase worden ondernemers geworven die nu en in de toekomst invulling kunnen geven aan het “shop in shop” principe. Daarnaast wordt een vergunning aangevraagd voor aanvullende horeca inclusief een buitenterras en wordt op experimentele basis gestart met programmering binnen en buiten de muren van het tuincentrum met onder andere workshops, verhuur van groene vergaderruimte en kleinschalige events. Ook worden lokale makers die een verbinding hebben met groen en duurzaam in de gelegenheid gesteld een ruimte te huren binnen het tuincentrum of op een buitenkavel. De eerste pioniers zijn al gestart bij Steck.













Ook is inmiddels het overleg met Tuinbranche Nederland en het groenonderwijs opgestart. Vanuit beide hoeken wordt een grote behoefte aan goed opgeleid personeel geconstateerd. Zowel waar het gaat om winkelpersoneel met kennis van zaken, als om hoveniers en “urban green” specialisten. In de komende jaren willen we toewerken naar een leerwerkomgeving voor de groenbranche binnen Steck.

Deze tussenfase biedt een goede gelegenheid om te starten met placemaking, het opbouwen van coalities en samenwerkingsverbanden, en te kijken wat wel en niet werkt. Daarmee wordt een gezonde basis en een community opgebouwd voor de totale ontwikkeling van Steck op langere termijn. Daar waar binnen het huidige bestemmingsplan aanvullende vergunningen nodig zijn zullen die uiteraard worden aangevraagd.















“Voedseltuin Overvecht is trots partner te zijn van Steck! Zo kunnen we nog meer mensen een plek bieden. En fantastisch toch, dat je onze groenten kunt proeven in de heerlijke gerechten van de Noordertuin bij Steck!”

Mark Verhoef- coördinator

OVERVECHT VASTGOED

GROEN EN BETROKKEN





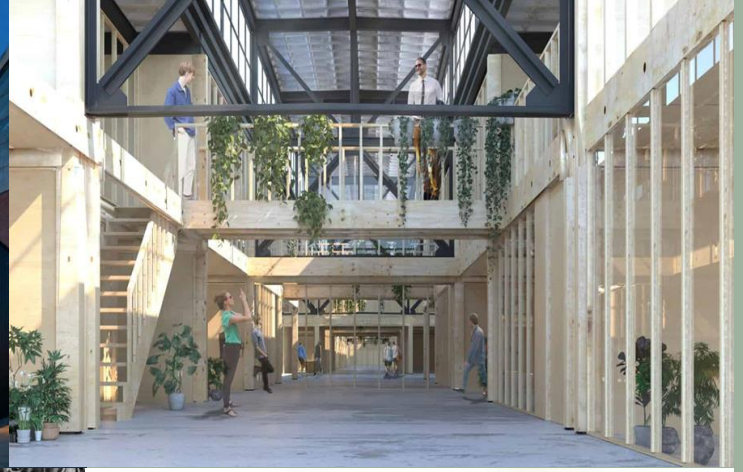




ECHT OVERVECHT

Steck wordt ontwikkeld door Overvecht Vastgoed, het ontwikkelbedrijf van de familie Scherrenberg. Nadat de formule van Tuincentrum Overvecht verkocht was aan de familie Blokker, is Overvecht Vastgoed ontstaan. In eerste instantie richtte het bedrijf zich met name op beleggingen in vastgoed, maar sinds een aantal jaren is Overvecht Vastgoed omgevormd tot een ontwikkelende belegger. De missie van Overvecht Vastgoed is ‘het creëren van bijzondere bestemmingen waar het goed toeven is voor iedereen’. Overvecht Vastgoed is sterk betrokken bij de stad en in het bijzonder bij Overvecht.

Als bestuurder bij het bedrijventerrein Nieuw Overvecht of sponsor van maatschappelijke projecten, zet eigenaar Bob Scherrenberg zich in voor de wijk. Dit leverde in 2018 de onderscheiding sociaal ondernemer van het jaar op.





Ook in Werkspoorkwartier heeft Overvecht Vastgoed inmiddels een track record opgebouwd als ontwikkelaar met visie, die vanuit samenwerking bouwt aan gebouwen, een aantrekkelijke omgeving en communities van ondernemers en bezoekers die deze plekken inkleuren.

Met deze ervaring, energie en betrokkenheid wil Overvecht Vastgoed de familiegrond aan de Gageldijk omvormen tot bruisende publiek toegankelijke groene plek en van Steck een bijzondere bestemming voor Overvecht en omstreken maken. Met dit document hopen we overheden, ondernemers en andere partners te inspireren om mee te doen en samen te bouwen aan kansen voor Overvecht.

GENERATIES IN HET GROEN

“Ik kom uit een ondernemende Utrechtse familie. Mijn overgrootouders hadden begin vorige eeuw een kwekerij aan de rand van de Singel. Met de uitbreiding van de stad werd de kwekerij verplaatst naar Haverland, het huidige Tuindorp. Het kwekersbedrijf van mijn overgrootouders ging over op mijn grootouders. Later verhuisde het kwekersbedrijf naar waar nu de wijk Overvecht is gebouwd. Vanaf de Anthoniedijk ging mijn vader er al jong op uit met trekkar en later met de bakfiets om bloemen en planten uit te venten in Utrecht en Groenekan. Bij de volgende stadsuitbreiding verplaatste het bedrijf zich naar de Gageldijk, de geboortegrond van Tuincentrum Overvecht. Al snel werd het meer dan de verkoop van bloemen en planten. Als eerste trok mijn familie naar Azië voor de inkoop van producten en ontstonden kerst-en paashows waar bezoekers met bussen tegelijk op af kwamen. Hiervan leerde ik dat er wat bijzonders gebeurt als je een uniek concept neerzet. De ondernemende roots en de inspiratie van unieke concepten neem ik mee in Steck. Nu de stad in de volgende groeifase is aanbeland, is het tijd voor nieuwe initiatieven die passen in de huidige tijd. Als ondernemer en Overvechter in hart en nieren ben ik gedreven op deze familiegrond wat bijzonders neer te zetten en bij te dragen aan groene groei”.

Bob Scherrenberg



“Als ondernemer en Overvechter in hart en nieren ben ik gedreven op deze familiegrond iets bijzonders neer te zetten en bij te dragen aan groene groei”.

Bob Scherrenberg

DISCLAIMER

Dit document is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan Overvecht Vastgoed geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van dit document rechten worden ontleend.

Dit document is vertrouwelijk en niet bedoeld voor verdere verspreiding. De beelden zijn gebruikt als referentie ter illustratie van het concept.

