Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Doelstelling 7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen 8
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 14
2.3 Gemeentelijk beleid 17
2.4 Gebiedsgericht beleid 36
2.5 Conclusie 38

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 39

3.1 Inleiding 39
3.2 Beschrijving van het plangebied 39
3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 40
3.4 Conclusie 42

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 43

4.1 Projectbeschrijving 43
4.2 Verkeer en openbare ruimte 47

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 51

5.1 Geluidhinder 51
5.2 Inleiding 53
5.3 Milieueffectrapportage 53
5.4 Geur 54
5.5 Externe veiligheid 54
5.6 Luchtkwaliteit 57
5.7 Bodemkwaliteit 61
5.8 Natuurbescherming 63
5.9 Stikstof 65
5.10 Bedrijven en milieuzonering 67
5.11 Water en klimaatadaptatie 75
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 84
5.13 Ontplofbare oorlogsresten 88
5.14 Circulaire economie en instrumenten duurzaam bouwen 89
5.15 Energie 89
5.16 Kwaliteit van de leefomgeving 91
5.17 Trillingen 95
5.18 Toegankelijkheid 95
5.19 Gezond stedelijk leven 95
5.20 Bomen 96
5.21 Kabels en leidingen 98

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 99

6.1 Algemeen 99

6.2 Economische uitvoerbaarheid 99
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 99

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 101

7.1 Inleiding 101
7.2 Regeling bijbehorende bouwwerken 101
7.3 Opbouw regels 101
7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen 102
7.5 Systematiek van de bestemming Wonen 103
7.6 Artikelsgewijze toelichting 103
7.7 Lijst van Bedrijfsactiviteiten 110
7.8 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 111
7.9 Lijst van Horeca-activiteiten 113
7.10 Handhaving 115

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan is om aan de Ivoordreef in Utrecht nieuwbouw te realiseren. Er worden maximaal 310 woningen gerealiseerd. Hierbij zal zowel sprake zijn van appartementen als grondgebonden woningen. Daarnaast zal worden voorzien in een parkeergarage en sportfaciliteiten. Onder de tribune van het beoogde sportveld zal bovendien maximaal 150 m^2 gbo aan maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen worden gerealiseerd. Deze voorzieningen zullen een buurtfunctie kennen. Naar aanleiding van input van omwonenden, zal worden gezocht naar een voorziening die ook voorziet in een huiskamer en werkplekken voor de buurt. De bestaande kerk in het plangebied blijft gehandhaafd, en wordt op zorgvuldige wijze ingepast.

Utrecht is een aantrekkelijke stad om in te wonen en is voortdurend in ontwikkeling. Deze populariteit resulteert erin dat wordt verwacht dat de gemeente Utrecht van 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 450.000 inwoners in 2040 zal groeien. De druk op de woningmarkt is hoog, en om deze groei bij te houden zullen er de komende jaren een groot aantal nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden. Utrecht wil deze groei voornamelijk faciliteren door inbreiding. De locatie aan de Ivoordreef biedt hier mogelijkheden toe.

De Ivoordreef is gelegen in de wijk Overvecht ten noorden van het stadscentrum van Utrecht. Op circa 550 meter afstand van deze locatie is de Ring van Utrecht gelegen. Deze gunstige ligging, in combinatie met de verschillende busverbindingen waar gebruik van kan worden gemaakt, en diverse voorzieningen (Gagelhof en Shoppingcenter Overvecht), Park de Gagel en het Noorderpark op korte afstand, maakt dit een aantrekkelijke locatie voor woningbouw. Daarnaast is nu sprake van verouderde bebouwing. Door de ontwikkeling van hoogwaardige nieuwbouw zal de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid worden vergroot. Er zal een gemengde woonbuurt ontstaan waar ruimte is voor verschillende soorten woningen in verschillende prijssegmenten. Er zal een autovrije en groene buurt worden gecreëerd waar gezond en comfortabel geleefd kan worden, en waar iedereen welkom is. Dit zal uiteindelijk een positieve impuls geven aan de wijk Overvecht.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld. In dat kader dient aangetoond te worden dat de realisatie van het plan niet in strijd is met wet- en regelgeving en de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. In de voorliggende toelichting wordt aangetoond dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

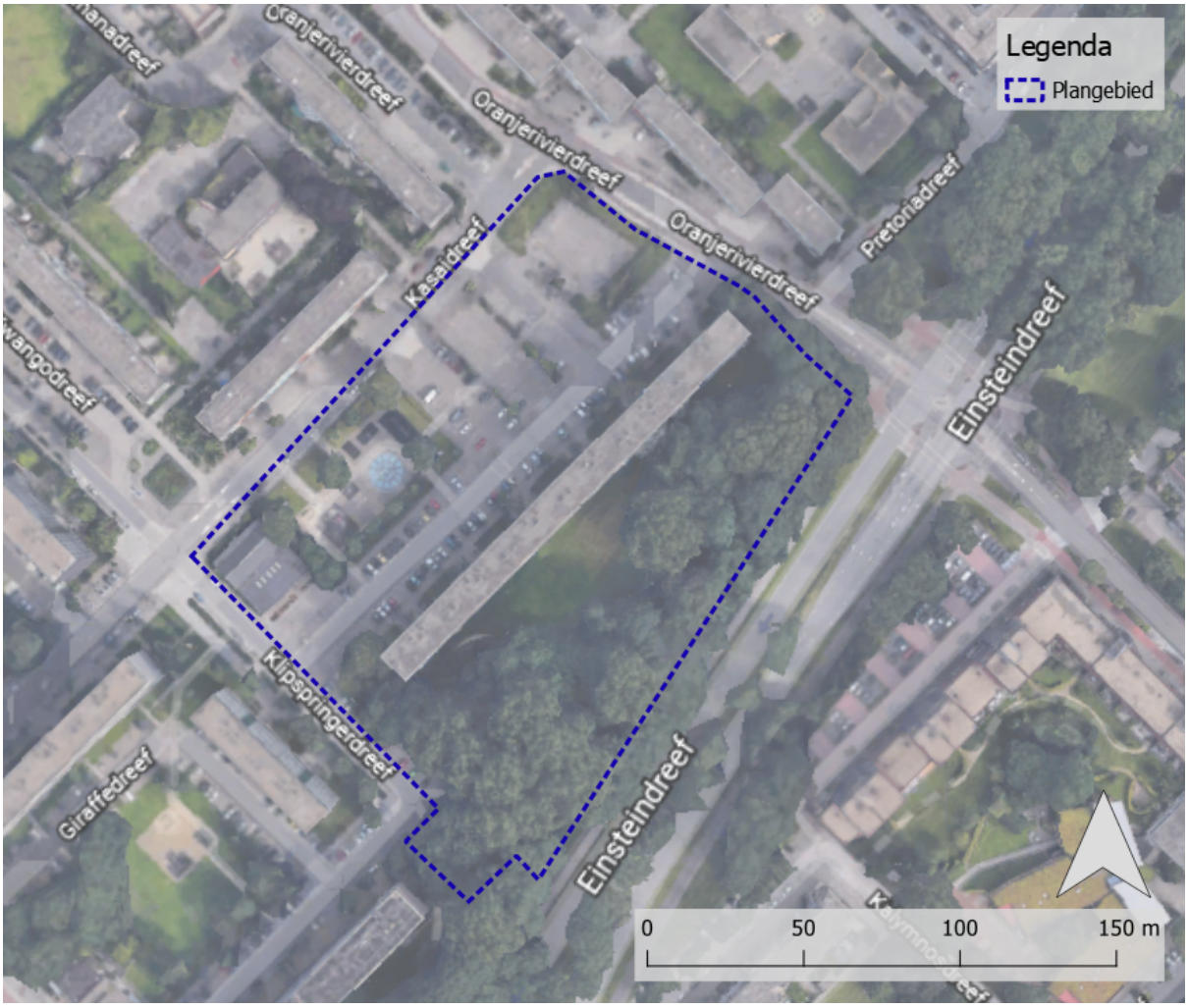
1.2 Doelstelling

Aan de Ivoordreef is nu onder andere sprake van verouderde flatbebouwing. Het doel van het bestemmingsplan is om dit gebied te vernieuwen, en hiermee een prettige woonomgeving te realiseren. Daarnaast zal met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd worden aan een meer gedifferentieerde woningvoorraad in Overvecht.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ivoordreef te Utrecht, zie afbeelding 1. Het plangebied is in de wijk Overvecht ten noorden van het stadscentrum van Utrecht gelegen. Het plangebied wordt begrensd door de Kasaidreef (noord-westzijde), Oranjerivierdreef (noord-oostzijde), de Einsteindreef (zuid-oostzijde) en de Klipspringerdreef (zuid-westzijde). Het gebied is circa 18.000m^2 groot. Aan noordzijde van het plangebied is op circa 550 meter afstand de Ring van Utrecht gelegen.

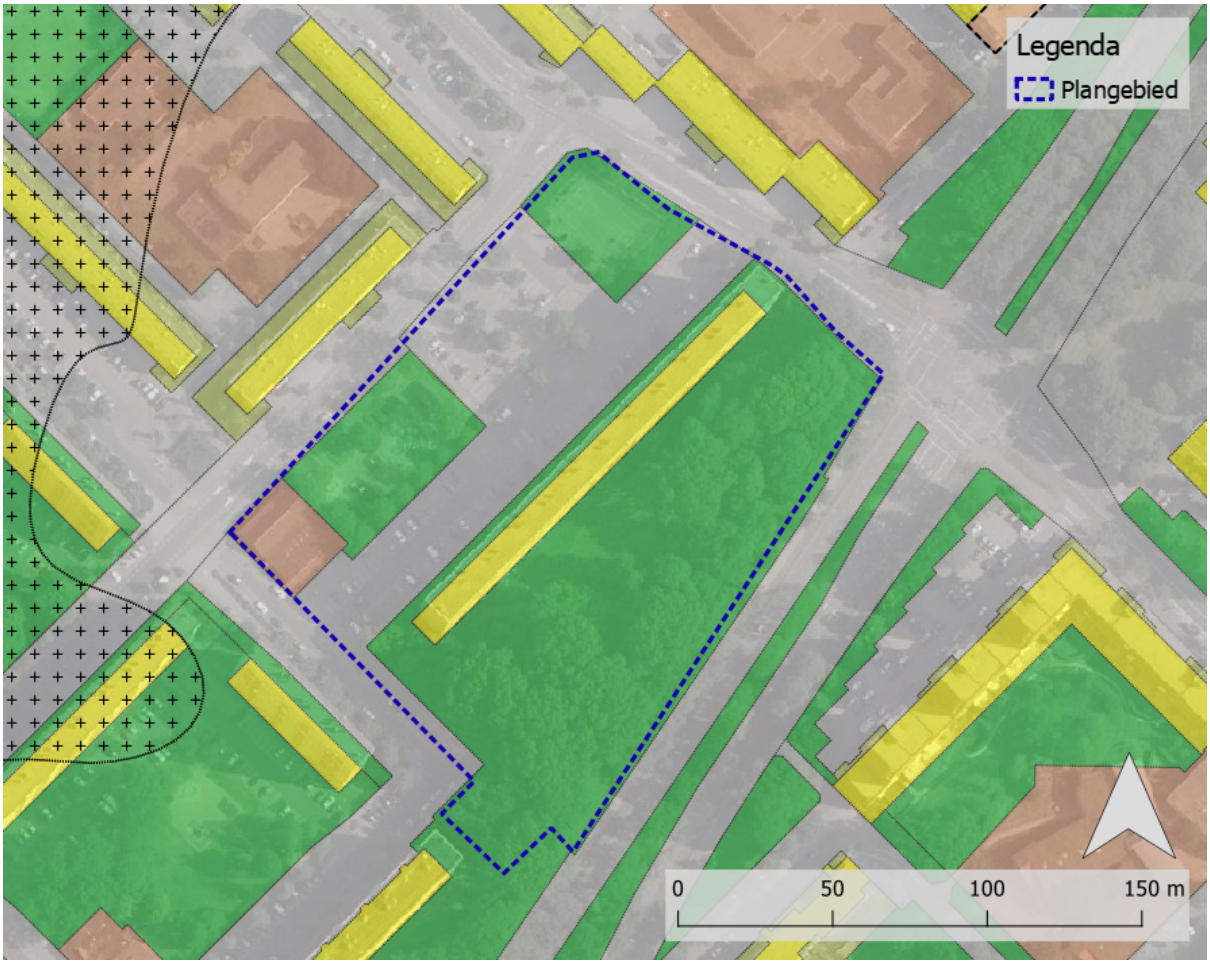
Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Overvecht-Noordelijke stadsrand’, dat door de gemeente Utrecht op 21 juni 2012 is vastgesteld. In afbeelding 2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is in deze afbeelding met blauw aangegeven.

Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan



De gronden ter plaatse van het plangebied kennen deels de bestemming 'Wonen', 'Groen – 1', 'Verkeer – verblijfsgebied' en 'Maatschappelijk'.

Woningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn hierbij behorende voorzieningen, tuinen en erven toegestaan. Ter plaatse van het plangebied zijn daarbij maximaal tien bouwlagen toegestaan, met de voorwaarde dat de hoogte van een bouwlaag maximaal 3,5 meter mag bedragen. Hoofdgebouwen mogen bovendien alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De gronden met de bestemming 'Groen – 1' zijn in hoofdzaak bestemd voor groenvoorzieningen, en de gronden met de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' in hoofdzaak voor verkeersdoeleinden. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een kerkgebouw.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Voorliggend document vormt de toelichting waarmee wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. In dit inleidende hoofdstuk komt de aanleiding, doelstelling, ligging van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 2 'Relevante beleidskaders' wordt het relevante beleid beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 'Bestaande situatie' de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied aan bod. In hoofdstuk 4 'Planbeschrijving' wordt het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 5 'Onderzoek en randvoorwaarden' is gewijd aan de impact van de ontwikkeling op de omgeving. Onder andere de aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, ecologie en archeologie zullen hier worden behandeld. Hoofdstuk 6 zal ingaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 bevat de juridische plantoelichting op de regels.

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:

- ruimte maken voor klimaatadaptie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
- zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
- 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:

- 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.
- 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.
- 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
Het initiatief sluit aan op de nationale belangen uit de NOVI. De beoogde ontwikkeling betreft een ontwikkeling binnen de gemeente Utrecht die bijdraagt aan een versterking van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Er wordt gezorgd dat sprake is van een gezonde, veilige en toegankelijke fysieke leegomgeving. Daarnaast blijft het aantal huishoudens in Utrecht de komende jaren groeien, wat resulteert in een sterke vraag naar woningen. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de invulling van de woningbouwopgave. De herontwikkeling van het gebied past binnen de kaders van de NOVI, en sluit aan op de prioriteit om te zorgen voor sterke en gezonde steden.

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.

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan valt niet binnen één van de projecten of onderwerpen die zijn aangewezen in het Barro. Dit geldt ook voor het Rarro. Er zijn vanuit het Barro en het Rarro geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

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
Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake, als een nieuw ruimtelijk besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Op grond van de jurisprudentie is sprake van een nieuwe stedelijk ontwikkeling, wanneer er meer dan elf woningen worden toegevoegd ten opzichte van de planologische mogelijkheden.

Bij de beoogde ontwikkeling is dit het geval en moeten de stappen van de 'Ladder' worden doorlopen. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. In het kader van de 'Ladder' dient de behoefte aan de beoogde nieuwbouwontwikkeling in het voornoemde verzorgingsgebied nader beschreven te worden. Zowel op provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau wordt de sterke vraag naar woningen aangekaart. Dit volgt eveneens uit de diverse – in dit hoofdstuk behandelde – beleidsstukken.

Zowel op provinciaal als op gemeentelijk niveau vormt het woningtekort een opgave. De provincie Utrecht blijft groeien. De regionale programma’s worden jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en geactualiseerd. In het regionale programma wordt uitgegaan van een huidig woontekort van circa 32.500 woningen. Om de woningvoorraad in de provincie Utrecht op peil te krijgen, is het niet voldoende om alleen bestaande woningbouwplannen uit te voeren. Er zullen nieuwe woningen bij moeten komen. In de periode tussen 2020 en 2024 zijn naar verwachting 41.000 nieuwe woningen nodig om te kunnen voorzien in de regionale woningbehoefte.
Utrecht is een aantrekkelijke stad om te wonen. Dit vertaalt zich dan ook in een sterke vraag naar woningen. Eén van de belangrijkste doelstellingen uit de woonvisie van de gemeente Utrecht (zie ook paragraaf 2.3.14) is dan ook het versnellen en verhogen van de bouwproductie. In de woonvisie geeft de gemeente Utrecht aan dat er een behoefte is aan ongeveer 60.000 extra woningen tot 2040 binnen de gemeente. Daarnaast wordt gestreefd naar meer gemengde wijken, waar sprake is van een mix van woonsegmenten.
In de woonvisie is de gewenste ontwikkeling voor de wijk Overvecht opgenomen als een lichte toename van het aandeel middenhuur- en koopwoningen, en een lichte afname van het aandeel sociale huurwoningen.

Het Rijk, de provincie en zestien gemeenten in de regio Utrecht ondertekenden op 24 juni 2019 de 'Woondeal regio Utrecht'. Dit is een meerjarige samenwerking met als doel om de woningbouwproductie te versnellen en de betaalbaarheid te vergroten. Voor de wijk Overvecht zijn daarbij afspraken gemaakt om leefbaarheidsproblemen aan te pakken. Deze opgave wordt gekoppeld aan de energietransitie, de circulaire transitie, klimaatadaptatie en de versnellingsopgave voor woningbouw. Hiermee wordt de behoefte aan de beoogde ontwikkeling eveneens onderstreept. De herontwikkeling van het plangebied sluit hier goed op aan. Door de realisatie van een hoogwaardig woonmilieu met diverse woningtypen wordt een leefbare en gedifferentieerde wijk gecreëerd.

Met de planontwikkeling aan de Ivoordreef zullen maximaal 310 woningen worden gebouwd, waarvan in ieder geval 159 sociale huurappartementen, 74 middenhuur appartementen en 74 grondgebonden woningen. Daarmee neemt het huidige aantal van 174 sociale huurwoningen in het plangebied dus wel iets af, maar wordt de totale woningvoorraad door middel van verdichting met circa 140 woningen uitgebreid. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de opgave van de realisatie van 60.000 woningen. Bovendien past het toevoegen van meer grondgebonden koopwoningen en middenhuurwoningen bij de woonopgave in Overvecht en brengt dit meer differentiatie in de buurt en in de wijk.

Opgemerkt wordt dat de voorziene (sociale) huurappartementen zeer geschikt zijn voor de huisvesting van eenpersoonshuishoudens. De stad Utrecht heeft een groot aandeel eenpersoonshuishoudens en de verwachting is dat dit aandeel verder zal toenemen. Meer dan de helft van de huishoudens in de wijk Overvecht is conform de online databank 'Utrecht in cijfers' een eenpersoonshuishouden.

De planontwikkeling voorziet, naast woningen, ook in speelvoorzieningen, een sportveld en een

parkeergarage. Onder de tribune van het sportveld zullen maatschappelijke en/of buurtvoorzieningen worden gesitueerd. Dit betreft zeer kleinschalige voorzieningen (maximaal 150 m^2) welke een buurtfunctie zullen kennen. Naar verwachting zal dit bijvoorbeeld een combinatie van een huiskamer en werkplekken voor de buurt betreffen. Deze functies zijn hiermee ondersteunend aan de woonfunctie. In de Woonvisie van Utrecht wordt aangegeven dat niet alleen het bouwen van nieuwe woningen, maar ook van voorzieningen van groot belang is. Voorzieningen kunnen immers op een laagdrempelige wijze het contact tussen buurtbewoners stimuleren. De beoogde voorzieningen zijn hier zullen hier mogelijkheden toe bieden.

Zoals uit de ruimtelijke strategie van Utrecht (zie paragraaf 2.3.3) volgt neemt Utrecht verder aan populariteit toe en dient de daaruit resulterende groei vooral gefaciliteerd te worden middels inbreiding. De beoogde ontwikkeling wordt binnen bestaand stedelijk gebied op een goed bereikbare locatie gerealiseerd. Door gebruik te maken van reeds bebouwde gronden wordt op duurzame wijze gebruik gemaakt van de ruimte. Gezien daarop hoeft niet verder gemotiveerd te worden waarom de behoefte aan de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Er kan gesteld worden dat er een behoefte is aan de beoogde ontwikkeling van deze woningen op deze locatie. Er wordt een gemengde, kwalitatief hoogwaardige woonbuurt gerealiseerd, waar het prettig en veilig wonen is. De beoogde maatschappelijke en buurtfuncties zullen de woonfunctie ondersteunen en de leefbaarheid van de wijk ten goede komen. Deze behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening (2021)

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie en de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht op 10 maart 2021 vastgesteld. Vanaf 1 april 2021 zijn deze beleidsstukken – vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet – in werking getreden. 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 treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking.

Omgevingsvisie
In de Omgevingsvisie staat hoe provincie Utrecht zich wil voorbereiden op de toekomst. De integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin opgenomen. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de – voorheen geldende – ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan.

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

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ambities die zijn verbonden aan de beleidsthema's van de provincie Utrecht. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

In het provinciale ruimtelijk beleid wordt ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling op goed bereikbare locaties. Hiermee wordt de ruimtevraag op duurzame wijze geaccommodeerd. De binnenstedelijke opgave biedt daarbij kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

De realisatie van de beoogde ontwikkeling binnen het stedelijk gebied draagt bij aan een vitale stad. Vervanging van verouderde bebouwing door nieuwbouw en verbetering van de openbare ruimte zorgen voor verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. De groenvoorzieningen op diverse plekken in het plangebied (groene gevels, daken, pergola's, speelplekken etc.) voegen kwalliteit toe aan de omgeving, en zullen bewoners en omwonenden stimuleren om buiten te verblijven. Zo wordt een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving geraliseerd. Ook stimuleren de kleinschalige maatschappelijke- of buurt voorzieningen en het sportveld de contacten tussen buurtbewoners. Dit

draagt bij aan een fijne en veilige leefomgeving.

Het streven van provincie Utrecht is om in 2050 een CO_2-neutrale provincie te zijn. Ook zal sprake moeten zijn van een klimaatbestendige provincie. De beoogde nieuwe buurt zal een klimaatadaptieve buurt worden, waarbij genoeg mogelijkheden voor verkoeling en voldoende wateropvang worden gecreëerd. Daken en waar mogelijk gevels worden volledig ingezet voor groen en/of hernieuwbare energieopwekking. Bij de beoogde ontwikkeling zal duurzaamheid met zorg worden geïntegreerd in het plan. In de prestatieafspraken met de woningbouw corporatie is de energieprestatie beperkt tot het wettelijk minimum uit het Bouwbesluit, deze is niet energie- of klimaat-neutraal. De beoogde energieprestatie voldoet aan het wettelijk BENG1, 2 en 3 en de overige eisen uit het Bouwbesluit. De beoogde energieprestatie voldoet daarmee aan de gemaakte prestatieafspraken voor 2022.

In voorliggende situatie zal de beoogde ontwikkeling daarnaast op zorgvuldige wijze aangesloten worden op het bestaande mobiliteitsnetwerk, en waar mogelijk zal dit netwerk worden versterkt. Daarbij zal er aandacht zijn voor afstemming van vraag en aanbod aan infrastructuur, een goede bereikbaarheid van het plangebied en voldoende parkeergelegenheid voor zowel auto's (op afstand) als fietsen. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de ambitie om te voorzien in een mobiliteitssysteem dat efficiënt met ruimte omgaat, en dat goed bereikbaar is. Het plangebied is goed aangesloten op het mobiliteitsnetwerk, en is hiermee goed bereikbaar.

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op de ambities uit de Omgevingsvisie. Door deze ontwikkeling wordt namelijk gezorgd voor een gezonde en veilige leefomgeving.

Interim Omgevingsverordening
In de (Interim) Omgevingsverordening staan de juridische regels die bij de Omgevingsvisie horen. In de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening wordt het plangebied aangewezen als stedelijke locatie. Er zal aangetoond moeten worden dat de beoogde woningbouw binnen het regionaal woningbouwprogramma past. In voorliggende situatie past de beoogde ontwikkeling binnen de regionale woningbouwopgave, zoals ook volgt uit de 'Laddertoets' (zie paragraaf 2.1.3). De realisatie van de beoogde ontwikkeling binnen het stedelijk gebied draagt bij aan een vitale stad, en is niet in strijd met de provinciale Omgevingsverordening.

2.2.2 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

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

De drie hoofdambities voor binnenstedelijke ontwikkeling zijn:

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

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

Plangebied
De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en draagt bij aan de hoofdambities. Er wordt namelijk voorzien in nieuwe woningen welke aansluiten op de woningvraag binnen Utrecht. Hiermee wordt een aantrekkelijke en goede woonomgeving gerealiseerd, waarbij ook rekening gehouden wordt met de thema's duurzaamheid en gezondheid. Door dit gebied te herontwikkelen wordt optimaal gebruik gemaakt van de binnenstedelijke ruimte en wordt een kwalitatief hoogwaardig woongebied gecreëerd. Resumerend gesteld past de beoogde ontwikkeling binnen de hoofdambities uit het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling.

2.2.3 Waterkoers 2016-2021

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

In 2016 is het meerjarig waterbeheerplan, genaamd "Waterkoers 2016-2021", door het Hoogheemraadschap vastgesteld. In dit waterbeheerplan staat in hoofdlijnen hoe het Hoogheemraadschap de komende jaren wil samenwerken met diverse partijen aan het waterbeheer van de toekomst. Het Hoogheemraadschap werkt daarbij aan veiligheid, voldoende en gezond water. Het watersysteem is van groot belang voor een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Daarnaast zet het Hoogheemraadschap ook in op het werken aan een prettige leefomgeving waar we het water ook recreatief kunnen gebruiken. Het Hoogheemraadschap streeft naar een klimaatbestendig en waterrobuuste leefomgeving, en zet daarbij in op innovatie en multidisciplinaire en multisectorale samenwerking.

Voor de ontwikkeling is een waterparagraaf opgesteld, waarbij ingegaan wordt op de rol die water speelt bij de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 5.11 is de waterparagraaf opgenomen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Inevsteren 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
De beoogde ontwikkeling voorziet in hoogwaardige nieuwbouwwoningen. Door deze verdichting wordt de woningvoorraad met circa 140 woningen uitgebreid. Het gemengde woonprogramma zorgt daarbij dat er binnen de nieuwe woonbuurt plaats is voor iedereen. Ten opzichte van de huidige situatie, te weten flatbebouwing met 174 sociale huurwoningen, is er in de nieuwe situatie sprake van minder sociale huurwoningen. De woningen worden niet energie- of klimaat-neutraal uitgevoerd, maar het plangebied wordt zo groen mogelijk en autovrij ingericht. Hiermee wordt een gezonde en veilige leefomgeving gecreëerd en past dit plan binnen de meeste doelstellingen van het collegeprogramma.

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.

2.3.3 Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij – de tien-minutenstad'

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, die op 1 juli 2022 in werking treedt. 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 in 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. Zie hiervoor paragraaf 2.3.4 Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen. Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidbeleid 2019-2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.5 Gezond stedelijk leven.

Plangebied
De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe woonbuurt op een plaats waar sprake is van verouderde flatbebouwing. De bestaande stedelijke ruimte wordt optimaal benut door dit gebied te herontwikkelen. Dit zal een kwaliteitsimpuls voor de wijk Overvecht geven. De nieuwe woonbuurt zal zo worden ingericht dat sprake is van een leefbare en gezonde leefomgeving, met voldoende voorzieningen op korte afstand. De beoogde kleinschalige maatschappelijke of buurtvoorzieningen zullen ook kwaliteit toevoegen aan de woonbuurt. Deze voorzieningen verbeteren de leefbaarheid, doordat bewoners en omwonenden elkaar hier gemakkelijk kunnen ontmoeten.

2.3.4 Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen

Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen.

Een leefbare en complete stad vraagt om een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. De uitdaging is dit zó te doen dat deze toegankelijk zijn voor iedereen, uitnodigen tot ontmoeting en verbinding tussen bewoners en tot optimaal gebruik leiden van, in sommige buurten letterlijk, schaarse ruimte. In het koersdocument wordt beschouwd op welke wijze dit bereikt kan worden.

In het koersdocument wordt aangegeven dat er voldoende speelplekken voor kinderen en jongeren moeten zijn. Daarnaast draagt sporten en bewegen eraan bij dat inwoners zich gezond(er) voelen. De maatschappelijke meerwaarde van sport is groot, en draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De gemeente Utrecht streeft naar een optimale sportinfrastructuur, die mensen uitnodigt tot sporten en bewegen als onderdeel van een gezonde leefstijl.

Plangebied
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen. Daarnaast worden ook voorzieningen gerealiseerd, zoals speelplekken voor kinderen van verschillende leeftijden en een sportkooi. Door te voorzien in speel- en sportvoorzieningen binnen de stad wordt bijgedragen aan een leefbare stad. Daarnaast zullen de beoogde kleinschalige maatschappelijke of buurtfuncties onder de tribune van het sportveld bijdragen aan ontmoeting en het realiseren van een prettige woonbuurt.

2.3.5 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 krijgen 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. Ook 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

In paragraaf 5.19 Gezond stedelijk leven is op het Gezond stedelijk leven ingegaan. In paragraaf 5.1 Geluidhinder is ingegaan op de geluidssituatie en in paragraaf 5.6 Luchtkwaliteit is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

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

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

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

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

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

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

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

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

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

In paragraaf 5.7 wordt voor het plangebied nader ingegaan op het aspect bodem.

2.3.7 Visie Water en Riolering en Water 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 voor het thema water en riolering. 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 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.

De visie klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering, omdat de verwerking en het beheer van hemel-, riool-, oppervlakte- en grondwater een belangrijke bijdrage levert aan het geschikt maken van Utrecht tegen de veranderende omstandigheden. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is.
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.

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.

Wateroverlast
Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden en bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

Voorkeursvolgorde
Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om her te gebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie. Als dat niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen. Pas als het regenwater ook niet afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater wordt het afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Droogte
Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Hiervoor moet zoveel mogelijk regenwater vastgehouden en geïnfiltreerd worden. Uitgangspunten daarvoor zijn:

- Minimaal 90% van het regenwater wordt in het gebied opgevangen en verwerkt zonder afwenteling op het oppervlaktewater. Hiervoor moet 15 mm regenwater per m2 verharding (incl. dakvlakken) vastgehouden kunnen worden in daarvoor bestemde infiltratievoorzieningen. Deze voorzieningen moeten in minimaal 10 en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen.
- Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte "groen, tenzij" het leidende principe. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren.
- Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe "geen dak of gevel onbenut". Daarbij worden bij voorkeur zonnepanelen gecombineerd met groen. Met name daken waarop zicht is vanuit woningen, worden groen uitgevoerd.

Hitte
Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen.

In steden is het, door de aanwezigheid van verharding en gebouwen, extra warm. Hier kan het ongeveer 7 tot 10 graden warmer aanvoelen dan het landelijke gebied. Dit noemen we het 'hitte eiland effect': steden nemen overdag meer warmte op en stoten deze 's nachts langzaam af, waardoor het vooral 's nachts warm blijft in de stad. Voor Utrecht streven we naar een stad waarin het hitte-eiland effect beperkt is tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied (referentie KNMI de Bilt).

De Gemeente Utrecht heeft in de klimaatadaptatievisie de volgende uitgangspunten opgesteld om hittestress te verminderen:

- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw.
- De minimale afstand tot een koelteplek is 200 meter;
- Er is minimaal 40 % groen per wijk.

Plangebied
Het aspect water is in dit bestemmingsplan verder uitgewerkt in paragraaf 5.11.

2.3.8 Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)

De Geluidnota Utrecht 2014-2018 is op 11 februari 2014 vastgesteld en geldt tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. 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.

Vanwege de ligging nabij diverse wegen vraagt het aspect geluid om een nadere beschouwing voor de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van industrie- of railverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder. In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op het onderwerp geluidhinder.

2.3.9 De Utrechtse Erfgoedagenda (2013)

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

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

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden. De beoogde ontwikkeling gaat dan ook niet gepaard met een mogelijke verstoring van cultuurhistorische waarden.

2.3.10 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een gebiedsaanduiding voor archeologie op te nemen. 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.

Plangebied
Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. In het bestemmingsplan regels en aanduidingen op de verbeelding opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen. In paragraaf 5.12 wordt dit aspect nader toegelicht.

2.3.11 Utrecht kiest voor gezonde lucht, luchtkwaliteitsbeleid en Uitvoeringsprogramma 2020-2025

De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Bij lucht gaat het om de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Wegverkeer is, samen met de achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate bepalend voor de luchtkwaliteit.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, zodat het project juridisch kan worden vergund. Dat houdt echter niet in dat er geen gezondheidseffecten zijn. Ook onder de EU-grenswaarden zijn er gezondheidseffecten. De Utrechtse gemeenteraad heeft daarom in 2015 via een motie (2015-78) het college de opdracht gegeven om lagere blootstellingswaarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden.

Op 10 december 2020 heeft de gemeenteraad het 'Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2020-2025, Utrecht kiest voor gezonde lucht' vastgesteld. Deze nota bevat het luchtkwaliteitsbeleid van de gemeente Utrecht en een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren, waarmee we versneld op weg gaan naar het behalen van de gezondheidskundige advieswaarden voor luchtkwaliteit van de Wereldgezondheidsorganisatie. Het pakket bevat maatregelen, zoals het instellen van milieuzones voor personen-, bestel- en vrachtwagens, een sloopsubsidie voor oude dieselauto's, het verbieden van mobiele (bouw)werktuigen lager dan Fase IV, een voorlichtingscampagne en subsidieregeling op het gebied van (het terugdringen) van emissies veroorzaakt door houtstook, en het verplaatsen van snorfietsen van het fietspad naar de rijbaan op een samenhangend netwerk van wegen.

Kader
De realisatie van de beoogde ontwikkeling kan invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de nabije omgeving. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

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.

Wet milieubeheer
De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. In de Wet luchtkwaliteit en bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. In tabel 5.1 zijn de grenswaarden voor de luchtkwaliteit bepalende verbindingen fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) opgenomen.

Tabel 3: Grenswaarden conform de Wet milieubeheer

Stof	Type norm	Concentratie in µg/m^3
$PM_{2,5}$	Jaargemiddelde	25
PM_{10}	Jaargemiddelde	40
	Daggemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden	50
NO_2	Jaargemiddelde	40
	Uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden	200

De overige in de Wet milieubeheer opgenomen verbindingen vormen geen probleem meer in Nederland. De concentraties van deze verbindingen vertonen een dalende trend en zijn dermate laag dat overschrijding van de daarvoor geldende grens- of richtwaarden redelijkerwijs uitgesloten is. Deze verbindingen worden dan ook niet nader beschouwd.

WHO-advieswaarden
De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze advieswaarden zijn voor fijnstof strenger dan de wettelijke (Europese) grenswaarden. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheidskundige advieswaarde vastgesteld voor PM_{10} en $PM_{2,5}$.

Tabel 4: WHO-advieswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advieswaarde-2005	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

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. Deze WHO-advieswaarden bedragen voor stikstofdioxide 10 µg/m^3 en voor fijnstof 15 µg/m^3 voor PM_{10} en 5 µg /m^3 voor $PM_{2,5}$.

Niet in betekenende mate
Titel 5.2 van de Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten waarvan vooraf duidelijk is dat deze de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechteren, hoeven niet meer op luchtkwaliteit te worden getoetst. Dit is opgenomen in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen'. Het gaat daarbij om projecten die leiden tot een maximale bijdrage van 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De grenswaarde voor het NIBM betreft een jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en NO_2 onder de 1,2 µg/m^3.

Schone lucht in Utrecht
Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer.

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) niet alleen aan de wettelijke grenswaarden te voldoen, maar ook aan de strengere WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. 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.

Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, met als doel een gezondheidswinst te behalen van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Beperkingen vanwege volksgezondheidsbeleid (gevoelige bestemmingen)
Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de

concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Door het plan neemt de intensiteit van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied toe. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot knelpunten wat betreft luchtkwaliteit. In paragraaf 5.6 wordt dit nader toegelicht.

2.3.12 Nota externe veiligheid (2007)

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

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

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van kwetsbare objecten (te weten woningen) in het kader van externe veiligheid. Aandacht voor het aspect externe veiligheid is daarom benodigd. In paragraaf 5.5 wordt dit nader toegelicht.

2.3.13 Verkeer en mobiliteit

Mobiliteitsplan 2040 (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.

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (november 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 A,B of C (zie afbeelding 3 hieronder). 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. In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

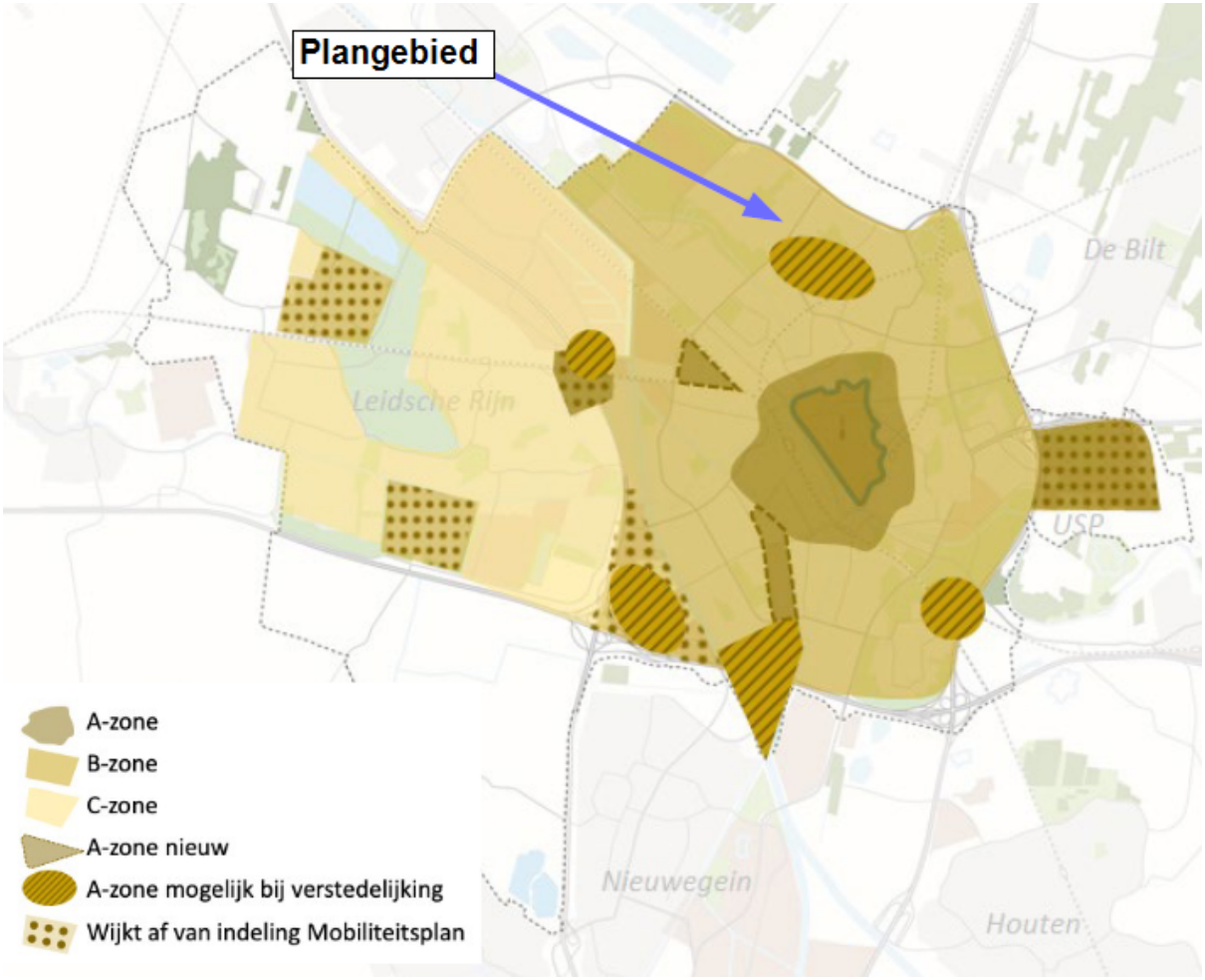
- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen,
- de eisen voor de plek en kwaliteit,
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

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

Plangebied

Het plangebied is gelegen in zone B. Dit zijn gebieden met een hoge stedelijke dichtheid waar zich veel verschillende functies bevinden op loop- of fietsafstand. Daarnaast zijn hier goede OV-voorzieningen aanwezig. In deze zone is de openbare ruimte bovendien schaars. De focus ligt daarom op lopen en fietsen, en de mogelijkheden voor autoparkeren zijn beperkt. Door hoge fietsparkeernormen, lage autoparkeernormen (en betaald parkeren voor auto’s, maar dat is hier niet van toepassing) wordt het fietsgebruik gestimuleerd en het autogebruik juist beperkt.

Afbeelding 3: Ligging plangebied op zonekaart parkeerbeleid



De CROW-kencijfers vormen de basis voor de Utrechtse normen voor fiets- en autoparkeren. Voor het centrum (A-gebied) en de schil rond het centrum (B-gebied) zijn deze normen in 2013 al verlaagd met respectievelijk 25% en 15% ten opzichte van de CROW-kencijfers. Een lagere parkeernorm biedt daarbij een stimulans voor een aantrekkelijke en bereikbare stad, en voor binnenstedelijke ontwikkelingen. In deze gebieden is het autobezit veel lager dan het landelijk gemiddelde, de gebieden zijn bovendien uitstekend tot goed bereikbaar met openbaar vervoer en fiets, en betaald parkeren voorkomt dat eventuele nadelige gevolgen worden afgewenteld op de omgeving.

In paragraaf 4.2 wordt nader toegelicht op welke wijze bij de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeerruimte.

2.3.14 Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

Op 18 juli 2019 is de woonvisie 'Utrecht beter in balans' vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie is richtinggevend en normstellend voor de ontwikkeling van de Utrechtse woningvoorraad en nieuwbouw van woningen.

Gestreefd wordt naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. Wijken waar het prettig is om te wonen, en waar plek is voor alle (inkomens)groepen. Voor iedereen moet ruimte zijn om in Utrecht te kunnen wonen. Gewerkt wordt aan kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle Utrechters. Daarnaast zal vraag en aanbod in balans gebracht moeten worden. In dat kader zal nieuwbouw gerealiseerd moeten worden zodat ook de doorstroming weer op gang kan komen.

De horizon voor de visie op de Utrechtse woningmarkt is 2040. Vanuit die visie en aanpak zijn voor de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt die worden gevolgd en zo nodig tussentijds bijgesteld. 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.

In de Woonvisie wordt daarnaast de gewenste ontwikkelingsrichting voor de woningvoorraad per wijk geschetst. De gewenste ontwikkeling voor de wijk Overvecht is een lichte toename van het aandeel middenhuur- en koopwoningen, en een lichte afname van het aandeel sociale huurwoningen. De wijk Overvecht heeft namelijk een groot aandeel sociale huurwoningen (65%).

Plangebied
De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op de gemeentelijke woonvisie omdat de woningvoorraad hiermee door verdichting met circa 140 woningen toeneemt en er een gemengde woonbuurt wordt gerealiseerd met een passend woningaanbod. Ten opzichte van de huidige situatie, te weten flatbebouwing met 174 sociale huurwoningen, is sprake van een lichte afname aan sociale huurwoningen. Daarnaast worden middenhuur- en koopwoningen toegevoegd aan de woonvoorraad. Dit betreft woningen van hoogwaardige kwaliteit die voorzien in een prettig woon- en leefklimaat.

2.3.15 Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting

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

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

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

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.

Beleid tijdelijk verblijf (short stay) (2019)
Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld.

Het aantal short stay-accommodaties in Utrecht is de laatste jaren gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgt voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen zijn uitgangspunten opgesteld. Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden met uitloop tot maximaal 12 maanden. Dit gebruik valt onder de bestemming hotel met aanduiding logies voor tijdelijk verblijf. Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonbestemming. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay).

Plangebied
Het initiatief voorziet in de realisatie van nieuwe woningen. Er worden in eerste instantie geen regelingen mogelijk gemaakt die woningvorming of woningsplitsing binnen bestaande bebouwing mogelijk maken. Het initiatief is niet strijdig met dit beleid.

2.3.16 Hoogbouwvisie (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.

Onder hoofdbouw wordt in ieder geval bebouwing van 30 meter of hoger verstaan. Daarnaast worden gebouwen lager dan 30 meter, maar 1,5 maal hoger dan de bebouwing in de omgeving, ook als hoogbouw beschouwd.

De visie wordt vooral gebruikt om de discussie over hoogbouw bij bouwinitiatieven te structureren. In de hoogbouwvisie wordt onderscheid gemaakt naar drie gebieden, waarin meer of minder hoogbouw mogelijk is.

1. *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.

2. *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.

3. *De brandpunten.*
De maximale bebouwingshoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk Leidsche Rijn Centrum).

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in bebouwing hoger dan 30 meter. Daarnaast is in de omgeving van het plangebied reeds sprake van hoogbouw. De beoogde ontwikkeling voorziet in bebouwing bestaande uit maximaal negen bouwlagen. Hiermee is, mede gelet op de omgeving, geen sprake van hoogbouw. Het hoogbouwbeleid is dan ook niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Desalniettemin wordt opgemerkt dat het plangebied conform de hoogbouwvisie wordt aangewezen als binnentuin, en ondanks het feit dat de hoogbouwvisie niet van toepassing is past binnen de visie voor de binnentuinen.

2.3.17 Welstandsnota Utrecht (2004)

In de Welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' (2004) is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. In mei 2015 is deze nota herzien. De nota heeft betrekking op de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken. De welstandsnota geeft beoordelingscriteria voor het toetsen van bouwaanvragen aan de redelijke eisen van welstand in aansluiting op het bestemmingsplan. De Welstandsnota kent drie beleidsniveaus: 'Open', 'Respect' en 'Behoud'.

Het 'Open' beleidsniveau betekent dat er sprake is van een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld, er ruimte voor vernieuwing is en bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving. 'Respect' betekent dat behoud en versterking van het aanwezige bebouwingsbeeld centraal staat. Bij 'Behoud' geldt een conserverend beleid, gebaseerd op de aanwezigheid van de monumentale en waardevolle panden en structuren.

Het plangebied bevindt zich binnen een gebied wat het beleidsniveau 'Open' en 'Respect' kent, zie

afbeelding 4. Hieronder volgt een toelichting op deze beleidsniveaus:

Open

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

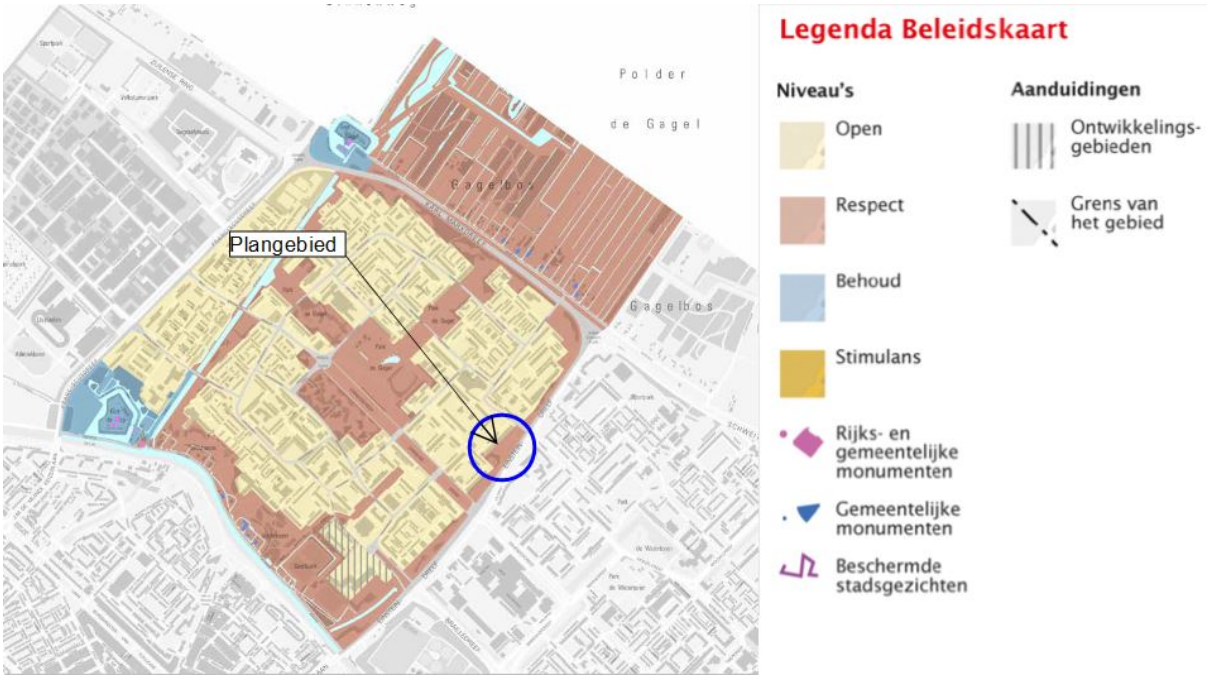
- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- er is ruimte voor vernieuwing;
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande
- omgeving.

Respect

Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek 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.

f *Afbeelding 4: Welstandsniveau plangebied (blauw omcirkeld), conform de welstandsnota*



Met betrekking tot de beleidsniveaus 'Open' en 'Respect' zijn bouwwerken niet strijdig met de redelijke eisen van welstand wanneer:

1. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;
2. het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt;
3. het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt;
4. het bouwwerk het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk markeert;
5. het markante karakter van belangrijk stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt;
6. het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert;
7. de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;
8. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk;
9. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt.

Voor het beleidsniveau 'Respect' gelden daarbij nog een drietal aanvullende criteria. Een bouwwerk is niet strijd met de redelijke eisen van welstand wanneer:

10. omvang, schaal en massaopbouw in evenwicht is met de bestaande omgeving;
11. de architectuur op de aan- en omliggende gebouwen naar vorm, kleur en materiaalgebruik is afgestemd;
12. erfafscheidingen naar vorm en materiaalgebruik afgestemd zijn op de omgeving de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is.

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van een verouderde flatbebouwing waarna hier nieuwe appartementencomplexen en grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Daarnaast zal de openbare ruimte groen worden ingericht. Dit zal leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de wijk Overvecht. Vanuit de Welstandsnota gelden voor de beeldkwaliteit de beleidsniveau's 'Open' voor de zijde van de Oranjerivierdreef, Kasaidreef en Klipspringerdreef en 'Respect' voor de zijde van de Einsteindreef. Bij de beoogde ontwikkeling zal aangesloten worden op het welstandsbeleid en zal zorg gedragen worden dat de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. De nieuwe appartementencomplexen en woningen zullen qua vorm en schaal passend zijn in de omgeving, en zal de nieuwe bebouwing de kwaliteit van de omgeving versterken.

2.3.18 Nota speelruimte Utrecht 2009 'Geef jeugd de ruimte'

De nota 'Geef jeugd de ruimte' vormt een stedelijk toetsingskader met inhoudelijke doelstellingen voor speelruimte in de wijken. De uiteindelijke vormgeving zal daarbij op wijkniveau uitgewerkt moeten worden. Gemeente Utrecht streeft naar een stad waar kinderen buiten kunnen spelen en jongeren elkaar buiten kunnen ontmoeten. Om dit te faciliteren zal voldoende kwalitatieve speelruimte beschikbaar moeten zijn. Met speelruimte wordt alle speel- en verblijfsruimte voor jong tot oud bedoeld. In stedelijke gebieden is informeel spelen ook belangrijk. Dit kan bijvoorbeeld ter plaatse van brede stoepen, spelaanleidingen en autoluwe straten.

De gemeente Utrecht hanteert een ruimtelijke standaard (norm) voor spelen en sporten in de openbare ruimte. Dit betreft dat minimaal 3% van het bebouwde oppervlak voor spelen en sporten is bestemd (Jantje Betonnorm). Daarnaast is dit aangevuld om te komen tot de Utrechtse norm. Er wordt daarbij niet alleen gekeken naar het oppervlakte van de speelplekken. Aanvullend wordt gekeken hoe de ruimtelijke opbouw van de buurt is (informele speelruimte) en waar en hoeveel kinderen in de verschillende leeftijdsgroepen er wonen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in speel- en verblijfsruimte voor kinderen en jongeren. Het plan voorziet in de aanleg van een speelplek op het binnenplein, een speelplek aan het eind van de Klipspringerdreef en een sportveld ter plaatse van het huidige sportveld. Ook wordt voorzien om een spetterbadje te realiseren, en zullen de straten binnen het plangebied grotendeels autovrij zijn. Op deze wijze worden plekken gecreëerd om buiten te spelen, sporten en elkaar te ontmoeten.

2.3.19 Groenstructuurplan Utrecht, Stad en land verbonden en actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen. Groen zorgt voor een leefbare, mooie en gezonde stad. Gemeente Utrecht geeft invulling aan het groenbeleid middels het 'Groenstructuurplan Utrecht, Stad en land verbonden' en de 'Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030'.

Het plangebied maakt deels onderdeel uit van de groenstructuur van Utrecht. In afbeelding 5 wordt de groenstructuur (groen) weergeven. Uit de visiekaart volgt bovendien dat het plangebied langs een uitbreiding van een (wenselijke) verbinding (oranje lijn) is gelegen.

Afbeelding 5: Uitsnede Groenstructuurvisie Utrecht



In het groenbeleid worden de volgende vijf hoofdopgaven aangegeven:

- Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren.
- Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen.
- Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groengebieden om de stad aan te leggen.
- Gezonde verstedelijking.
- Klimaatadaptie.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een klimaatadaptieve buurt waarbij het het principe 'groen, tenzij' geldt, en sluit deze daarmee goed aan op de hoofdopgaven uit het groenbeleid. Er is enkel sprake van verharding wanneer dit noodzakelijk is. De beoogde ontwikkeling voorziet in bebouwing ter plaatse van de groenstructuur van Utrecht. Vermenging met andere stedelijke functies is in principe mogelijk, maar de voorwaarde is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd. Opgemerkt wordt dat ten opzichte van de huidige situatie hierbij wel sprake is van een afname aan groen. In de toekomstige situatie is immers meer bebouwing aanwezig ter plaatse van het plangebied waarmee de hoeveelheid in kwantitatieve zin afneemt en aan de kant van de Einsteindreef ook in kwalitatieve zin voor wat betreft klimaatadaptatie en ecologie. Thans is sprake van circa 11.864 m^2 aan groen, en in de toekomstige situatie zal circa 8.260 m^2 van het plangebied groen (openbaar groen en private tuinen) zijn. De meerwaarde van de beoogde ontwikkeling rechtvaardigt echter het bouwen in de hoofdgroenstructuur op voorwaarde dat het groen dat verloren gaat wordt gecompenseerd.

De huidige groenstrook langs de Einsteindreef wordt echter thans niet optimaal benut voor wat betreft gebruik en recreatie. Het huidige groen wordt niet als aantrekkelijk ervaren. Maar het huidige groen aan de Einsteindreef (in de groenstructuur), en vooral de bomen, is van grote waarde voor klimaatadaptatie en ecologie. Hier staan veel oude en grote bomen die op de toppen van hun kunnen zijn wat betreft verkoeling, biomassa, CO_2 opslag, wateropvang, fijnstofafvang, geluidsdemping, etc. En ze zijn van waarde voor de ecologie en biodiversiteit als leefgebied voor een aantal (Utrechtse) soorten. Voor de beoogde ontwikkeling is een compensatieplan gemaakt waarmee invulling is gegeven hoe de waarden gecompenseerd kunnen worden. Hierbij is gekeken

naar de oppervlakte van het groen en de kwaliteit ervan. Daarnaast is gekeken naar de biodiversiteit. Ter compensatie worden onder andere groene binnenhoven, natuurdaken, groene gevels gerealiseerd. Alsmede worden er nieuwe bomen, struiken, hagen en andere beplanting geplant.

Bij de beoogde ontwikkeling zal zorg worden gedragen voor het realiseren van kwalitatief groen, wat bewoners en omwonenden uitnodigt om buiten te verblijven. Daarnaast zullen ook gevels en daken groen uitgevoerd worden om meer groen toe te voegen. Zorg zal gedragen worden dat het groen ook goed bereikbaar is.

2.3.20 Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018

Kader
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.

In het plangebied zijn 206 bomen aanwezig. Voor de planontwikkeling zullen in totaal circa 126 van deze bomen moeten worden gekapt. 64 bomen kunnen worden behouden en 16 zullen worden verplant binnen het plangebied. Ter compensatie van de te kappen bomen worden er circa 67 bomen geplant in het plangebied. De circa 59 overige te compenseren bomen worden elders in de wijk Overvecht terug geplant zodat de 'waarden' hiervan ook in de stad blijven. In paragraaf 5.20 is de bomenparagraaf opgenomen. In deze paragraaf wordt nader toegelicht hoe met de bomen binnen het plangebied omgegaan wordt.

2.3.21 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.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de Utrechtse soorten. In paragraaf 5.8 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.22 Utrecht: energiek middelpunt van het land, Energieplan Utrecht

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

In het najaar van 2015 zijn de Utrechtse Energieagenda's verschenen, welke een vervolg zijn op het Energieplan en de duiding daarop van het college. Hierin worden de concrete gemeentelijke werkzaamheden gepresenteerd en de inzet van middelen welke leiden tot een 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.

De afspraken met de woningbouwcorporatie zijn voor deze ontwikkeling het uitgangspunt: van toepassing zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) uit het Bouwbesluit. Dit is niet energie- of klimaat-neutraal. Bij de beoogde ontwikkeling zal duurzaamheid met zorg worden geïntegreerd in het plan. In paragraaf 5.15 wordt het aspect energie nader toegelicht.

2.3.23 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 energie-infrastructuur 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.

Alle woningen worden gasloos uitgevoerd. De warmtevoorziening van de woningen zal dan ook op duurzame wijze ingevuld worden.

2.4 Gebiedsgericht beleid

2.4.1 Samen voor Overvecht (2019)

De gemeente heeft samen met bewoners, professionals en ondernemers in Overvecht de wijkaanpak Samen voor Overvecht ontwikkeld. In deze aanpak staat het verbeteren van de wijk centraal. Het doel is om een wijk te creëren waar bewoners prettig samenleven en die aantrekkelijk is voor nieuwe bewoners, bezoekers, investeerders en ondernemers.

De wijkaanpak kent daarbij een vijftal ambities:

1. Plezierig wonen in een meer gemengde wijk.
2. Perspectief voor de jeugd versterken.
3. Veilige buurten.
4. Zorg en ondersteuning dichtbij en op maat.
5. Meedoen & ondernemen.

Door middel van de beoogde ontwikkeling zal een meer gemengde wijk ontstaan, waar ruimte is voor verschillende (inkomens)groepen. Door de sloop van de huidige verouderde flatbebouwing en de beoogde nieuwbouw, waarbij ook de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls verkrijgt, zal ter plaatse van het plangebied een leefbare, aantrekkelijke en gezonde leefomgeving ontstaan. Dit zal bijdragen aan de ambities van Overvecht om de wijk te verbeteren.

2.4.2 Ruimtelijke visie Overvecht 2004 – 2020 (2005)

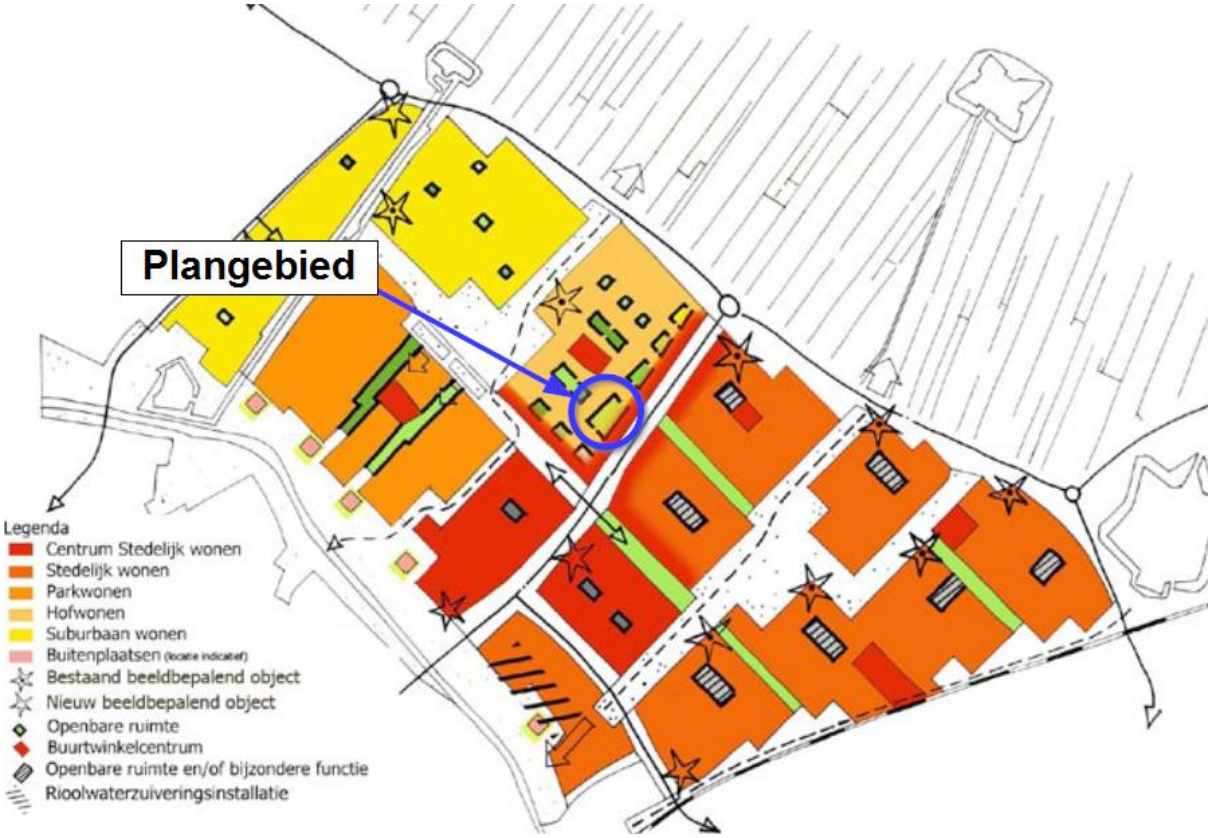
De Ruimtelijke visie Overvecht 2004-2020 biedt het ruimtelijk kader voor ontwikkelingen in de wijk. Per gebied wordt daarbij in de ruimtelijke visie het gewenste woonmilieu aangegeven.

Bij het bepalen van de wenselijke woonmilieus in Overvecht is uitgegaan van de wens de differentiatie te vergroten, zowel op het niveau van de buurt als op het niveau van de gehele woningvoorraad. De woonmilieus in Overvecht zijn hofwonen, parkwonen, suburbaan wonen, stedelijk wonen en centrumstedelijk wonen. Het gewenste woonmilieu ter plaatse van het plangebied betreft conform de ruimtelijke visie hofwonen.

Hofwonen

In de Ruimtelijke visie Overvecht 2004-2020 wordt het woonmilieu hofwonen beschreven als een milieu waar laagbouw en middelhoogbouw rondom open collectieve ruimtes zijn gesitueerd. Het betref een gebied met een gevarieerde opbouw. Een ruime verkaveling met zowel grondgebonden als gestapelde woningen, met een heldere scheiding tussen openbaar en collectief. Bewoners met overeenkomstige leefstijlen wonen daarbij samen in een blok. Zij beheren zelf de collectieve ruimte. Parkeren vindt plaats in collectieve voorzieningen. Dit woonmilieu leent zich erg goed voor stadswoningen, maisonnettes, eengezinswoningen en appartementen. De beoogde ontwikkeling sluit in hoofdlijnen goed aan op dit gewenste woonmilieu.

Afbeelding 6: Ruimtelijke visie Overvecht, hofwonen (blauwe cirkel geeft plangebied weer)



Thans is de wens echter om ter plaatse van het plangebied een stedelijk woonmilieu te realiseren, ondanks dat het plangebied in de ruimtelijke visie, daterend uit 2005, niet als zodanig is aangegeven. Dit woonmilieu is thans beter passend bij de gewenste ontwikkelingsrichting in de wijk. In het woonmilieu stedelijk wonen kent het gebied een mix van eengezinswoningen en appartementen met voorzieningen op loopafstand. De openbare ruimte heeft een stedelijke uitstraling en de binnenterreinen vormen een punt van rust. De begane grond heeft een levendige uitstraling. De openbare ruimte is begrensd met een duidelijke scheiding tussen de openbare ruimte en privéterrein. Dit woonmilieu sluit goed aan op de beoogde ontwikkeling.

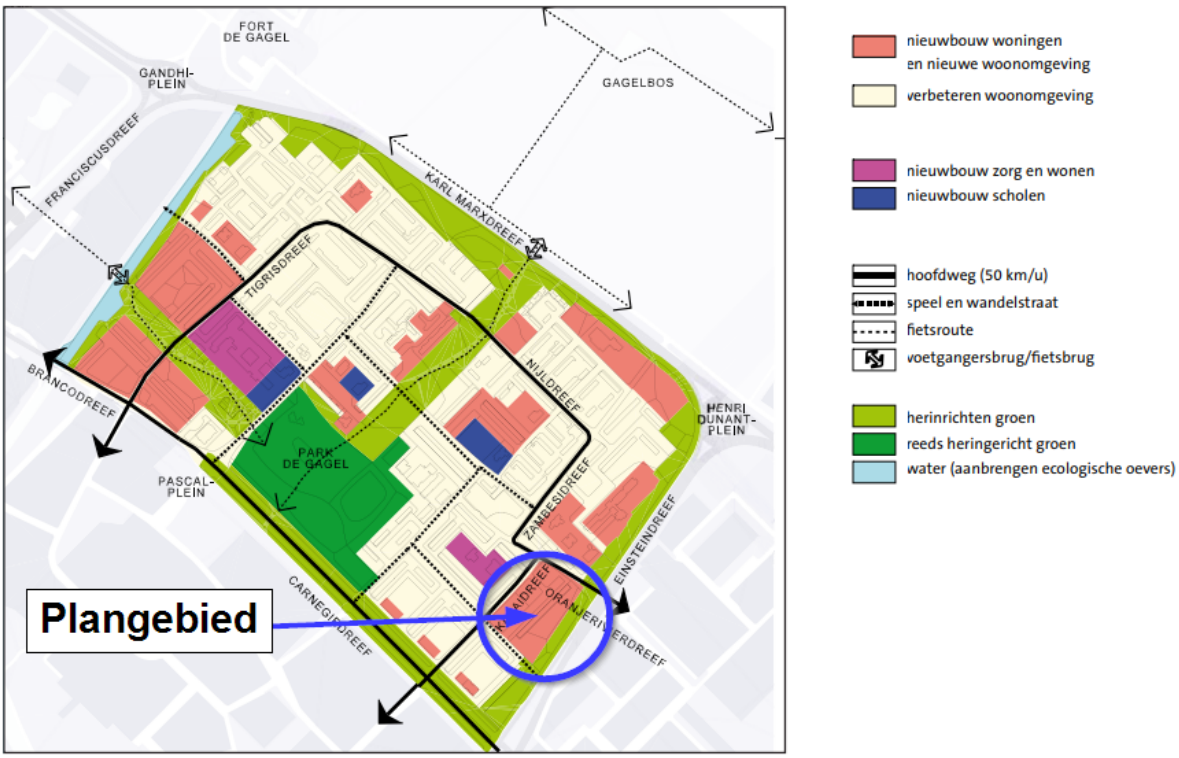
Daarnaast wordt in de visie aangegeven voor de buurt waar de beoogde ontwikkeling zich bevindt sprake zal zijn van een lichte verdichting en buurtuitbreiding waarmee het aantal woningen toe zal nemen. Bovendien wordt ingezet op de meer differentiatie binnen de openbare ruimte, deels met een collectief karakter.

2.4.3 Gebiedsplan de Gagel (2007)

Het gebiedsplan Overvecht de Gagel behelst het deel van Overvecht tussen de Carnegiedreef, Einsteindreef, Karl Marxdreef en de Klopvaart. De gemeente en de betrokken corporaties willen het deelgebied Overvecht de Gagel verbeteren en vernieuwen om de huidige en toekomstige bewoners een prettige woonomgeving te bieden. Hiertoe zijn verschillende locaties voor herontwikkeling aangewezen.

Het gebied rondom de Ivoordreef is in het gebiedsplan aangewezen als gebied voor nieuwbouw van woningen en voor een nieuwe woonomgeving. De Oranjerivierdreef en Kasaidreef zijn aangeduid als hoofdwegen, de Klipspringerdreef is aangeduid als speelstraat. Het groen langs de Einsteindreef is daarnaast aangeduid als als een gebied waar het groen opnieuw ingericht zal moeten worden.

Afbeelding 7: Gebiedsplan de Gagel, plangebied is aangegeven met de blauwe cirkel.



De beoogde ontwikkeling sluit aan op het gebiedsplan daar ter plaatse van het plangebied nieuwbouwwoningen zijn voorzien in een nieuwe woonomgeving. Hiermee wordt een kwalitatief hoogwaardige nieuwe woonbuurt gerealiseerd waar het prettig is om te wonen en te verblijven. Daarnaast wordt de openbare ruimte, waaronder het groen langs de Einsteindreef, opnieuw ingericht.

2.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de – in dit hoofdstuk beschreven – van toepassing zijnde beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

Overvecht is een naoorlogse wijk en is gerealiseerd in de jaren 60. Hiervoor was dit nog agrarisch gebied. De belangrijkste kenmerken van de wijk zijn de woonbuurten met het groene raamwerk daaromheen. In dit raamwerk zijn de netwerken voor verkeer, water en groen gebundeld. Vooral in Overvecht Noord, de woonbuurt waar het plangebied toe behoort, is daarbij sprake van relatief veel openbare ruimte. Aan de oostzijde van het plangebied is een brede groenstrook gesitueerd welke deel uitmaakt van het groene raamwerk van de wijk. Deze strook vormt een groene afscheiding tussen het huidige flatgebouw en de Einsteindreef.

Voor de ontwikkeling van de wijk Overvecht was de gedachte om herkenbare buurten te bouwen, die als hechte gemeenschappen werkten. De bewoners moeten in deze buurten alle functies vinden die ze nodig hebben. De wijk werd daarom ontworpen als een volwaardig stadsdeel met een mix van wonen en voorzieningen (scholen, winkelcentra, ziekenhuis, dienstverlening), werk (kantoren, industrie) en recreatie (zwembad, sportvoorzieningen, parken, groen en begraafplaats). De buurtvoorzieningen liggen daarbij verspreid over de buurten. Het gaat veelal om kleinschalige gebouwen van één of twee lagen met buitenruimte rondom. De ligging van de voorzieningen op centrale plaatsen in de buurten maakt dat deze bebouwing zeer belangrijk is voor de bewoners van Overvecht. In de omgeving van het plangebied bevinden zich daarbij zowel het winkelcentrum Gagelhof als het Shopping Center Overvecht. Een aspect dat ook een grote rol heeft gespeeld bij de vormgeving van Overvecht is dat er in de naoorlogse periode grote aantallen woningen gerealiseerd dienden te worden. Oude bouwmethoden waren hiervoor niet geschikt. De industrialisatie van de bouw kwam in de jaren zestig goed op gang. Sprake was van bouwsystemen met grote van te voren gefabriceerde elementen. Dit allen heeft geleid tot een grote herhaling van bebouwing, en het kenmerkend beeld van Overvecht.

Daarnaast is kenmerkend voor Overvecht dat alle bebouwing in dezelfde richting staat. Dit komt voort uit de wens om de bebouwing op de zon te oriënteren. Na de bouw van Overvecht is op allerlei plekken bebouwing toegevoegd. In het groene raamwerk is in de jaren zeventig en tachtig op verschillende plekken bebouwing toegevoegd. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit kleinschalige woonbuurtjes in het groen. Het groene raamwerk zorgt daarbij voor een samenhangende structuur. Belangrijkste onderdelen van dit raamwerk zijn de twee centrale parken (Park de Watertoren en Park de Gagel) en de centrale as hiertussen (Carnegiedreef/Zamenhofdreef). Een groot deel van de voorzieningen, zoals scholen en kerken, is bovendien gesitueerd aan dit groene raamwerk. Het park de Gagel bevindt zich ten noorden van het plangebied.

Overvecht Noord is opgebouwd uit een drietal grote woonbuurten met een bewust doorgevoerde compositie van gebouwen, buitenruimte en groen. Het groenontwerp van de wijk is ontworpen door de toenmalige plantsoendienst onder leiding van Johan van Alff. Het groen contrasteert ten opzichte van de bebouwing, en is nadrukkelijk bedoeld voor recreatie en verblijf. De woonbuurten in Overvecht Noord zijn rondom park de Gagel gebouwd. De woonbuurt waar het plangebied deel van uitmaakt bevindt zich tussen de Einsteindreef, de Carnegiedreef, het park de Gagel en de Noordelijke Randweg. In deze woonbuurt bevinden zich zowel woningen als voorzieningen. Binnen de buurt zijn diverse woontypen te vinden. De bouwhoogte rondom het plangebied is aan de noordoostzijde vier lagen, en aan de zuidwestzijde tien bouwlagen. Ten noorden van het plangebied zijn onder andere woonblokken (deels recentelijk gerenoveerd), met een bouwhoogte van vier lagen, gesitueerd. Met name langs de rand van de buurt bevindt zich hoogbouw. Direct ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich aan de Carnegiedreef dan ook flatbebouwing. Een groot aandeel van de sociale huurwoningen in Utrecht bevindt zich in de wijk Overvecht. De menging is wat dit aspect betreft hiermee nu niet optimaal.

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Binnen de wijk Overvecht zijn weinig elementen uit het verleden behouden gebleven. In de wijk bevindt zich een aantal monumenten en een aantal cultuurhistorische waarden en beeldbepalende elementen. Ter plaatse van het plangebied is hier echter geen sprake van.

3.2.3 Structuurbepalende elementen

Het raamwerk is structuurbepalend voor Overvecht, en heeft niet alleen betekenis voor de wijk, maar ook voor de stad als geheel. Het raamwerk takt namelijk ook aan op de hoofdstructuur van de stad. In het raamwerk zijn de netwerken opgenomen voor het auto- en fietsverkeer, de groenstructuur en het watersysteem. Ook voorzieningenclusters maken onderdeel uit van het raamwerk. Het raamwerk is de belangrijkste publieke ruimte van de wijk, en zorgt voor samenhang binnen de wijk.

Afbeelding 8: Groen Raamwerk Overvecht. Bron: Overvecht Noordelijke stadsrand



Het raamwerk bestaat uit verschillende onderdelen, zoals ook volgt uit afbeelding 8. Het plangebied bevindt zich daarbij direct aan de Einstein- en Carnegiedreef. Deze wegen zijn belangrijke verkeersverbindingen met een groen uiterlijk, zogenoemde 'parkways'. Hiermee bevindt zich tussen de weg en de woonbebouwing een groene buffer. De centrale as, de Carnegiedreef/Zamenhofdreef wordt daarbij aan beide zijden begeleid door hoogbouw. De hoogbouw, veelal bestaande uit flatbebouwing, haaks op de weg is beeldbepalend voor de wijk. De huidige flatbebouwing binnen het plangebied staat eveneens haaks op deze weg.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied wat betreft bebouwing een flatgebouw en een kerk gesitueerd. Het flatgebouw is tien bouwlagen hoog, en biedt ruimte aan 174 sociale huurwoningen. Deze bebouwing is sterk verouderd, en heeft groot onderhoud nodig. De flat heeft portiek ontsluitingen welke zich aan de Ivoordreef bevinden. Voor deze entree bevinden zich fietsparkeerplaatsen. De kerk staat op de hoek van de Kasaidreef en Klipspringerdreef. Rond de kerk is een terrein gesitueerd met circa vijftien parkeerplaatsen voor kerkbezoekers.

Opgemerkt wordt dat reeds een aantal jaren geleden is besloten om de flat aan de Ivoordreef te

slopen, omdat er veel problemen waren in deze flat. Dat kwam doordat de flat bewoond werd door alleenstaanden en (grote) gezinnen, door elkaar heen. Zij hadden verschillende leefritmes en konden daardoor niet goed in dezelfde flat wonen. Deze bewoners zijn inmiddels vertrokken. De flat staat momenteel leeg, na een periode van leegstandsbeheer (sinds mei 2019).

In de openbare ruimte is sprake van parkeergelegenheid, speel- en sportvoorzieningen en groen. In afbeelding 9 wordt de lay-out van de huidige situatie weergeven.

Afbeelding 9: Huidige situatie plangebied



Het groen ter plaatse van het plangebied bevindt zich met name langs de Einsteindreef. De Einsteindreef kan worden gezien als een 'parkway'; een weg die door een groene omgeving loopt, waarbij het groen een buffer is tussen de weg en het woongebied. Dit groen is niet enkel bedoeld als buffer, maar ook als recreatief groen. Daarom lopen er tevens voetpaden door het groen. Deze voetpaden worden echter weinig gebruikt, omdat de meeste mensen gebruik maken van het voetpad naast het fietspad aan de Einsteindreef. Er is in de groene buffer een afwisseling van bomen en grasveld. Het groen aan de zijde van de Einsteindreef vormt een contrast met het verharde gebied aan de andere zijde van de flatbebouwing.

Het gebied ten noordwesten van de flatbebouwing wordt gedomineerd door parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden echter slechts matig gebruikt. In het plangebied bevinden zich meerdere voetpaden, fietspaden en wegen. De Klipspringerdreef wordt daarbij gezien als een straat waar eveneens gespeeld kan worden. Deze straat is ingericht met sierbestrating en groen.

Daarnaast is ten noordwesten van de flatbebouwing ruimte voor sport- en speelvoorzieningen, welke een belangrijke functie vervult als ontmoetingsplaats voor de buurt. Hier is onder andere een spetterbadje, een speeltuin en een basketbal-/voetbalveldje gesitueerd. Deze elementen zijn op een goed bereikbare locatie gepositioneerd, en worden omgeven door groen. Her en der staan zitbanken. De huidige situatie is niet erg aantrekkelijk om te spelen en te verblijven. Desondanks wordt hier wel gebruik van gemaakt.

Afbeelding 10: Impressie huidige situatie



3.4 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is op dit moment sprake van verouderde flatbebouwing en een kerkgebouw. Daarnaast kan de openbare ruimte deels als onaantrekkelijk worden ervaren, en wordt de groene strook langs de Einsteindreef onvoldoende benut. De herontwikkeling van het plangebied zal daarom zorgen voor een kwaliteitsimpuls voor Overvecht.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. Het bestaande kerkgebouw zal vooralsnog worden gehandhaafd. De beoogde woningbouw zal rondom de kerk worden gesitueerd. In totaal zullen maximaal 310 woningen gerealiseerd worden. Hierbij zal sprake zijn van een mix van sociale huurwoningen, reguliere huurwoningen en koopwoningen. Het plan voorziet in 159 sociale huurwoningen, 74 middeldure huurwoningen en 74 grondgebonden koopwoningen.

Daarnaast wordt voorzien in maximaal 150 m^2 aan maatschappelijke en/of buurtvoorzieningen, mogelijk in combinatie met een beheervoorziening. De concrete uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden. Deze voorzieningen zullen onder de tribune van het te realiseren sportveld worden gesitueerd. Dit zal ook een plek worden waar de bewoners en omwonenden elkaar kunnen ontmoeten.

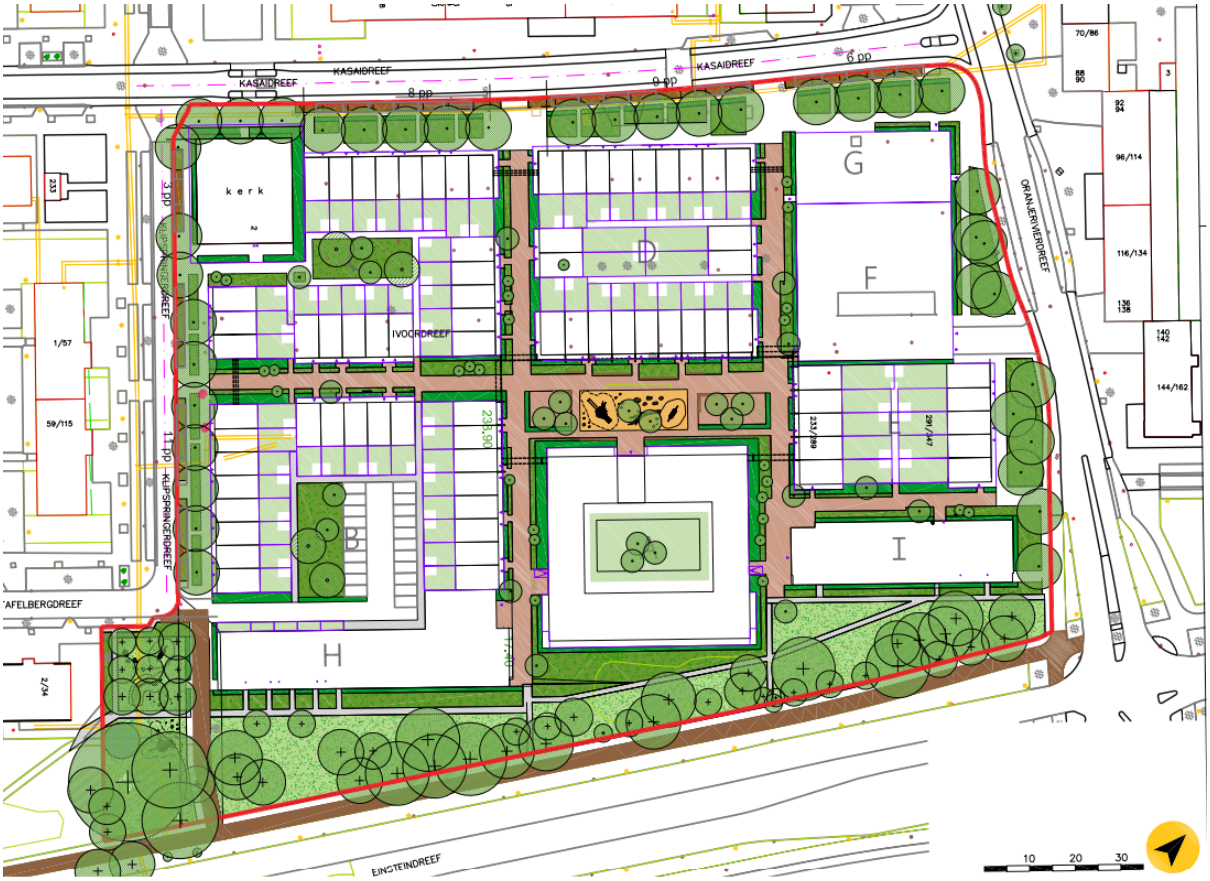
Het plan omvat eveneens de realisatie van een parkeergarage, met een vloeroppervlakte van circa 1.100 m^2. Deze parkeergarage zal op het maaiveld worden gesitueerd, en meerdere bouwlagen kennen en voorzien in circa 170 parkeerplaatsen. De in-/uitrit van de parkeergarage bevindt zich aan de Oranjerivierdreef.

Het voornemen bestaat om 3 appartementencomplexen en grondgebonden woningen te realiseren (zie afbeelding 11). De appartementencomplexen bevinden zich aan de Einsteindreef. Complex H en I voorzien in sociale huurwoningen, en kennen maximaal 9 bouwlagen. Het tussengelegen appartementencomplex (A) voorziet in middeldure huurwoningen en kent maximaal 5 bouwlagen. De overige woonbebouwing betreft grondgebonden (koop)woningen.

Ter plaatse van bouwdeel G, zie afbeelding 11, zal een sportveld met een omvang van circa 400 m^2 worden gesitueerd. Onder de tribune van dit veld zullen de commerciële/maatschappelijke voorzieningen worden gevestigd. In de openbare ruimte, tussen de woningen in, zullen eveneens speelplekken, en een spetterbadje, worden gerealiseerd. Ter plaatse van bouwdeel F zal de parkeergarage worden gerealiseerd.

De omgeving rondom de woningen zal daarnaast aantrekkelijk vormgegeven worden zodat het voor de toekomstige bewoners prettig is om gebruik te maken van de openbare ruimte.

Afbeelding 11: Impressie beoogde ontwikkeling



4.1.2 Ruimtelijke inrichting

Uitgangspunten

De beoogde ontwikkeling moet binnen de bestaande context van de omgeving in de wijk Overvecht passen. Sprake zal moeten zijn van een samenhangend geheel welke goed verbonden is met de omgeving. Niet alleen de toekomstige bewoners moeten zich hier thuis voelen, ook overige buurtbewoners moeten zich hier welkom voelen.

De openbare ruimte zal daarbij zo groen mogelijk ingericht worden zodat een aantrekkelijke buitenruimte wordt gecreëerd. Hierbij geldt het principe van 'groen, tenzij'. Er is enkel sprake van verharding wanneer dit noodzakelijk is. De openbare ruimte wordt hiermee een plek om te verblijven en te ontmoeten, wat de leefbaarheid van de wijk ten goede komt. Daarnaast bevordert een groene inrichting een gezonde leefomgeving, en stimuleert het bewoners en bezoekers om naar buiten te gaan. Ook wordt de wijk zo worden ingericht dat er geen sprake is van onoverzichtelijke plaatsen waarmee de sociale veiligheid in het geding komt.

Opgemerkt wordt dat ten opzichte van de huidige situatie hierbij wel sprake is van een afname aan groen. In de toekomstige situatie is namelijk meer bebouwing aanwezig ter plaatse van het plangebied en neemt de hoeveelheid in kwantitatieve zin af. Aan de kant van de Einsteindreef neemt het ook in kwalitatieve zin voor wat betreft klimaatadaptatie en ecologie af. Op dit moment is sprake van circa 12.678 m^2 aan groen, en in de toekomstige situatie zal circa 8.424 m^2 van het plangebied uit openbaar groen en private tuinen bestaan. Daarnaast zal groencompensatie plaatsvinden door middel van groene en bruine daken en gevelgroen.

De huidige groenstrook langs de Einsteindreef wordt echter momenteel niet optimaal benut voor wat betreft gebruik en recreatie. Het huidige groen wordt niet als aantrekkelijk ervaren. Het huidige groen aan de Einsteindreef (in de groenstructuur), en vooral de bomen, is wel van grote waarde voor klimaatadaptatie en ecologie. Hier staan veel oude en grote bomen die op de toppen van hun kunnen zijn wat betreft verkoeling, biomassa, CO_2 opslag, wateropvang, fijnstofafvang, geluidsdemping, etc. Ook zijn ze van waarde voor de ecologie en biodiversiteit als leefgebied voor een aantal (Utrechtse) soorten. Voor de beoogde ontwikkeling is een compensatieplan gemaakt waarmee invulling is gegeven hoe de waarden gecompenseerd kunnen worden. Hierbij is gekeken naar de oppervlakte van het groen en de kwaliteit ervan. Daarnaast is gekeken naar de

biodiversiteit. Ter compensatie worden onder andere groene binnenhoven, natuurdaken en groene gevels gerealiseerd. Alsmede worden er nieuwe bomen, struiken, hagen en andere beplanting geplant.

Bij de beoogde ontwikkeling zal zorg worden gedragen voor het realiseren van kwalitatief groen, wat bewoners en omwonenden uitnodigt om buiten te verblijven en goed bereikbaar is. Daarnaast zullen ook gevels en daken groen uitgevoerd worden om meer groen toe te voegen. Op meerdere plekken in het plan zullen er klimplanten langs de gevels komen: de tuinmuren tussen de woningen, de fietsenstalling van Blok A, de galerijgevel van Blokken H en I en de gevel van de parkeergarage.

Bij de inrichting van het groen binnen de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande groenstructuren in de omgeving, waarmee een aantrekkelijke openbare ruimte wordt gecreëerd. Hierbij wordt aansluiting gezocht op het groene raamwerk van Utrecht. Bij de herinrichting blijft een substantiële strook groen behouden aan de noordzijde van de Einsteindreef. Hierdoor blijft het groene karakter en de continuïteit van het profiel behouden. De zone langs de Einsteindreef krijgt daarbij een natuurlijk karakter. De grasvelden zullen bestaan uit ruig gras met kruiden. Hier zullen eveneens bomen en heesters zijn gesitueerd.

De openbare ruimte is gericht op verblijven en ontmoeten, en zal dan ook zoveel mogelijk autovrij worden ingericht. De straten zullen dusdanig worden ingericht dat autoverkeer wordt ontmoedigd. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats in de parkeergarage. Hiermee kan er gespeeld worden op de straten, en kan er volop gebruik worden gemaakt van de groene buitenruimte.

Afbeelding 12: Impressie toekomstige situatie



De voornoemde uitgangspunten geven richting aan de herontwikkeling van het plangebied, en zorgen ervoor dat een gezond leefomgeving ontstaat. Een gezonde leefomgeving is een omgeving waarin de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is, die uitnodigt tot gezond gedrag en die mensen als prettig ervaren. Een nieuwe aantrekkelijke buurt welke nieuwe kwaliteiten toevoegt en ook goed aansluit op de omgeving.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt een nieuwe buurt met een meer kleinschalige opzet en een groenere uitstraling. Ook wordt de openbare ruimte autovrij en ingericht voor verblijf en ontmoeting, met

levendige plinten die grenzen aan de openbare ruimte. Het gehele plangebied krijgt een kleinschalige orthogonale verkavelingsstructuur. Hiermee wordt een uitnodigend en doorwaadbaar gebied gecreëerd.

Op stadsniveau sluit het plan aan op routes die al door de wijk lopen en de wijk verbinden met de rest van de stad en het buitengebied. Zo past het plangebied op een natuurlijke manier in het ruimtelijk raamwerk van de wijk en is het goed ontsloten. Er wordt zorggedragen dat de paden en stegen aansluiten op de bestaande structuur in de omgeving. De woningen worden daarbij met de voorkant gericht richting de openbare ruimte. Langs de voorzijde van de woningen zal een stoep worden gesitueerd waarmee overgang van privé naar openbaar wordt gecreëerd. De achtertuinen van de woningen zullen voor zover mogelijk niet aan de openbare paden en stegen grenzen.

De buurt is opgebouwd uit zes bouwblokken. Tussen deze bouwblokken liggen straatjes die de woningen ontsluiten. Binnen het plan zal daarnaast een plein worden gesitueerd met een centrale functie. Dit plein is niet alleen gericht op bewoners van de nieuwe buurt, maar ook voor bewoners van omliggende buurten. Het plein zelf wordt grotendeels groen met in het midden een speelplek voor jonge kinderen. Langs deze speelplek worden de randen van de plantvakken voorzien van banken om de verblijfsmogelijkheid te vergroten. Daarnaast wordt voorzien in een sportveld en speelvoorzieningen. Uitgangspunt is daarbij dat de bestaande voorzieningen in een vergelijkbare of grotere omvang weer een plek krijgen in de nieuwe plannen. Daarom voorziet het plan hierin door de aanleg van een speelplek op het binnenplein voor 4-8 jarigen, een speelplek aan het eind van de Klipspringerdreef voor 8-12 jarigen en een sportveld voor 12-18 jarigen dat even groot is als het huidige veld.

Het bestaande kerkgebouw zal zoveel mogelijk ruimtelijk worden ingepast in het plan. Het kerkgebouw past echter niet in de nieuwe rooilijn en is met de achterkant naar de weg gericht. Mocht deze in de toekomst verdwijnen dan kan het bouwblok op de hoek van de Kasaidreef en de Klipspringerdreef verder worden aangeheeld.

De bebouwing

In de architectonische uitwerking wordt aansluiting gezocht bij het karakter van Overvecht: een lichte kleurstelling, horizontale geleding en ritmiek in de gevelwanden. Er worden hoogwaardige materialen gebruikt, gelet op mooie details en de overgangen tussen privéterrein en openbare ruimte worden zorgvuldig vormgegeven. Een aantrekkelijk straatbeeld ontstaat door open, uitnodigende plinten (bijvoorbeeld geen slaapkamers aan de straatzijde), voordeuren aan de straat en herkenbare, transparante entreehallen. Dit draagt ook bij aan de sociale veiligheid. Alle woningen worden voorzien van groene of bruine daken. Groene gevels en daken zijn niet alleen mooi en passend bij het groene karakter van de wijk, ze zijn ook goed voor de biodiversiteit en heel geschikt om regenwater op te vangen.

De appartementencomplexen zullen langs de Einsteindreef worden gesitueerd om zodoende de 'parkway' in stad te houden. Sprake zal zijn van twee appartementencomplexen met maximaal negen bouwlagen, en één carrégebouw van vijf bouwlagen. De entrees van deze bebouwing zijn gericht naar de Einsteindreef en het centrale plein. Zorg wordt gedragen dat de plinten van deze bebouwing levendig, aantrekkelijk en open zijn. Rondom het centrale plein worden de woningen voorzien van een pergolaconstructie. Door het carrégebouw te plaatsen tussen de negenlaagse bebouwing draagt het bij aan de ruimtelijkheid van het centrale plein: er ontstaat een wisselende hoogteopbouw en een levendig plein. Ook het parkeergebouw aan Oranjerivierdreef draagt bij aan de variatie rondom het plein.

De eengezinswoningen zijn maximaal drie bouwlagen hoog, en zullen worden voorzien van een Delftse stoep. De hoekwoningen hebben entrees aan de zijgevel, de overige woningen hebben entrees richting de woonpaden. Alle woningen zijn hiermee straatgericht wat de sociale veiligheid ten goede komt. Wanneer achtertuinen grenzen aan openbaar gebied wordt voorzien in afscheidingen welke architectonisch onderdeel zijn van het plan. Uitzondering geldt voor woningen welke zicht hebben op de collectieve hoven binnen het plan. Deze woningen hebben zicht op de hoven en er wordt een verbinding gecreëerd. Door middel van een pergolaconstructie krijgt dit vorm. De woningen krijgen bovendien een groen dak.

De parkeergarage is een alzijdig gebouw met een groene gevel, en biedt ruimte aan circa 170 parkeerplaatsen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter. De parkeergarage en het sportveld zullen een ruimtelijk samenhangend geheel vormen. Onder de tribune zal zich een buurtfunctie bevinden welke bijdraagt aan een open en levendige uitstraling.

Traforuimten, schakelstations en overige nutsvoorzieningen worden zoveel mogelijk opgenomen in de bouwblokken. Tot slot zal de kerkbebouwing op zorgvuldige wijze in de omgeving worden ingepast.

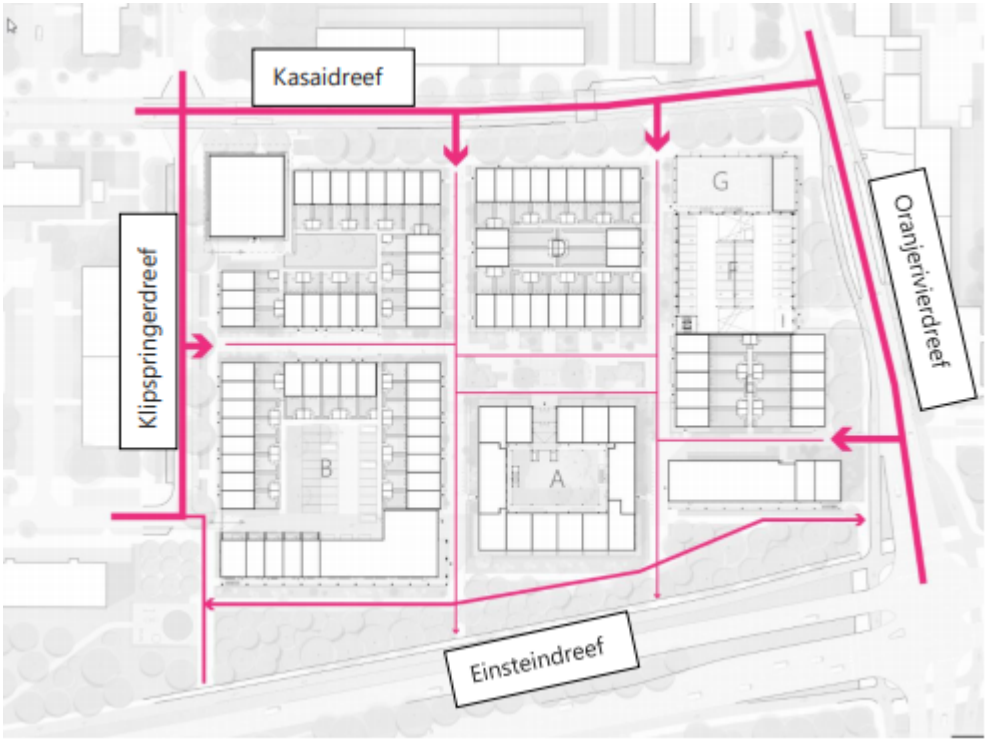
4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

Binnen Utrecht wordt voorrang gegeven aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer zijn daarbij gezonde en ruimte-efficiënte vervoerswijzen. Bij de inrichting van de openbare ruimte kan meer ruimte gemaakt worden voor groen door verkeer- en parkeerruimte strategisch te positioneren. Hierbij wordt gestreefd naar relatief weinig hinder van verkeer, en een goede bereikbaarheid. Door Goudappel Coffeng zijn de uitgangspunten voor het parkeerconcept vastgelegd (Bijlage 2).

In het plangebied zullen de interne straten zoveel mogelijk autovrij worden uitgevoerd. Daarnaast zal zoveel mogelijk groen worden toegevoegd. De straten zijn met name gericht op fietsers en voetgangers en krijgen een hoge verblijfskwaliteit. Het autoverkeer is voornamelijk aan de randen van het plangebied gesitueerd en zal goed worden aangesloten op de rest van de stad. Hiermee wordt een goede bereikbaarheid zeker gesteld. Autoverkeer rijdt met name van en naar het plangebied via de Oranjerivierdreef, Kasaidreef en Klipspringerdreef (zie afbeelding 13). Het autoverkeer blijft aan de randen van het plangebied, met uitzondering van inprikken voor parkeren op de binnenterreinen aan de zijde van de Klipspringerdreef. De wegen binnen het plan zijn hiermee autovrij. De in-/uitrit van de parkeergarage bevindt zich aan de Oranjeriverdreef. De parkeergarage zal een toegangscontrolesysteem kennen, en dus niet openbaar toegankelijk zijn. Het merendeel van het verkeer zal via deze parkeergarage verlopen. De parkeergarage zal op zorgvuldige wijze op het omliggende verkeersnetwerk worden aangesloten, waarmee verkeerskundige knelpunten worden voorkomen.

Afbeelding 13: Verkeersstructuur plangebied



Het gebruik van de fiets en wandelen wordt gestimuleerd door looproutes door het gebied toegankelijk te maken. Ook sluiten looproutes in het plangebied aan op het bestaande netwerk waardoor goede routes ontstaan naar bijvoorbeeld bushaltes en het winkelcentrum. Voor voetgangers en fietsers is een directe aansluiting op de Einsteindreef wenselijk, zodat je vanuit het gebied direct op de Einsteindreef kan komen en niet via de Oranjerivierdreef hoeft.

4.2.2 Parkeren

De hoogte van de parkeernormen verschilt per locatie en per functie. In centrumgebieden, waar goede OV-voorzieningen zijn en een hoge mate van functiemenging is, is minder behoefte aan autoparkeerplaatsen en zijn de normen voor autoparkeren lager dan in gebieden waar je minder makkelijk komt met OV, en waar minder verschillende functies zijn. Voor functies die meer bezoekers trekken, zijn de normen voor zowel fiets als auto hoger dan voor voorzieningen waar weinig mensen op af komen. Op aangewezen maatwerklocaties wordt meteen bij de ontwikkeling uitgegaan van betaald parkeren. Ook op deze locaties zijn de parkeernormen van toepassing. De afwijkingsmogelijkheden zijn hier echter ruimer op grond van een mobiliteitsconcept en bijbehorend beleidsuitgangspunt om de hoeveelheid parkeerplaatsen en (daarmee) de hoeveelheid autoverkeer te beperken.

Voor de ontwikkeling aan de Ivoordreef moet rekening gehouden worden met de (minimum) parkeernormen volgens de nieuwe gemeentelijke parkeervisie (vastgesteld op 25 november 2021). De van toepassing zijnde parkeernormen zijn door de gemeente aangegeven en zijn opgenomen in tabel 1. Door Goudappel Coffeng is aan de hand van deze normen de parkeervraag van de beoogde ontwikkeling bepaald (Bijlage 1).

Het programma voorziet in zowel appartementen als grondgebonden woningen. Daarnaast komen er kleinschalige buurt en/of maatschappelijke voorzieningen en een sportveld. Deze functies zijn met name gericht op de bewoners en omwonenden en kennen daarom naar verwachting geen tot nauwelijks een eigen parkeervraag. Daarnaast zal ook het kerkgebouw een parkeervraag kennen.

In onderstaande tabel 1 worden de van toepassing zijnde parkeernormen voor de beoogde ontwikkeling opgenomen. Voor de maatschappelijke voorzieningen wordt aangesloten op normen voor een cultureel centrum/wijkgebouw.

Omschrijving	**Parkeernorm**
Woning (< 55 m^2 bvo)	0,43 per woning
Woning (55 – 80 m^2 bvo), sociale en middenhuurwoningen	0,67 per woning
Woning (> 130 m^2 bvo)	1,01 per woning
Religiegebouw	0,09 per gebedsplaats
Cultureel centrum/wijkgebouw	0,85 per 100 m^2

Aan de hand van de bovenstaande parkeernormen, in combinatie met het huidige programma voor de beoogde ontwikkeling, is door Goudappel Coffeng de parkeervraag als gevolg van de beoogde functies berekend. Hierbij is ook rekening gehouden met het feit dat de diverse functies binnen het plangebied allemaal een ander aanwezigheidspercentage per moment kennen. Voor het kerkgebouw zal het maatgevend moment bijvoorbeeld zondag zijn. Op overige momenten zullen er minder parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van de kerk. Voor woonfuncties geldt de nacht als maatgevend moment.

De parkeervraag is per locatie bepaald. De parkeergarage voorziet in minimaal 169 parkeerplaatsen voor bewoners en hun bezoek. Auto's komen het parkeergebouw binnen aan de zijde van de Oranjerivierdreef. Er is een rechtstand in de garage, zodat auto's vlak staan vóór zij op de stoep komen. De in-/uitrit zal op zorgvuldige wijze uitgewerkt worden zodat de verkeersveiligheid niet in het geding komt. Hierbij zal ook rekening gehouden worden met de situering van de bushalte aan de Oranjerivierdreef. Daarnaast kan geparkeerd worden langs de Klipspringerdreef en de Kasaidreef, en wordt ter plaatse van het binnenterrein van bouwdeel B voorzien in circa 21 parkeerplaatsen. Die parkeerplaatsen zijn bestemd voor bewoners van bouwdeel B.

In tabel 2 wordt de parkeervraag per locatie op basis van het huidige ontwerp van de beoogde ontwikkeling opgenomen. Daarnaast wordt aangegeven hoeveel parkeerplaatsen naar verwachting gerealiseerd gaan worden.

Tabel 2: Parkeervraag per locatie

Parkeerlocatie	**Parkeervraag**	**Gepland parkeeraanbod**
Parkeergarage	166	169
Maaiveld	29	29
Bouwdeel B	21	21

Uit de bovenstaande tabel volgt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om aan de parkeervraag van de bewoners en bezoekers van de beoogde ontwikkeling te voldoen. Ingeval van

wijzigingen in het programma zal zorg worden gedragen dat ook dan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Deze parkeerplaatsen zijn allen goed bereikbaar, op loopafstand (< 200 meter), voor de beoogde bewoners en bezoekers. Deze looproutes worden logisch vormgegeven. In de parkeergarage zullen voldoende elektrische laadpunten en voorzieningen voor aanleg van deze laadpunten worden gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit en de aanvullende eisen uit het gemeentelijk parkeerbeleid.

Daarnaast worden er voldoende fietsparkeerplaatsen en goede fietsverkeersroutes gerealiseerd, zodat het gebruik van de fiets gestimuleerd wordt. De fietsparkeernormen uit het Utrechtse parkeerbeleid zullen bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen voor fietsen aangehouden worden. Voor de fiets geldt, behalve de parkeernorm, ook de mogelijkheid om een gezamenlijke berging voor woningen groter dan 50 m² in appartementsgebouwen te bouwen. Mogelijk zal hierin worden voorzien. Ook voor het parkeren van scootmobiels moet voldoende ruimte zijn. Deze voorzieningen zullen daarbij goed worden aangesloten op de fietsroutes.

In het plan zijn inpandige fietsparkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners opgenomen. Deze hebben een directe aansluiting op de openbare ruimte. Voor de blokken aan de Einsteindreef is het wenselijk dat de stallingen aansluiten op de hoofdfietsroute langs de Einsteindreef. Voor bezoekers en voor het kort stallen van de fiets is het nog wenselijk om in de openbare ruimte enkele fietsstallingsopties te hebben. Dit wordt nader uitgewerkt in het ontwerp.

4.2.3 Gezonde openbare ruimte

Alle openbare ruimten, daken en gevels worden maximaal groen ingericht. Ook zal natuurinclusief en diervriendelijk worden gebouwd. De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk volgens het 'groen, tenzij' principe ingericht. De herinrichting van de openbare ruimte in het plangebied biedt een kans om bewoners en omwonenden te stimuleren in beweging te komen, te sporten, te recreëren en elkaar te ontmoeten. Opgemerkt wordt dat ten opzichte van de huidige situatie hierbij wel sprake is van een afname aan groen. In de toekomstige situatie is namelijk meer bebouwing aanwezig ter plaatse van het plangebied waarmee de hoeveelheid in kwantitatieve zin afneemt. Voor de beoogde ontwikkeling is een compensatieplan gemaakt waarmee invulling is gegeven aan hoe de waarden gecompenseerd kunnen worden. Ter compensatie worden onder andere groene binnenhoven, natuurdaken en groene gevels gerealiseerd. Ook worden er nieuwe bomen, struiken, hagen en andere beplanting geplant.

Ruimte zal worden geboden voor kwalitatief groen dat hiervoor gebruikt kan worden. Ook het centrale plein en de binnenhoven zullen groen worden ingericht en er zal ruimte zijn voor klimgroen en groene daken. Daarnaast worden in twee binnenhoven collectieve tuinen gesitueerd. De trottoirs van de Oranjerivierdreef, Kasaidreef en Klipspringerdreef worden bovendien breder en ingericht met plantvakken. De nieuwe plantvakken krijgen beplanting die geschikt is voor insecten en welke een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. In de toekomstige situatie zullen de plantvakken ingezet worden om het regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. Ook komen bomen langs deze wegen te staan. De straten binnen het plangebied worden voorzien van groenvakken. De zone langs de Einsteindreef krijgt een natuurlijk karakter. Aangesloten wordt op de bestaande structuur. De huidige beplanting langs de Einsteindreef blijft behouden of wordt verbeterd.

Het plan voorziet in de aanleg van een speelplek op het binnenplein (4-8 jarigen), een speelplek aan het eind van de Klipspringerdreef (8-12 jarigen) en een sportveld (12-18 jarigen) ter plaatse van het huidige sportveld. Het idee is om daarnaast het spetterbadje terug te laten komen aan het eind van de Klipspringerdreef. Er wordt een fysieke barrière aangebracht om de veiligheid van de speelplek te waarborgen. Het plan voorziet hiermee in plekken om buiten te spelen, sporten en elkaar te ontmoeten. Hierbij zal rekening worden gehouden met de zichtbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid van deze plekken. Het moet namelijk aantrekkelijk zijn om hier te verblijven. Deze speelplekken zullen indien mogelijk ook deels groen worden ingericht.

De openbare ruimte zal goed bruikbaar zijn voor fietsers en voetgangers, waarbij sprake is van routes die goed aansluiten op paden van en naar andere plekken in de wijk. Het plangebied is overwegend autovrij.

Resumerend zal er een gezonde en groene leefomgeving worden gecreëerd ter plaatse van het plangebied. Voor toekomstige bewoners en bezoekers zal hier sprake zijn van een prettig woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Geluidhinder

5.1.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen, geluidgevoelige bestemmingen, in een stedelijk gebied met enkele drukke wegen in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn geen overige geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder, zoals een gezoneerd industrieterrein of spoorwegen. In deze paragraaf wordt daarom alleen nader ingegaan op de geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen als gevolg van wegverkeerslawaai.

5.1.2 Wettelijk kader

Wet geluidhinder

Krachtens de Wet geluidhinder bevinden zich rond wegen geluidzones. Binnen een geluidzone worden eisen aan de geluidbelasting (Lden) vanwege de weg gesteld. In artikel 74 van de Wgh is aangegeven hoe breed de geluidzone (het onderzoeksgebied) langs wegen is. Deze breedte hangt af van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied ligt. Voor de in de omgeving van het woningbouwplan gelegen wegen geldt een zone van 200 meter, omdat het wegen zijn met twee dan wel drie of meer rijstroken binnen de bebouwde kom. De Wgh stelt geen eisen ten aanzien van 30 km/uur-wegen.

Voor de 'juridische' geluidbelasting, ten gevolge van wegverkeer op gevels van woongebouwen binnen een geluidzone geldt volgens de Wgh een voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB. Deze geluidbelasting is inclusief aftrek conform artikel 3.4 van het
Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012; voor de onderhavige wegen bedraagt deze aftrek 5 dB. De gemeentelijke overheid is in een aantal situaties bevoegd om van deze waarde van 48 dB af te wijken en een hogere grenswaarde vast te stellen tot een maximum van 53 dB respectievelijk 63 dB. De maximum grenswaarde van 53 dB is van toepassing indien sprake is van een buitenstedelijk gebied of van een auto(snel)weg; de maximum grenswaarde van 63 dB geldt indien sprake is van een binnenstedelijk gebied. In de onderhavige situatie is sprake van een binnenstedelijk gebied en geldt derhalve de maximum grenswaarde van 63 dB.

Conform artikel 110a lid 5 Wgh kan een hogere waarde verleend worden indien de toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van een weg van de gevel van de betrokken woningen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Cumulatie
Op grond van artikel 110a, lid 6 van de Wgh moet bij de vaststelling van hogere waarden rekening worden gehouden met cumulatie van geluid ten gevolge van andere relevante geluidbronnen. De Wgh bepaalt dat een hogere waarde alleen wordt vastgesteld, voor zover de gecumuleerde geluidbelasting in een bepaalde situatie niet leidt tot een naar het oordeel van burgemeester en wethouders onaanvaardbare geluidbelasting. In de Wgh is echter niet geregeld in welke situatie sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting.
Overigens is in voorliggende situatie, naast wegverkeerslawaai, geen sprake van overige geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder.

Dove gevels
De geluidnormen uit de Wgh zijn niet van toepassing op dove gevels. Onder een dove gevel wordt volgens artikel 1b van de Wgh verstaan: "Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering, die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A)" of "Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte". In situaties waarbij de maximaal toegestane wettelijke grenswaarde(n) worden overschreden, bestaat daarmee toch een mogelijkheid om de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te realiseren als deze wordt voorzien van een zogenaamde 'dove gevel'.

Gemeentelijk beleid hogere grenswaarden

De gemeente Utrecht heeft een eigen gemeentelijk geluidbeleid vastgesteld, dat verwoord is in de "Geluidnota Utrecht 2014-2018". Met dit beleid wordt de geluidhinder door wegen, spoorbanen en industrieterreinen bij nieuwe plannen bestreden. Er wordt inzichtelijk gemaakt hoe de beoordeling en afweging met betrekking tot de geluidbelasting plaatsvindt en wat er met de beoordeling wordt gedaan. Dit beleid is omschreven in de volgende uitgangspunten:

1. In het hogere waarden besluit wordt conform artikel 110 a lid 5 van de Wet geluidhinder gemotiveerd waarom geluidbeperkende maatregelen redelijkerwijs niet of in onvoldoende mate realiseerbaar zijn.
2. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de ontheffingscriteria. Deze ontwikkelingen moeten een positieve betekenis hebben voor de stedelijke structuur of een gunstig effect hebben op de akoestische kwaliteit van bestaande woningen in Utrecht.
3. Nieuwe woningen, waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, moeten voorzien zijn van een geluidluwe gevel. Een geluidluwe gevel wordt gedefinieerd als een gevel waarop het geluidniveau niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden onderzoeksbronnen.
4. Voor de indeling van de woningen geldt dat ten minste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied grenst aan de geluidluwe gevel. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan slaapkamers.
5. De buitenruimte is bij voorkeur gelegen aan een geluidluwe en zonnige zijde. Als dit niet mogelijk blijkt mag het geluidniveau maximaal 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.
6. In het geval van vervangende nieuwbouw wordt gestreefd naar de voorwaarde voor een geluidluwe gevel maar een waarde van 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde is ook acceptabel. De eisen voor de woningindeling en voor de buitenruimte zijn overeenkomstig met die van nieuwbouw.
7. Voor onzelfstandige woonruimten en zelfstandige woonruimten van minder dan 30 m^2 worden geen aanvullende eisen gesteld. (De ontheffingswaarde is wel gebonden aan een maximum en er gelden regels ten aanzien van de geluidisolatie om een vast binnenniveau te garanderen.) Op gebouwniveau dient echter ten minste 50% van de wooneenheden te zijn gesitueerd aan een gevel met een geluidbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

Daarnaast is in de notitie "Geluidaspecten bij planontwikkeling in de gemeente Utrecht" nader ingegaan hoe de gemeente Utrecht met geluid omgaat. Hierin wordt voor nieuwe woningen een ambitiewaarde voor geluid in relatie tot een gezonde leefomgeving aangegeven. Concreet vertaalt zich dit in een lokale ambitiewaarde van 63 dB (zonder aftrek) voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Indien toch sprake is van een hogere geluidbelasting dan dienen er aanvullende maatregelen genomen te worden.

Geluidluwe gevel

Onder een geluidluwe gevel wordt verstaan een gevel of geveldeel met een geluidbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde. Ingeval van woningbouw in de vorm van toren of haaks op de weg staande woonflats, ontbreken vaak de stille gevels. In die gevallen kan een stil geveldeel worden gerealiseerd door bouwkundige voorzieningen zoals verhoogde borstweringen op de balkons of aangepaste bouwvormen. Ook is een oplossing in de vorm van serres of afsluitbare loggia's mogelijk. Deze voorzieningen zullen daarbij moeten voldoen aan de randvoorwaarden conform de notitie "Geluidaspecten bij planontwikkeling in de gemeente Utrecht". Het doel van deze voorzieningen is woningen te realiseren met verblijfsruimten, met name slaapkamers, die op een natuurlijke manier geventileerd kunnen worden zonder dat het geluidniveau in de woning de wettelijke binnenwaarde overschrijdt.

5.1.3 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de geluidzone van meerdere
50 km/uur-wegen, te weten de Oranjerivierdreef (50 km/uur deel), Humberdreef Einsteindreef, Zambesidreef en Carnegiedreef. Omdat woningen als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt dient de geluidbelasting op de gevels van de woningen nader onderzocht te worden. Hiertoe is door Peutz een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 5)

Uit het akoestisch onderzoek volgt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer op de beoogde woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai wordt overschreden. Er treden door wegverkeer over de Einsteindreef en de Oranjerivierdreef (50 km/uur)/Humberdreef, op de gevels van de beoogde woningen, geluidbelastingen op van ten hoogste respectievelijk 62 en 59 dB (inclusief aftrek conform artikel 110 g Wgh).
De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde door het wegverkeer van de Einsteindreef met 14 dB wordt

overschreden en door het wegverkeer van de Oranjerivierdreef met 11 dB, zullen hiervoor hogere waarden verleend moeten worden. Voordat het college van burgemeester en wethouders hogere waarden kan verlenen, dient eerst onderzocht te worden of door het treffen van stedenbouwkundige maatregelen (indeling bouwplan, situering geluidgevoelige bestemmingen), bron- of overdrachtsmaatregelen, dan wel (bouwkundige) maatregelen bij de ontvanger aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

In voorliggende situatie zijn de mogelijkheden voor bron- en overdrachtsmaatregelen beperkt. Daarom zullen (bouwkundige) maatregelen aan de woningen worden toegepast. Hiermee zal ook aangesloten worden op de ontheffingscriteria uit het gemeentelijk beleid voor het verlenen van hogere waarden. Het gemeentelijk geluidbeleid vereist daarbij dat alle woningen worden voorzien van een geluidluwe gevel. Niet alle woningen beschikken zonder (bouwkundige) maatregelen over een geluidluwe gevel. Dit betreft een aantal woningen in het appartementengebouw op de hoek van de Oranjerivierdreef en Einsteindreef (bouwdeel I) en een aantal woningen in het carrégebouw (bouwdeel A). De betreffende woningen in het appartementengebouw (bouwdeel I) zullen worden voorzien van inpandige balkons. Indien nodig zullen de balkons een verhoogde borstwering krijgen, en zullen deze worden voorzien van geluidsabsorberende plafonds. Deze balkons zorgen voor geluidluwe gevels bij de woningen in dit appartementengebouw.

Daarnaast zullen de appartementen in het carrégebouw (bouwdeel A) zo worden geplaatst, dat alle woningen een verblijfsruimte aan het geluidluwe binnengebied van dit gebouw hebben. Opgemerkt wordt dat voor één woning in bouwdeel E ook sprake is van een situatie, waarbij zonder maatregelen geen sprake is van een geluidluwe gevel. Ter plaatse van deze woning is sprake van een geluidbelasting van maximaal 49 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met slechts 1 dB overschreden. Voor deze woning zal een geluidluwe gevel worden gemaakt door rondom de tuin van deze woning een afscherming te plaatsen.

Tot slot wordt opgemerkt dat een relatief hoge geluidbelasting op een dergelijke stedelijke locatie niet ongebruikelijk is. De beoogde woningen zullen wat betreft het binnenniveau voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012. Hiermee wordt ook een comfortabel woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.1.4 Conclusie

Uit akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai door het wegverkeer van de Einsteindreef met 14 dB wordt overschreden en door het wegverkeer van de Oranjerivierdreef met 11 dB. Hiervoor zal door het bevoegd gezag op grond van het gemeentelijk beleid een hogere waarde besluit verleend moeten worden. Het ontwerp besluit Hogere waarde is opgenomen in Bijlage 6. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van andere geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder.

5.2 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het effect van de beoogde ontwikkeling op de van toepassing zijnde milieuaspecten. Eventuele effecten worden getoetst aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

5.3 Milieueffectrapportage

5.3.1 Wettelijk kader

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.--plichtige activiteiten' waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.--beoordelingsplichtige activiteiten' waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu (indien significant wordt een MER opgesteld).

Op 1 september 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Hierbij zijn drempelwaarden opgenomen vanaf wanneer er voor plannen en besluiten een milieueffectrapportage opgesteld moet worden.

5.3.2 Beoordeling

Om te kunnen beoordelen of vanuit het Besluit m.e.r. de verplichting bestaat een m.e.r.-(beoordelings)procedure te doorlopen, dienen de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan, te worden getoetst aan de C- en D-lijst uit dit Besluit.

De beoogde ontwikkeling van 310 woningen valt in het Besluit m.e.r. onder één van de categorieën waarvoor afgewogen moet worden of er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. De beoogde ontwikkeling valt in het kader van een stedelijk ontwikkelingsproject in het Besluit milieueffectrapportage in de D-lijst onder D.11.2 . 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Hierbij zijn drempelwaarden opgenomen vanaf wanneer er voor een stedelijk ontwikkelingsproject een milieueffectrapportage nodig is. Er is sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Deze drempelwaarden worden met het bouwplan voor de Ivoordreef niet overschreden. Dit betekent dat er dus geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Op basis van artikel 2 lid 5, gelezen in samenhang met categorie D.11.2, Kolom 3 van het Besluit milieueffectrapportage, dient voor het te nemen besluit wel een vormvrije m.e.r.--beoordeling te worden opgesteld.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie in het kader van de m.e.r.--beoordeling opgesteld (Bijlage 3). Ten tijde van het opstellen van deze aanmeldnotitie is het eerdere voornemen van maximaal 325 woningen opgenomen in plaats van het huidige maximum van 310 woningen. Voor de beoordeling maakt het verschil van 15 woningen echter niet uit. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 november 2021 besloten (Bijlage 4) dat uit deze aanmeldnotitie blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is daarom geen m.e.r.-procedure nodig. Ook hoeft er geen milieueffectrapport opgesteld te worden. Daarnaast heeft het project geen effect op beschermde natuurgebieden (Natura2000), waardoor er geen passende beoordeling noodzakelijk is vanuit de Wet natuurbescherming.

5.3.3 Conclusie

Voor deze ontwikkeling hoeft geen milieueffectrapport opgesteld te worden en er is geen passende beoordeling noodzakelijk vanuit de Wet natuurbescherming.

5.4 Geur

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in bedrijfsactiviteiten die gepaard gaan met een geuremissie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook beoordeeld te worden of geen sprake is van geurhinder in de omgeving van de beoogde ontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied is voornamelijk sprake van woningen, en aan de woonfunctie gerelateerde voorzieningen. Op korte afstand van het plangebied zijn dan ook geen bedrijven gesitueerd, die mogelijk geurhinder veroorzaken.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving ten gevolge van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen;
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het luchtvaartverkeer.

Er zijn twee situaties waarbij externe veiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooien van een risicovolle activiteit (zoals hiervoor omschreven) en bij het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een dergelijke “activiteit”.

Met betrekking tot de risico's voor de externe veiligheid zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) risiconormen opgenomen die aan de orde zijn bij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten.

Naast de wettelijke risiconormen laat de wet- en regelgeving ook ruimte aan de gemeente om eigen veiligheidsambities te formuleren. In de 'Nota Externe veiligheid' van gemeente Utrecht uit 2007 wordt hier invulling aan gegeven. De gemeente Utrecht kiest daarbij om geen zwaardere veiligheidseisen op te leggen dan wettelijk vastgelegd.

Relevante begrippen

Relevant voor toetsing van de externe veiligheid op een locatie nabij vervoer met gevaarlijke stoffen zijn de begrippen plaatsgebonden risico, groepsrisico en het invloedsgebied. Deze zijn als volgt gedefinieerd:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken, onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting of op een transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans dat een groep van ten minste N personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting of op een transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is, of als rechtstreeks gevolg van een vliegtuigongeval.

Bij het PR is het niet van belang of er daadwerkelijk personen op die bepaalde locatie aanwezig zijn. Voor het GR geldt dat hoe meer slachtoffers er bij een ongeval in één keer kunnen vallen hoe lager (strenger) de norm (de oriëntatiewaarde). Grote slachtofferaantallen geven namelijk meer kans op maatschappelijke ontwrichting.

Invloedsgebied

Het invloedsgebied is gedefinieerd als het gebied rondom een risicovolle activiteit waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn en waar een onbeschermde persoon een kans van 1% op overlijden heeft, gegeven het risicoscenario en de weerklasse. Het invloedsgebied van een activiteit met gevaarlijke stoffen of het vervoer van gevaarlijke stoffen is normaliter de afstand tot de 1%-letaliteitsgrens.

5.5.2 Beoordeling

Het voornemen omvat de realisatie van woningen, welke conform wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid als kwetsbare objecten kunnen worden gedefinieerd. Opgemerkt wordt dat ook in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied sprake is van kwetsbare objecten. Door de beoogde ontwikkeling zal het aantal aanwezige personen ten opzichte van de huidige situatie toenemen. Ook verandert de positie van deze personen in het plangebied. Ter bescherming van kwetsbare objecten moet een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen. Voor kwetsbare objecten geldt het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als grenswaarde.

Vanwege de realisatie van kwetsbare objecten dienen risicovolle activiteiten in de nabije omgeving van het plangebied te worden geïnventariseerd. In het kader van de externe veiligheid is er in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen gesitueerd. Binnen een straal van 1,0 kilometer bevinden zich de volgende risicobronnen (zie afbeelding 14) die om aandacht vragen:

1. Methanoltank aan het Zandpad 1a
2. LPG-tankstation aan de Albert Schweitzerdreef 12
3. LPG-tanktstation en opslag van propaan aan de Gageldijk 12
4. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor
5. Transport van gevaarlijke stoffen via een aardgasbuisleiding.

Afbeelding 14: Uitsnede risicokaart.nl



Uit de risicokaart volgt dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen verdere relevante risicobronnen zijn gelegen. Wel wordt opgemerkt dat conform het vigerende bestemmingsplan eveneens sprake is van transport van gevaarlijke stoffen over de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU). Deze weg is geen door de gemeente Utrecht aangewezen route voor gevaarlijke stoffen. Over deze weg vinden echter wel transporten van LPG en propaan plaats via ontheffingen. Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan het zijn dat er beperkingen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen een zone van 200 meter aan weerszijden van een transportroute. Aangezien deze weg echter op een ruime afstand van circa 500 meter is gesitueerd van het plangebied, geeft dit dit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Methanoltank
Aan het Zandpad 1a bevindt zich op circa 625 meter van het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij deze inrichting ligt een ondergrondse methanoltank. De aanwezigheid van een methanoltank heeft niet tot gevolg dat sprake is van een inrichting in het kader van het Bevi. Gezien voorgaande, in combinatie met het feit dat deze tank op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen, vormt dit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

LPG-tankstation Albert Schweitzerdreef
Aan de Albert Schweitzerdreef 12 bevindt zich een BP LPG-tankstation. Dit tankstation bevindt zich op een afstand van circa 620 meter van het plangebied. Een LPG-tankstation is een inrichting die ressorteert onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar volgt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor respectievelijk het vulpunt, het ondergronds reservoir en de afleverzuil zijn deze afstanden 40 meter, 25 meter en 15 meter. De beoogde ontwikkeling is op ruime afstand van dit tankstation gelegen, en het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is dan ook niet over het plangebied gelegen. Een LPG-tankstation kent bovendien een invloedsgebied van 150 meter (zowel vanaf het vulpunt als vanaf het reservoir). De beoogde ontwikkeling is eveneens niet binnen het invloedsgebied van dit tankstation gelegen, en vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

LPG-tankstation Gageldijk
Aan de Gageldijk 12 bevindt zich het LPG-tankstation 'Iesbert Tankstation Gageldijk'. Dit tankstations is op een afstand van circa 925 meter van het plangebied gesitueerd. Ook voor dit tankstation is het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar vanaf het vulpunt, het ondergronds reservoir en de afleverzuil op respectievelijk 40 meter, 25 meter en 15 meter gelegen, en bedraagt het invloedsgebied 150 meter. Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast is op deze locatie sprake van een ondergrondse propaantank, propaanvulpunt en een bovengrondse

tank-/gasflessenopslag. Conform gegevens van de risicokaart is het invloedsgebied van de gehele Bevi-inrichting op 319 meter gelegen. Aangezien de beoogde ontwikkeling op ruime afstand van deze inrichting is gelegen, vormt dit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor
Ten zuiden van de beoogde ontwikkeling is een spoortraject gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De beoogde ontwikkeling is op circa 1,2 kilometer van het spoortraject Utrecht – Amersfoort gelegen. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is op 0 meter gelegen, en is hiermee aldus niet over het plangebied gelegen.

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan het zijn dat er beperkingen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen een zone van 200 meter aan weerszijden van een transportroute. Het spoor bevindt zich echter op meer dan 200 meter afstand van de beoogde ontwikkeling, hetgeen betekent dat de externe veiligheidsrisico's niet nader inzichtelijk gemaakt hoeven te worden.

Transport van gevaarlijke stoffen via een aardgasbuisleiding
In de omgeving van het plangebied bevindt zich de aardgasbuisleiding met kenmerk W-500-01. Voor deze aardgasbuisleiding geldt een inventarisatieafstand van 140 meter. Deze aardgasbuisleiding is op circa 1,1 kilometer van het plangebied gelegen, waardoor een verdere beschouwing van de externe veiligheidsrisico's niet aan de orde is.

5.5.3 Conclusie

In de nabije omgeving is geen sprake van risicobronnen die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling in het kader van externe veiligheid. Dit betekent dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling en aldus wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 kader

De realisatie van de beoogde ontwikkeling kan invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de nabije omgeving. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

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.

Wet milieubeheer
De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. In de Wet luchtkwaliteit en bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. In tabel 5.1 zijn de grenswaarden voor de luchtkwaliteit bepalende verbindingen fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) opgenomen.

Tabel 3: Grenswaarden conform de Wet milieubeheer

Stof	Type norm	Concentratie in µg/m^3
$PM_{2,5}$	Jaargemiddelde	25
PM_{10}	Jaargemiddelde	40
	Daggemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden	50
NO_2	Jaargemiddelde	40
	Uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden	200

De overige in de Wet milieubeheer opgenomen verbindingen vormen geen probleem meer in Nederland. De concentraties van deze verbindingen vertonen een dalende trend en zijn dermate laag dat overschrijding van de daarvoor geldende grens- of richtwaarden redelijkerwijs uitgesloten

is. Deze verbindingen worden dan ook niet nader beschouwd.

WHO-advieswaarden
De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze advieswaarden zijn voor fijnstof strenger dan de wettelijke (Europese) grenswaarden. 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 $PM_{2,5}$.

Tabel 4: WHO-advieswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advieswaarde-2005	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

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. Deze WHO-advieswaarden bedragen voor stikstofdioxide 10 µg/m^3 en voor fijnstof 15 µg/m^3 voor PM_{10} en 5 µg /m^3 voor $PM_{2,5}$.

Niet in betekenende mate
Titel 5.2 van de Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten waarvan vooraf duidelijk is dat deze de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechteren, hoeven niet meer op luchtkwaliteit te worden getoetst. Dit is opgenomen in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen'. Het gaat daarbij om projecten die leiden tot een maximale bijdrage van 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De grenswaarde voor het NIBM betreft een jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en NO_2 onder de 1,2 µg/m^3.

Schone lucht in Utrecht
Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden, zoals opgenomen in de wet Milieubeheer.

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) niet alleen aan de wettelijke grenswaarden te voldoen, maar ook aan de strengere WHO advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. 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.

Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, met als doel een gezondheidswinst te behalen van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016.

Beperkingen vanwege volksgezondheidsbeleid (gevoelige bestemmingen)
Conform het Utrechtse volksgezondheidsbeleid dienen daarnaast binnen 50 meter van een drukke weg geen voorzieningen te worden gerealiseerd voor groepen mensen, die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid (luchtweg- of hart/vaataandoening of suikerziekte) en kinderen van 0-18 jaar).
Hierbij gaat het in de praktijk om scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen.
Hiermee wordt aangesloten op de GGD-richtlijn om binnen 50 meter van een 'drukke' weg bij voorkeur geen nieuwe gevoelige bestemmingen te realiseren vanwege het aspect luchtkwaliteit.
Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. In dit besluit is ook helder gedefinieerd wat gevoelige bestemmingen zijn. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn daarbij een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

5.6.2 Plansituatie

Niet in betekenende mate
Artikel 2 van het Besluit NIBM geeft, in samenhang met bijlage 3A en 3B van de Regeling niet in betekende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen (Regeling NIBM), aan, dat de te verwachten toename van de jaargemiddelde concentratie PM_{10} en NO_2 < 1,2 µg/m^3 (3% van de grenswaarde) bedraagt indien het aantal woningen < 3000 bedraagt, bij minimaal 2 ontsluitingswegen en < 1500 bij 1 ontsluitingsweg.

Op grond hiervan kan de realisatie van 310 woningen dus als een project worden beschouwd dat in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat er in dit plan echter ook andere functies worden gerealiseerd, bekijken wij in deze paragraaf op kwantitatieve wijze het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit.

Wijziging verkeersgeneratie
Door de realisatie van de beoogde ontwikkeling is sprake van een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Dit kan een effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. In totaal zal in de nieuwe situatie sprake zijn van 1.507 verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien sprake is van een woongebied, zal het hierbij met name om personenwagens gaan. Het aantal van 1.507 verkeersbewegingen is berekend aan de hand van de CROW-publicaties, waarmee de verkeersgeneratie van de huidige situatie en van de nieuwe ontwikkeling inzichtelijk is gemaakt. Voor de omgeving van de beoogde ontwikkeling is hierbij uitgegaan van kentallen voor een locatie in de rest van de bebouwde kom, gesitueerd in een zeer sterk stedelijke gemeente.

In de CROW-kentallen wordt een minimaal en maximaal kengetal gegeven voor de verkeersgeneratie. Daarbij is een worst-case scenario gehanteerd met minimale waarden voor de huidige situatie en maximale waarden voor de toekomstige situatie. Het bestaande kerkgebouw wordt buiten beschouwing gelaten, omdat de kerk en de verkeersaantrekkende werking van de kerk, in de oude en nieuwe situatie gelijk blijven.

Verkeersgeneratie huidige situatie
In de huidige situatie is sprake van een flatgebouw met 174 appartementen (conform de basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)). Voor sociale huurappartementen geldt een kental voor de verkeersgeneratie van minimaal 2,8 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van 174 appartementen bedraagt de verkeersgeneratie hiermee 487 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betreft in hoofdzaak personenvoertuigen. Conform het CROW is het vrachtverkeer van en naar woongebieden doorgaans verwaarloosbaar.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie
Conform CROW-kencijfers bedraagt de verkeersgeneratie voor sociale huurwoningen en middeldure huurappartementen maximaal 3,6 verkeersbewegingen per etmaal, en van tussen/hoekwoningen maximaal 7,2 verkeersbewegingen per etmaal. Omdat de beoogde ontwikkeling voorziet in 233 sociale huurwoningen en middeldure huurappartementen, en 74 grondgebonden tussen/hoekwoningen, betekent dit een verwachte verkeersgeneratie van circa 1.372 verkeersbewegingen per etmaal.

Hierbij moet rekening gehouden worden met het feit dat het bestemmingsplan de realisatie van maximaal 310 woningen toestaat. Als we -in een worst-case-benadering- ervan uitgaan dat deze 3 extra te realiseren woningen, grondgebonden woningen betreffen, zal de verkeersgeneratie als gevolg van de woningen maximaal 1.393 verkeersbewegingen per etmaal bedragen.

Naast de woningen wordt voorzien in maximaal 150 m^2 aan commerciële en maatschappelijke functies. Deze functies zullen met name een buurtfunctie vervullen en ondersteunend zijn aan de woonfuncties. Naar verwachting kennen deze functies geen sterke verkeersaantrekkende werking. Aangezien de exacte invulling nu nog niet bekend is, wordt vanuit een worst case benadering aangesloten op CROW-kencijfers voor commerciële dienstverlening (8,8 verkeersbewegingen per 100 m^2 bvo). Dit resulteert in 13,2 verkeersbewegingen per etmaal.
In de nieuwe situatie zal er in totaal dus sprake zijn van maximaal 1.406 verkeersbewegingen.

Beoordeling
Voor plannen kan met behulp van de zogenaamde NIBM-tool eenvoudig worden berekend of de bijdrage van (het verkeer van en naar) het plan als NIBM kan worden aangemerkt (dat wil zeggen dat het minder dan 3% van de grenswaarde bijdraagt, dus minder dan 1,2 µg/m^3). Met behulp van de NIBM-tool is beoordeeld of de beoogde ontwikkeling leidt tot een in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

In voorliggende situatie is uitgegaan van een toename van 919 (1.406 – 487) verkeersbewegingen per etmaal. In afbeelding 15 is de uitkomst van de gevolgen voor de luchtkwaliteit weergegeven. Hieruit blijkt dat de boogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering

van de luchtkwaliteit.

Afbeelding 15: Uitsnede NIBM-tool

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

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		919
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,59**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,14**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de heersende generieke achtergrondconcentraties van NO_2 ,PM_{10}, $PM_{2,5}$ inzichtelijk gemaakt. In het plangebied was in 2020 (conform de NSL-monitoringstool) sprake van een concentratie van 22,5 µg/m^3 voor NO_2, 19,6 µg/m^3 voor PM_{10} en 11,9 µg/m^3 voor $PM_{2,5,}$.

In 2030 wordt conform de NSL-monitoringstool een concentratie van 12,6 µg/m^3 voor NO_2, 16,6 µg/m^3 voor PM_{10} en 9,3 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$ geprognosticeerd.

Conclusie
Ter plaatse van het plangebied wordt dus ruimschoots aan de geldende grenswaarden conform de Wet milieubeheer voldaan.
Op basis van de NSL-monitoringstool kan worden geconcludeerd dat in 2030 voldaan zal worden aan de WHO- advieswaarden voor fijnstof uit 2005. Aan de aangescherpte WHO-advieswaarden uit 2021 wordt vooralsnog niet voldaan in 2030. Het rijk, de provincie en de gemeente nemen maatregelen waardoor de luchtkwaliteit in de toekomst verder zal verbeteren.

Beperkingen vanwege volksgezondheidsbeleid (gevoelige bestemmingen)
De Oranjerivierdreef en de Einsteindreef kunnen aangemerkt worden als drukke binnenstedelijke wegen. De beoogde ontwikkeling omvat echter geen functies specifiek gericht op kwetsbare groepen (kinderen, ouderen en zieken). Aangezien de beoogde ontwikkeling niet in gevoelige bestemmingen voorziet, kan de beoogde ontwikkeling, welke voor een beperkt deel binnen 50 meter van de voornoemde wegen is gelegen, aanvaardbaar worden geacht.

Eindconclusie
De beoogde ontwikkeling draagt in niet-betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Ook wordt ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden voldaan. In 2020 is voldaan aan de WHO-advieswaarde uit 2005 voor PM_{10}, maar nog niet aan de advieswaarde voor $PM_{2,5}$. In 2030 wordt zowel aan de advieswaarde voor PM_{10} als aan de advieswaarde voor $PM_{2,5}$ voldaan. Vooralsnog wordt in 2030 niet aan de aangescherpte WHO-advieswaarden uit 2021 voldaan. Het rijk, de provincie en de gemeente nemen maatregelen waardoor de luchtkwaliteit in de toekomst verder zal verbeteren.
Tot slot worden er, naast de woningen, geen andere gevoelige bestemmingen gerealiseerd in het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Bodemkwaliteit

5.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient met betrekking tot de bodem rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de toekomstige functies. In deze paragraaf zal de bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt worden.

5.7.2 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of bij het plan tot afwijken van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd, aldus artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht. De nieuwe bestemming moet immers passend zijn in relatie tot de bodemkwaliteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een bodemonderzoek verricht te worden, dit vloeit voort uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er dient onderzoek verricht te worden naar de bestaande situatie en of deze aansluit bij de toekomstige situatie. Op sterk verontreinigde grond zijn beperkingen met betrekking tot nieuwbouw. Hier mogen geen gevoelige objecten, zoals woningen, gerealiseerd worden.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er gebouwd wordt op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers. Er moet duidelijk rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies.

5.7.3 Beoordeling

De wijk Overvecht is in de 60-er jaren opgespoten met zand. Daarvoor was het agrarisch gebied. De voormalige sloten zijn eveneens met dit opgespoten zand gedempt. Op de locatie hebben voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De toepassingseis voor grond van het plangebied is op basis van de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 “wonen”.

Door ingenieursbureau Mol is in 2021 een verkennend bodemonderzoek (Bijlage 7) uitgevoerd. Het daarbij behorende veldwerk is in november 2020 uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is tweeledig, namelijk:

- Aantonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehaltes boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.
- Vaststellen of de vooronderstelde verontreinigingskernen ook daadwerkelijk op de vermoede plaatsen aanwezig zijn en in hoeverre de verontreinigende stoffen in de grond en het freatische grondwater respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden overschrijden.

In het uitgevoerde onderzoek is specifiek aandacht besteed aan een drietal gedempte sloten. Naar verwachting zijn deze sloten gedempt met zand. Vooralsnog kan zonder aanvullend onderzoek echter niet uitgesloten worden dat deze sloten niet met ander materiaal zijn gedempt.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de gronden rondom het huidige flatgebouw de bovengrond plaatselijk sterk is verontreinigd met PCB. Deze verontreiniging hangt samen met het gebruik van PCB-houdende verven in het verleden. Verfresten zijn bij onderhoudswerkzaamheden in de bodem geraakt. De bovengrond van het overige deel van het plangebied, met uitzondering van enkele gedempte sloten, is daarnaast licht verontreinigd met PCB, kwik en lood. De ondergrond rondom het flatgebouw en het overige deel van het plangebied is licht verontreinigd met minerale olie en/of kwik en lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Met uitzondering van de gronden rondom het flatgebouw, met een sterke verontreiniging met PCB, is de bodemkwaliteit passend in relatie tot het beoogde gebruik.

De ondergrond ter plaatse van de gedempte sloten is hoogstens licht verontreinigd met lood, kwik en PCB. Het grondwater is daarnaast hoogstens plaatselijk licht verontreinigd met barium. Opgemerkt wordt dat voor één van de gedempte sloten geldt dat zowel de ondergrond als het grondwater in zijn geheel niet verontreinigd zijn.

Geconcludeerd wordt dat er voorafgaand aan de beoogde ontwikkeling nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de sterke verontreiniging met PCB in de ondergrond rondom het flatgebouw. In dat kader is door ingenieursbureau Mol in 2021 aanvullend onderzoek (Bijlage 8) uitgevoerd naar deze verontreiniging. Doel van dit onderzoek is het inzichtelijk maken van de omvang en ernst van

de verontreiniging van de grond met PCB. Alsmede zijn de gronden daarbij – met het oog op toekomstige grondverzet – aanvullend onderzocht op PFAS.

Uit dit onderzoek volgt dat er een volume grond van ongeveer 36 m^3 sterk verontreinigd is met PCB. Conform de Wet bodembescherming is hiermee sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging die gesaneerd moet worden. Voorafgaand aan de beoogde herinrichting van het plangebied zal daarom gesaneerd moeten worden teneinde de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld dat ook is goedgekeurd door de gemeente (Bijlage 9, Bijlage 10 en Bijlage 11). Uit dit onderzoek volgt bovendien dat er op basis van PFAS beperkingen zijn ten aanzien van de toepasbaarheid van de bovengrond. PFAS vormt geen belemmeringen voor de beoogde functies ter plaatse van het plangebied.

Daarnaast is in 2021 eveneens een verkennend asbest in grond onderzoek (Bijlage 12) uitgevoerd. Hieruit volgt dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Dit vormt aldus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel wordt opgemerkt dat sprake is van een asbesthoudende waterleiding binnen het plangebied, zoals volgt uit de asbestinventarisatie welke op 12 april 2021 door ingenieursbureau Mol is uitgevoerd. Bij de beoogde bodemroerende werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met deze leiding. Ingeval de asbesthoudende leiding zal worden verwijderd zal zorg gedragen worden dat veilig wordt gewerkt.

Het plangebied bevindt zich conform het 'Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond 2016' in de dynamische zone. Voor de realisatie van een WKO en grondwateronttrekking wordt aangesloten op de het Gebiedsplan. Een WKO mag daarbij alleen in het eerste watervoerende pakket, tot circa 50 meter -mv, worden gesitueerd. Het doorboren van de scheidende laag tussen eerste en tweede watervoerende pakket is bovendien niet toegestaan.

Daarnaast zal bij de beoogde ontwikkeling rekening gehouden worden met de zettingsgevoeligheid van de gronden. Het zuidwestelijk deel van het plangebied is namelijk gevoelig voor zettingen (oranje). Het noordoostelijk deel van de locatie is minder gevoelig voor zettingen (groen).

Afbeelding 16: Kaart zettingsgevoeligheid gronden (bron: gemeente Utrecht)



5.7.4 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is een sterke verontreiniging met PCB geconstateerd. Voorafgaand aan de beoogde herinrichting van het plangebied zal dit gesaneerd worden. De bodemkwaliteit zal hierna passend zijn voor het beoogde gebruik.

5.8 Natuurbescherming

5.8.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in reeds bebouwd gebied. Dit sluit echter niet uit dat er een effect kan zijn op de mogelijk aanwezige (beschermde) flora en fauna ter plaatse van de beoogde ontwikkeling en diens nabije omgeving. Met betrekking tot het aspect flora en fauna is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierna wordt nader ingegaan op dit aspect.

5.8.2 Wettelijk 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.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er verkennend onderzoek plaats vinden en moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

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.

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

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

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

Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.
Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-merplicht (art. 7.2a Wm).
Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour
In de Interim Omgevingsverordening (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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.

5.8.3 Plansituatie

Flora en fauna
Door VanderHelm Milieubeheer B.V. is in 2017 een quick scan flora en fauna (Bijlage 13) uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat diverse beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn of kunnen worden verwacht. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen is een aantal maatregelen en vervolgstappen nodig. Bij werkzaamheden in het voorjaar en/of de zomer zal het plangebied en de directe omgeving ('invloedssfeer van de werkzaamheden') bijvoorbeeld voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd moeten worden op broedvogels. Als broedende vogels aanwezig zijn, dient door een deskundig ecoloog te worden bepaald of de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder overtreding van de Wet natuurbescherming. Daarnaast werd geconcludeerd dat soortgericht onderzoek uitgevoerd moet worden om de aanwezigheid van voortplantings- en rustplaatsen voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en tweekleurige vleermuis aan te tonen.

In 2018 is hiertoe nader soortgericht onderzoek uitgevoerd door habitus (Bijlage 14). Hieruit volgt dat de te slopen flatbebouwing in het plangebied van betekenis is voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Bij de sloop van het pand worden de mogelijke verblijfplaatsen voor deze soorten vernietigd. Daarnaast bestaat de kans dat een vleermuis wordt verwond of gedood tijdens de werkzaamheden. Dit zou een overtreding van de Wet natuurbescherming betekenen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom op 25 juni 2018 een ontheffing aangevraagd bij provincie Utrecht. Op 26 september 2018 is deze ontheffing vervolgens verleend. Bij de werkzaamheden zal daarbij wel rekening gehouden moeten worden met de mogelijke aanwezigheid van de gewone en ruige dwergvleermuis. Om het doden en verwonden tijdens de werkzaamheden zoveel mogelijk te voorkomen zullen de huidige verblijfplaatsen voor de start van de werkzaamheden ongeschikt gemaakt worden. Dit zal, om verstoring te voorkomen, plaatsvinden in de periode dat er zo min mogelijk vleermuizen aanwezig zijn.

Om het tijdelijke verlies van verblijfplaatsen op te vangen, worden in het gebied op verschillende locaties in totaal 28 kleine platte kasten opgehangen, die geschikt zijn als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en 20 kleine bolle kasten voor de ruige dwergvleermuis. De tijdelijke kasten zullen zes maanden voorafgaand aan de sloop worden opgehangen en kunnen worden verwijderd wanneer de definitieve compensatie ten minste zes maanden beschikbaar is geweest voor vleermuizen in de periode april t/m oktober. De definitieve compensatie zal in de nieuwbouw worden opgenomen. Bijvoorbeeld door spouwmuren en/of inbouwstenen zullen verblijfplaatsen voor de gewone en ruige dwergvleermuis worden gerealiseerd.

Daarnaast heeft de gemeente Utrecht ter aanvulling op de Wet natuurbescherming de Utrechtse soortenlijst opgesteld. De Utrechtse soortenlijst voorziet in de bescherming van kenmerkende en waardevolle plant- en diersoorten welke op dit moment geen beschermde status meer kennen. Deze soorten dragen echter bij aan het behoud van biodiversiteit in Utrecht. In aanvulling op het reeds uitgevoerde onderzoek naar flora en fauna is daarom door Van der Helm Milieubeheer in 2020 nader onderzoek (Bijlage 15) uitgevoerd in het kader van de Utrechtse soortenlijst.

Uit dit onderzoek volgt dat het op voorhand niet kan worden uitgesloten dat het plangebied van betekenis is voor de merel, tjiftjaf, klokjesdikpoot, grote klokjesbij, akkerklokje, ruig klokje, prachtklokje, brede wespenorchis, veldlathyrus en wilde marjolein. Omdat het biotoop van het plangebied echter niet uniek is in de omgeving wordt niet verwacht dat het plangebied van groot belang is voor deze soorten. Door de zorgplicht in acht te nemen wordt rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van deze soorten. Voor de overige soorten op de Utrechtse soortenlijst geldt dat deze worden uitgesloten of dat geen negatief effect te verwachten is naar aanleiding van de geplande werkzaamheden.

Opgemerkt dient te worden dat ook voor algemene soorten de zorgplicht geldt. Het vernietigen van nesten van vogels die in gebruik zijn en het verstoren van in gebruik zijnde nesten moet hierbij worden voorkomen. Dit kan door het rooien van beplanting en (voorbereidende) (bouw)werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Globaal moet voor het broedseizoen rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus. Hier zal bij de beoogde werkzaamheden rekening mee gehouden worden.

Natuurgebieden
Het plangebied ligt op circa 2,4 kilometer van het Natura 2000-gebied de 'Oostelijke Vechtplassen'. Op een dergelijke afstand is het van belang om aandacht te hebben voor de stikstofdepositie door de planontiwkkeling. Het meest nabijgelegen voor stikstofgevoelig natuurgebied betreft eveneens het gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. In paragraaf 5.9 wordt het aspect stikstofdepositie nader beschouwd.

Het plangebied ligt niet in of nabij het NNN. Negatieve effecten op het NNN, en overige natuurgebieden, zijn in voorliggende situatie uitgesloten.

5.8.4 Conclusie

De betekenis van het plangebied voor flora en fauna is nader onderzocht. Hieruit volgt dat diverse beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn of kunnen worden verwacht. Hier dient bij de beoogde ontwikkeling rekening mee gehouden te worden door bijvoorbeeld voorafgaand aan de werkzaamheden te controleren op broedvogels. Daarnaast bleek dat de te slopen flatbebouwing ter plaatse van het plangebied van betekenis is voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom op 25 juni 2018 een ontheffing aangevraagd bij provincie Utrecht. Op 26 september 2018 is deze ontheffing vervolgens verleend. In dat kader zullen ook alternatieve verblijfplaatsen voor de vleermuizen worden gerealiseerd. Een deel van deze verblijfplaatsen is al gerealiseerd in de omgeving van het plangebied.

Bovendien zal de algemene zorgplicht in acht worden genomen bij de beoogde ontwikkeling. Zo zal rekening worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedvogels en hun nesten bij de uitvoer van de werkzaamheden.

5.9 Stikstof

5.9.1 Algemeen

Met de beoogde ontwikkeling is er mogelijk sprake van een verandering van de stikstofdepositie als gevolg van de sloop/-en bouwfase en de gebruiksfase. De emissies van luchtverontreinigende stoffen kunnen mogelijk een negatief effect hebben op nabijgelegen Natura-2000 gebieden. In deze paragraaf worden de mogelijke effecten van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden vanwege de voorgenomen activiteiten inzichtelijk gemaakt.

5.9.2 Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (verder genoemd Wnb) in werking getreden. De Wnb biedt de juridische basis voor de vergunningverlening met betrekking tot te beschermen natuurgebieden. In het kader van een toets aan de Wnb wordt bepaald of bedrijfsactiviteiten (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Hiertoe dienen de mogelijke effecten op soorten, habitats van soorten en op habitattypen waarvoor het gebied is aangewezen in beeld te worden gebracht.

Vanwege emissies van luchtverontreinigende stoffen is de storende factor 'vermesting' en 'verzuring' mogelijk relevant. Vermesting is de 'verrijking' van ecosystemen met met name stikstof en fosfaat, verzuring van bodem of water is een gevolg van de emissie van vervuilende gassen. De effecten van verzurende stoffen zijn niet altijd te scheiden van die van vermestende stoffen, omdat een deel van de verzurende stoffen ook vermestend werkt (aanvoer van stikstof).
Diverse habitattypen in de Natura 2000-gebieden zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor vermesting en verzuring. De gevoeligheid wordt uitgedrukt in een kritische depositiewaarde (KDW) per habitattype. Deze kritische depositiewaarde is de grens waarboven de kwaliteit van het habitattype significant wordt aangetast als gevolg van verzurende en/of vermestende invloed van de atmosferische stikstofdepositie (N-depositie).

Voor de toetsing van de mogelijke effecten dient de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden vanwege de voorgenomen activiteiten dus gekwantificeerd te worden.
Vanaf 1 juli 2015 werd dit gedaan met de Programma Aanpak Stikstof (PAS). Met de invoering van het PAS was een vrijstelling van de vergunningplicht geïntroduceerd, in combinatie met een meldingsplicht. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State uitgesproken dat het PAS niet langer als toestemmingsbasis voor activiteiten mag worden gebruikt.

In december 2019 zijn provinciale beleidsregels in werking getreden met voorwaarden voor het verlenen van vergunningen op basis van de Wet natuurbescherming. De voorschriften voor de mogelijkheid tot intern en extern salderen zijn vastgelegd. Momenteel geldt bij alle activiteiten met een kans op een (significant) negatief effect, een vergunningplicht in het kader van de Wnb.

Vanaf 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering van kracht. Deze wet voorziet onder meer in een gedeeltelijke vrijstelling van de natuurvergunningsplicht voor activiteiten in de bouwsector. Hiermee is voor het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit en het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk geen sprake meer van een vergunningplicht. De vrijstelling omvat ook de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden. Deze gedeeltelijke vrijstelling maakt het gemakkelijker om bestemmingsplannen vast te stellen, die dienen om bepaalde bouwactiviteiten of de aanleg of wijziging van werken mogelijk te maken. De stikstof emissies voor wat betreft de bouwfase kunnen bij nieuwe bestemmingsplannen dan buiten beschouwing worden gelaten.

Daarnaast is het stikstofregistratiesysteem per 24 maart 2020 in het leven geroepen. Hiermee wordt een deel van de stikstofruimte die vrijkomt door nieuwe maatregelen die de stikstofneerslag verminderen, ingezet voor urgente ontwikkelingen. Dit betreft woningbouw en een aantal grote infrastructurele projecten (MIRT projecten). Het registratiesysteem zorgt ervoor dat per Natura 2000-gebied in beeld komt, welke beschikbare depositieruimte verdeeld kan worden bij de vergunningverlening. De stikstofruimte wordt voor woningbouwprojecten gereserveerd op volgorde van binnenkomst van vergunningaanvragen. Aangezien de beoogde ontwikkeling woningbouw betreft, kan mogelijk gebruik worden gemaakt van het stikstofregistratiesysteem.

5.9.3 Onderzoek

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een verandering plaats van de emissie van stikstofhoudende verbindingen als gevolg van de verkeersgeneratie van de functies binnen het plangebied. Tevens zal sprake zijn van bouwwerkzaamheden die gepaard gaan met de emissie van stikstof. In het kader van de Wnb dient de stikstofdepositie ter plaatse van de voor stikstof gevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden te worden onderzocht. Dit onderzoek naar stikstofdepositie is uitgevoerd en opgenomen in Bijlage 16.

Sinds 1 juli 2021 geldt op basis van de Wet stikstofreductie en natuurherstel een partiële vrijstelling voor activiteiten van de bouwsector. Volgens het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering geldt deze vrijstelling van toetsing aan de Wet natuurbescherming voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Omdat het onduidelijk is of deze vrijstelling in de toekomst blijft bestaan, is ervoor gekozen om toch ook voor de bouwfase van dit project een berekening uit te voeren. Deze is opgenomen in het rapport in Bijlage 16.

Uit de rekenresultaten van de AERIUS Calculator volgt dat door de beoogde ontwikkeling er in de gebruiksfase in de toekomstige situatie geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar en dat er dus ten opzichte van de referentiesituatie geen sprake zal zijn van een relevante toename aan stikstofdepositie (> 0,00 mol N/ha/jaar) ter plaatse van stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden. Voor de bouwfase wordt een (tijdelijke) stikstofdepositiebijdrage berekend van 0,02 mol/ha/jr.

Wanneer de huidige vrijstelling voor de bouwfase komt te vervallen, dan kan vooralsnog aangesloten worden op de vuistregel uit de geactualiseerde 'Handreiking Voortoets Stikstof' van februari 2021. Deze vuistregel houdt in dat bij beperkte (<0,05 mol gedurende 2 jaar) tijdelijke depositie door de inzet van materieel in de aanlegfase, significante effecten op een (naderend) overbelast stikstofgevoelig habitat op voorhand kunnen worden uitgesloten.
Wanneer de partiële bouwvrijstelling komt te vervallen én er ook niet aangesloten kan worden op bovenstaande vuistregel, zal de emissie als gevolg van de aanleg-/bouwfase gereduceerd moeten worden (bijvoorbeeld door toepassing van meer nieuwer (schoner) en/of elektrisch materieel).

5.9.4 Conclusie

Gezien voorgaande vormt stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming naar verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Door de realisatie van de beoogde ontwikkeling is geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. De omgeving betreft woonwijken met naast de functie wonen lichte bedrijvigheid. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied een aantal overige functies, zoals de kerkbebouwing, een parkeergarage en sportvoorzieningen. Hierbij moeten de woningen op een passende afstand ten opzichte van omliggende bedrijfsactiviteiten worden gesitueerd en vice versa. Bedrijven kunnen een negatieve impact hebben op hun omgeving. Er wordt gestreefd naar een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Hierdoor zullen de belangen van de bedrijven niet geschaad worden. In deze paragraaf zal dit aspect nader worden toegelicht.

5.10.2 Wettelijk kader

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'gevoelige' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk heeft een lagere richtwaarde nodig voor een goed beschermingsniveau dan een gebied waar al veel achtergrondgeluid aanwezig is ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Indicatieve richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) voor woningen in de twee te onderscheiden "omgevingen" bij verschillende bedrijfstypes (ingedeeld in milieucategorieën) zijn weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Indicatieve afstand in meters tot omgevingstype (bron: VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering")

Categorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Volgens de voornoemde VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt: 'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.'
In het plangebied en in de directe omgeving daarvan, is overwegend sprake van woonbebouwing. Vlakbij de te bouwen woningen is wel een aantal overige functies aanwezig, zoals een kerk. Ook wordt binnen het plan voorzien in maatschappelijke- en/of buurtfuncties. Voor het onderzoek gaan we echter uit van het gebiedstype rustige woonwijk, waarvoor dus het hoogste beschermingsniveau geldt.

De in tabel 4 weergegeven afstanden betreffen de afstanden tussen de perceelgrens van de activiteiten (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de (geluid)gevoelige bestemming (in casu woningen). De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

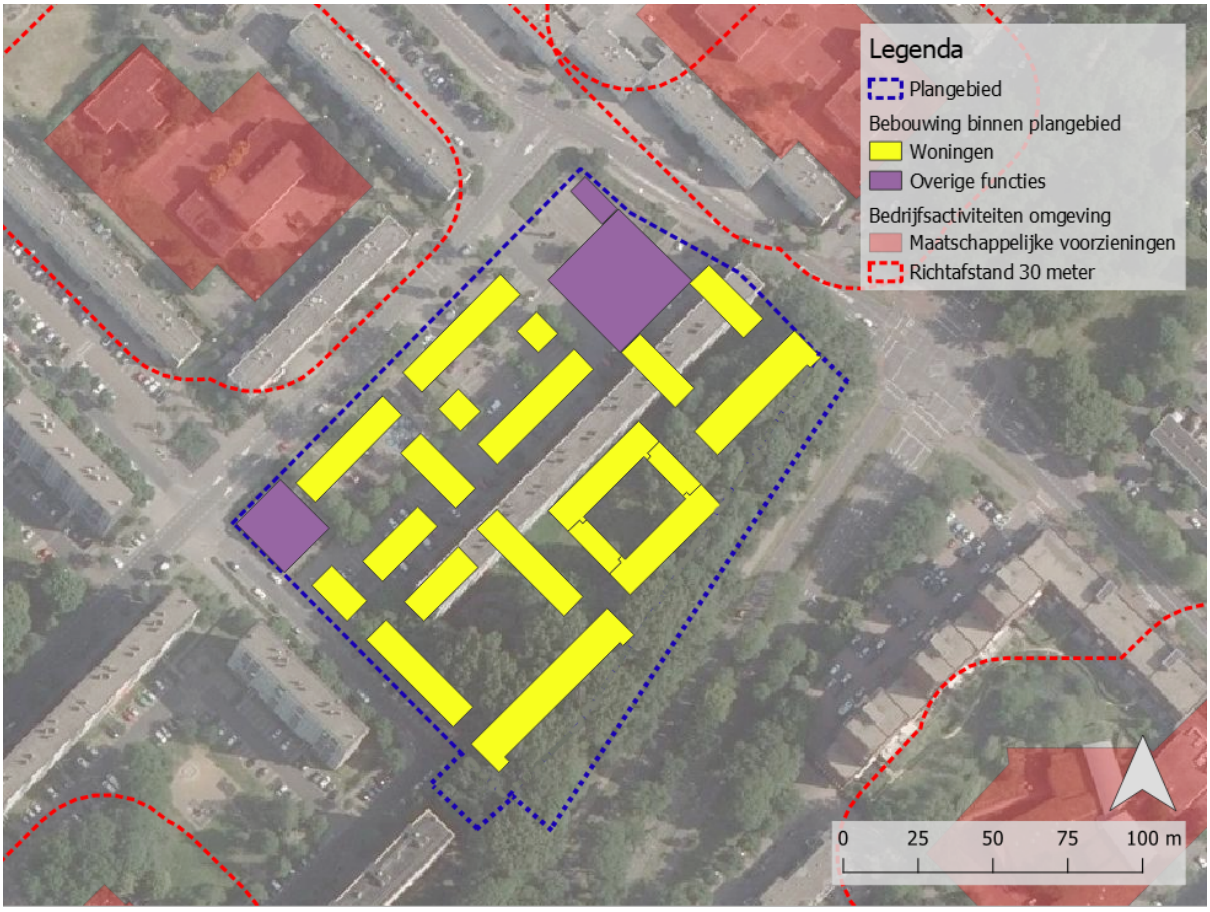
Naast de richtafstanden uit de VNG publicatie geldt dat de kerk een inrichting is in de zin van het Activiteitenbesluit en dat voor elektrisch versterkte muziek vanuit de kerk bij woninggevels voldaan moet worden aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit.

5.10.3 Onderzoek

Het voornemen betreft de realisatie van woningen. Om de inpasbaarheid hiervan te beoordelen zijn de bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Aan de hand hiervan kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De inpasbaarheid van woningen in de omgeving is hierbij beoordeeld op basis van de maximaal planologische mogelijkheden conform de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast is ook de inpasbaarheid van de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied beoordeeld.

Bedrijvigheid rondom het plangebied
In de omgeving van het plangebied zijn overwegend woonfuncties toegestaan. Van bedrijvigheid is nauwelijks sprake. Op relatief korte afstand van het plangebied (alsmede binnen het plangebied) zijn wel maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Onder maatschappelijke voorzieningen worden voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, kinderopvang, naschoolse opvang, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren verstaan. Gymzalen ten behoeve van onderwijsdoeleinden tot een maximum van 1.100 m^2 b.v.o per gymzaal zijn hier alsmede toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten behoren maximaal tot milieucategorie 2. Voor bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter van de perceelsgrens tot aan de gevels van woningen. In afbeelding 17 wordt de omliggende bedrijvigheid, inclusief de bijbehorende richtafstanden, weergeven.

Afbeelding 17: Milieuzonering omgeving plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)



Uit afbeelding 17 volgt dat aan de van toepassing zijnde richtafstanden wordt voldaan als uitgegaan wordt van de maximaal planologische mogelijkheden van de omliggende percelen. Een nadere beschouwing naar de inpasbaarheid van de beoogde woningen in relatie tot omliggende bedrijvigheid is hiermee niet nodig.

Bedrijvigheid binnen het plangebied
Ook binnen het bestemmingsplangebied is sprake van overige functies die op zorgvuldige wijze ingepast dienen te worden ten opzichte van de woningen. In de noordelijk gelegen hoek van het plangebied, onder de tribune bij het sportveld, wordt voorzien in kleinschalige maatschappelijke en/of buurtfuncties. Deze functies komen niet tegen de woningen aan te liggen en ook niet op korte

afstand van omliggende woningen. Daarnaast zal geen sprake zijn van bedrijfsactiviteiten met een hoge milieubelasting. Ook zijn in de regels van het bestemmingsplan kinderdagverblijven en naschoolse opvang op deze locatie specifiek uitgesloten. Hiermee kan worden geconcludeerd dat deze bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn ter plaatse van het plangebied en de omgeving.

Een aantal functies binnen het plangebied vraagt echter om een nadere beschouwing. Dit betreft de beoogde parkeergarage, de sportvoorzieningen en de bestaande kerkbebouwing. Deze activiteiten behoren tot maximaal milieucategorie 2 en zijn op korte afstand van omliggende woningen gesitueerd. Voor de inpasbaarheid is geluid het maatgevende aspect. Om de inpasbaarheid van de beoogde woningen in relatie tot deze functies nader te beoordelen is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek bedrijvigheid binnen plangebied
Door Peutz is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van de parkeergarage, sportveld en kerk op de gevels van de te realiseren woningen (bijlage 17 Akoestisch onderzoek). Omdat ten tijde van dit onderzoek vanwege Corona de geluidsniveaus in en rondom de kerk niet gemeten konden worden, zijn deze geluidsniveaus berekend op basis van de gegevens van een vergelijkbare kerk. In juli 2022 is door Peutz alsnog een aanvullende geluidmeting verricht naar de geluidsniveaus in en rondom de kerk (Bijlage 18). De resultaten uit deze aanvullende meting waren nagenoeg vergelijkbaar met de gegevens van de eerdere berekening op basis van de gegevens van een vergelijkbare kerk.

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de richtwaarden voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus door het gebruik van de parkeergarage, het sportveld en de kerk worden overschreden. Een deel van de maatregelen, die nodig zijn om volledig aan deze richtwaarden te kunnen voldoen, zijn vanuit stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt niet haalbaar of zijn onevenredig ingrijpend voor belanghebbenden. Zo is bijvoorbeeld het volledig dichtzetten van de parkeergarage of het plaatsen van hele hoge schermen rondom het sportveld vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk. Daarnaast is het vernieuwen van zowel de beglazing als het hele dak van de kerk financieel een te grote investering.

Daarom is in overleg met alle partijen nagegaan welke maatregelen wel in redelijkheid haalbaar zijn. Deze maatregelen zijn hieronder aangegeven voor de parkeergarage, voor het sportveld en voor de kerk enerzijds (bronmaatregelen) en voor de woningen anderzijds (effectmaatregelen).
Met deze maatregelen kan het gebruik van de kerk voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. De richtwaarde van 45 dB(A) is niet haalbaar.

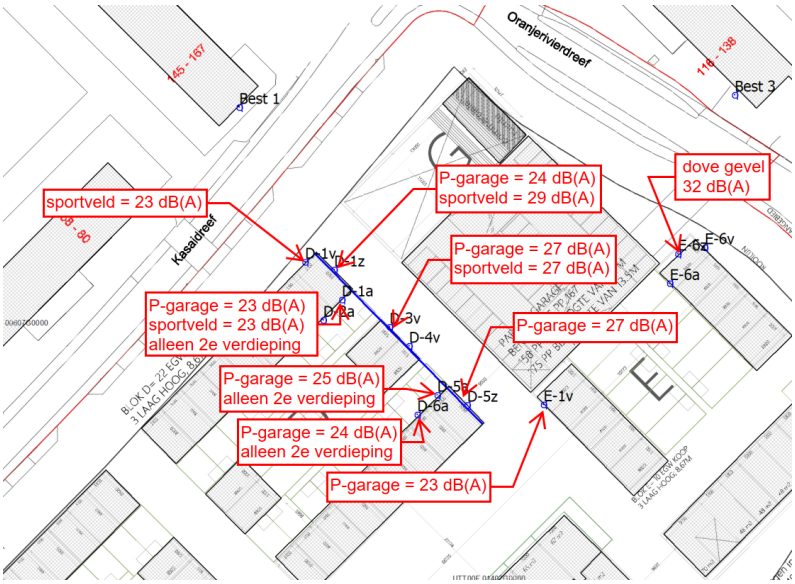
Overigens zullen de gevels van de nieuwbouwwoningen dusdanig goed geïsoleerd worden voor geluid van de garage en het sportveld dat het binnengeluidniveau ten hooste 30 dB(A) etmaalwaarde zal zijn, terwijl de gebruikelijke grenswaarde 35 dB(A) is. Dit is een compensatie voor de hogere geluidniveaus op sommige woninggevels en levert een gunstige bijdrage aan een gezond woon- en leefklimaat. Dit zal ook helpen om eventuele geluidsoverlast en klachten van omwonenden tegen te gaan.

Maatregelen parkeergarage
De zuidoostelijke wand van de parkeergarage (dit is de wand die het dichtst bij de nieuwbouwwoningen ligt), zal akoestisch gesloten worden uitgevoerd. In de regels van dit bestemmingsplan is deze akoestisch gesloten wand ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 6.2.2).

Daarnaast zullen de open zijden van de parkeergarage gedeeltelijk dichtgezet worden met een borstwering van maximaal 1,2 m hoogte. Daarmee wordt enerzijds het geluiduitstralend oppervlak gereduceerd met circa 40% en anderzijds wordt het directe geluid van het dichtslaan van autoportieren afgeschermd. De piekgeluidemissie zal door de afschermende werking van de borstwering circa 5 dB afnemen. Aanvullend zal de onderzijde van de vloeren van de parkeergarage voorzien worden van geluidsabsorberend materiaal, zoals houtwolcementplaten. Daarmee kan de equivalente geluidemissie afnemen met totaal 4 dB (2 dB ten gevolge van het 40% kleinere geluiduitstralende oppervlak en 2 dB ten gevolge van toevoeging van geluidsabsorberend materiaal). Ook met deze maatregelen is er nog sprake van overschrijding van de richtwaarden voor geluid in de avondperiode op de gevels aan de straatzijde. De overschrijding is voor het langtijdgemiddelde geluidniveau bij twee woningen 2 dB en voor het maximale geluidniveau bij drie woningen tot 7 dB.

Daarom is in de regels van dit plan de verplichting opgenomen om de gevel van de meest noordelijk gelegen woning aan de oostzijde van de garage aan de garagezijde te voorzien van een dove gevel (artikel 7.2.2). Zie onderstaande afbeelding (18a).

Afbeelding 18a: Benodigde verhoogde geluidwering gevels t.g.v. de parkeergarage en sportveld

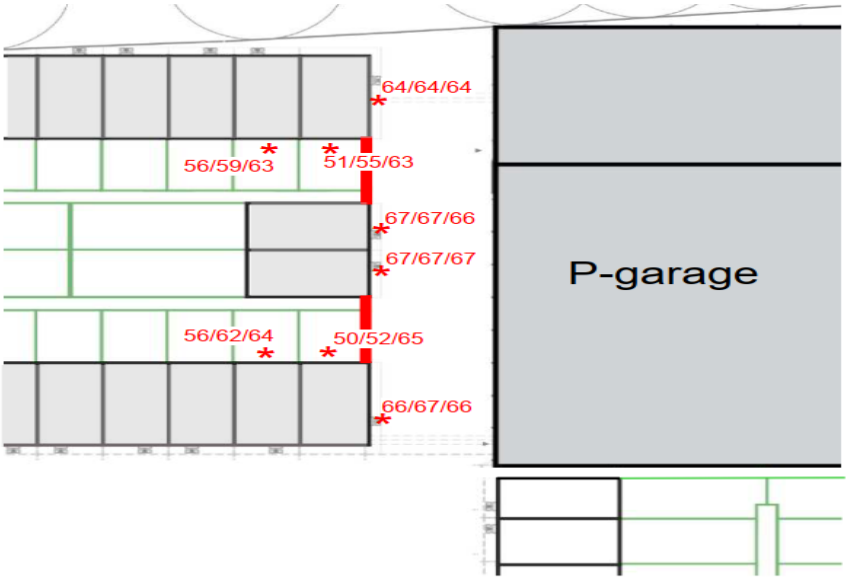


Maatregelen sportveld
Rondom het sportveld zal een net worden aangebracht en er wordt een dempende ondergrond aangebracht. Op de gevels van twee woningen is er in de avond nog steeds een overschrijding van de richtwaarde voor het langtijdgemiddelde geluidniveau tot 6 dB. Het maximale geluidniveau is bij drie woningen tot 7 dB boven de richtwaarde (door stemgeluid; het balgeluid is 7 dB stiller). Bij bestaande woningen neemt het sportgeluid niet relevant toe omdat op dezelfde plek nu al een sportplein aanwezig is. Daar is het maximale stemgeluid (kortstondige pieken) in de avond maximaal 3 dB boven de richtwaarde.

Maatregelen bij woningen nabij parkeergarage en sportveld en verhoogde geluidwering gevels
Om de maximale geluidniveaus (piekgeluidniveaus) in de avond- en nachtperiode ten gevolge van het gebruik van de parkeergarage en het sportveld te verminderen, is – naast de bovenstaande maatregelen – een maatregel gevonden in het realiseren van hoge afschermingen (7 m hoog) tussen woningen (zie afbeelding 18b).
Hierdoor ontstaan op de 1e verdieping aan de achterzijde slaapkamergevels, waar het geluidniveau van sportveld en parkeergarage lager is dan de streefwaarden. Bovendien wordt hierdoor het geluidniveau in de achtertuinen aanzienlijk lager.

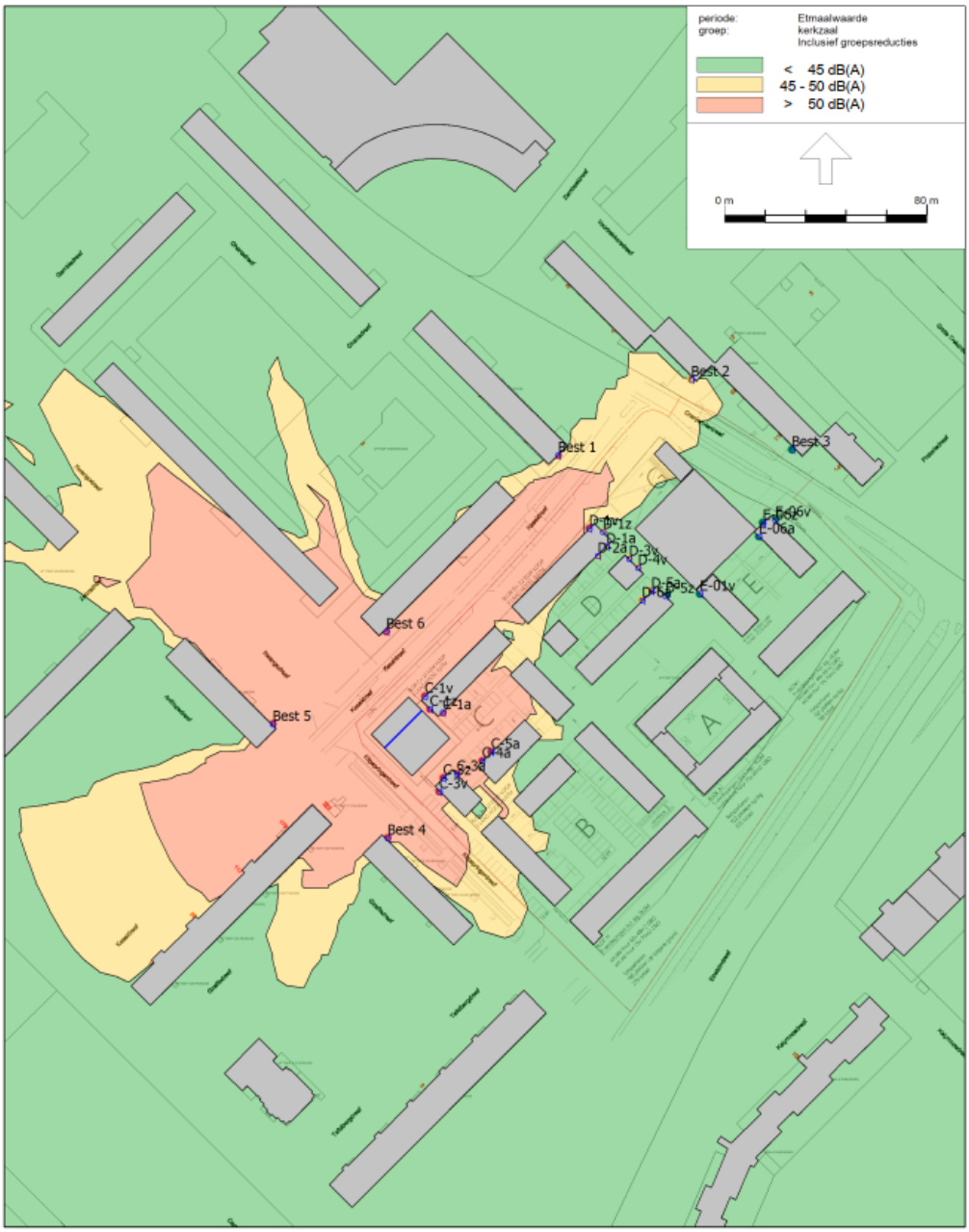
Daarbij wordt wel geaccepteerd dat de geluidniveaus op de voorgevels van de woning die gericht zijn naar parkeergarage en sportveld niet verder gereduceerd kunnen worden.
Omdat aan deze gevels geen buitenruimten gesitueerd zijn en doordat met gevelisolatie binnengeluidniveaus worden gerealiseerd die 5 dB lager zijn dan de gebruikelijke grenswaarde, zal sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.
De geluidschermen zijn (net als de dove gevels) in de regels van dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 7.2.2).

Afbeelding 18b: Ligging schermen (rood) en resulterende piekniveaus op drie hoogtes.



Maatregelen kerkgebouw
Het kerkgebouw wordt gebruikt voor kerkdiensten overdag en in de avond voor bijeenkomsten en muziek/koorrepetities. Elektrisch versterkte muziek vanuit de kerk moet bij woninggevels voldoen aan geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit. Zonder het treffen van maatregelen bedraagt de geluidbelasting tot 64 dB(A) op de gevels van de nieuwbouwwoningen. Dit betreft de geluidbelasting op de voorgevels van de woningen tijdens muziekgeluid (waarbij sprake is van versterking middels een elektronisch orgel en/of geluidversterker) inclusief de toeslag van 10 dB voor mogelijk duidelijk herkenbaar muziekgeluid. Deze geluidbelasting is veel hoger dan de richtwaarde van 45 dB(A) en ook hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat ook de geluidbelasting op bestaande woningen hoger is dan de deze grenswaarde van 50 dB(A).

Afbeelding 18c: Geluidcontouren vóór het treffen van maatregelen



Om voor de nieuwe (en bestaande) woningen te kunnen voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A) op de voorgevel van de woningen, moeten de maatregelen getroffen worden zoals deze hieronder aangegeven zijn.

Maatregelen aan constructieve elementen

- Maatregel 1: Het dichtzetten van de klapramen.
  Deze maatregel heeft effect op zowel de nieuwe woningen als op de bestaande woningen aan de Kasaidreef. Het open zetten van de ramen is noodzakelijk in verband met de ventilatiebehoefte. Na het dichtzetten zal ter compensatie mechanische ventilatie noodzakelijk zijn. Deze maatregel leidt bij de bestaande woningen tot een geluidbelasting van 50 dB(A). Bij de nieuwe woningen bedraagt de geluidbelasting dan maximaal 59 dB(A) op de voorgevel gericht naar de Kasaidreef en 55 dB(A) op de achtergevel (tuinzijde). De zijgevel met een geluidbelasting van 63 dB(A) wordt als Dove gevel uitgevoerd, zodat deze geen beoordeling behoeft. In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan is deze dove gevel als verplichting opgenomen (artikel7.2.2).

- Maatregel 2: isolatie van de onderzijde van het dak van de kerkzaal.

De resterende maximale overschrijding op de voorgevel van 9 dB in de avondperiode en 6 dB in de dagperiode, kan worden geëlimineerd door het dak van het kerkgebouw (aan de onderzijde) te isoleren met geluidsabsorberend materiaal (steen- of glaswoldekens) op de gipskartonbeplating.
De te verwachten verbetering van de geluidisolatie van het dak bedraagt circa 6 dB(A) overdag, uitgaande van het spectrum tijdens muziek bij een kerkdienst. Bij het repeteren/oefenen van koren in de avondperiode zal de verbetering van de geluidisolatie circa 9 dB(A) zijn. Het effect van de isolatie is in de avond hoger dan overdag, omdat het geluid dan overwegend stemgeluid is met hogere tonen, die beter tegen te houden zijn met isolatie. Tijdens een kerkdienst (overdag) wordt er vaak versterkte muziek gebruikt met meer basgeluid, dat moeilijker tegen te houden is door isolatiemaatregelen. Met maatregel 2 kan dus voldaan worden aan de grenswaarde van 50 dB.

- Maatregel 3: Isolatie van het dak van zaal 1 en de hal.
  Uit het onderzoek (tabel 5.3) blijkt dat ook de geluidbelasting vanuit zaal 1 en de hal verminderd moet worden. Uit een locatiebezoek aan de kerk is gebleken dat de geluidemissie vanuit zaal 1 verlaagd kan worden met ongeveer 6 dB(A), door het aanbrengen van zware steenwolisolatie in de spouw van het dak.

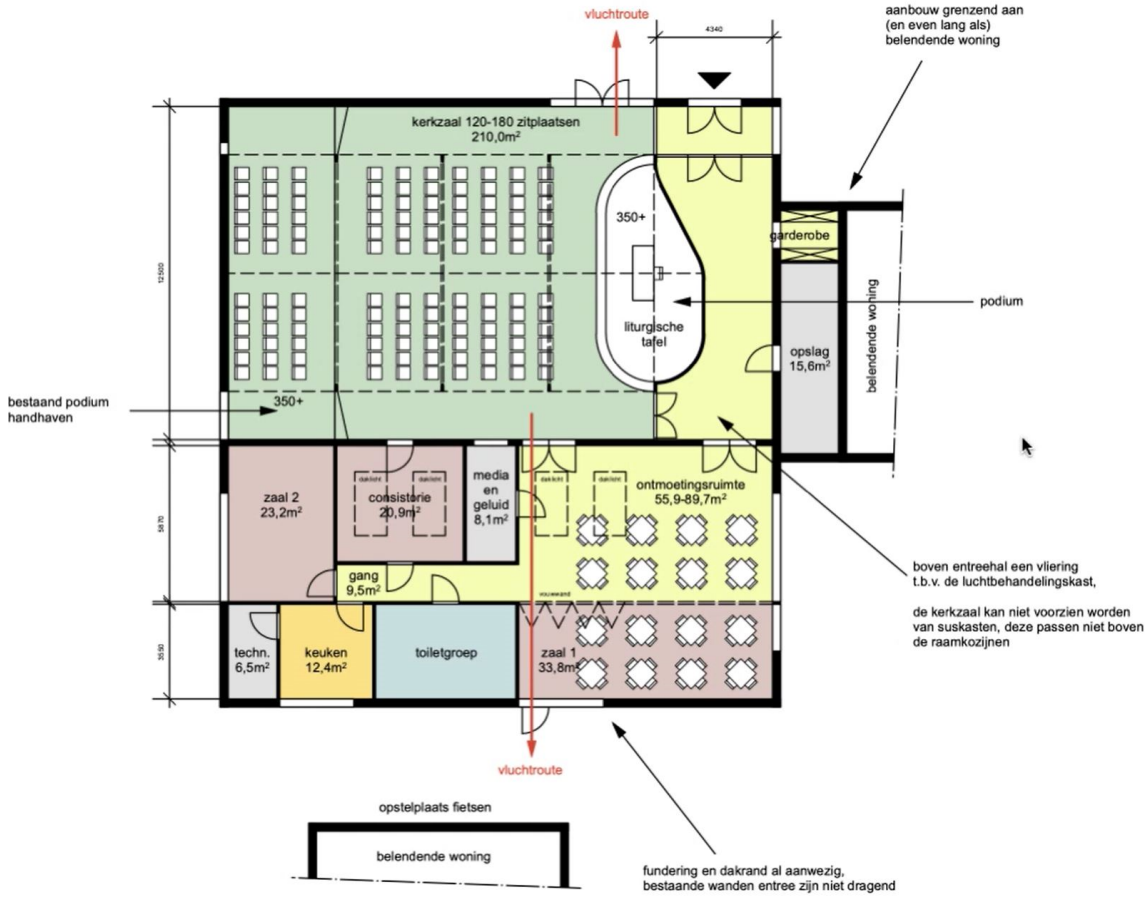
Wijziging ingang en lay-out kerkzaal
In overleg met de Kerk is besloten om de lay-out van de kerk te wijzigen met de ingang naar de Kasaidreef conform onderstaande afbeelding, waarbij van belang is op te merken dat de uitbouw niet tegen de woning aangebouwd zal worden. De combinatie met het verplaatsen van de in-/uitgang naar de Kasaidreef kan een gunstig effect op de geluidemissie opleveren. Door deze wijziging wordt direct aan de zijde van de woningen een stille 'bufferruimte' gerealiseerd en wordt het geluidafstralende deel van het dakvlak kleiner. Dit heeft echter geen effect op de hierbovengenoemde maatregelen. Deze blijven alle noodzakelijk om voor de bestaande en nieuwe woningen te kunnen voldoen aan de grenswaarde.

Omdat zaal 1 wordt verplaatst naar de zuidzijde van het kerkgebouw en met een vouwwand gescheiden wordt van de ontmoetingsruimte van zaal 1, dient in deze situatie de zware steenwolisolatie van maatregel 3 over het gehele oppervlak van zowel zaal 1 als de ontmoetingsruimte te worden aangebracht.

De huidige kunststof daklichten zijn dan nog een zwakke schakel voor wat betreft de geluidsisolatie van het dak. Hiervoor is maatregel 4 noodzakelijk:

- Maatregel 4: Onder de kunststof daklichten dient een (transparante) gesloten beplating te worden aangebracht.

Afbeelding 18d Nieuwe lay-out kerkzaal



Maatwerkvoorschrift
De bovenstaande maatregelen betreffen maatwerk en worden in samenwerking met de kerk verder uitgewerkt. De gemeente is voornemens om met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, deze maatregelen op te nemen in een maatwerkvoorschrift op basis van het Activiteitenbesluit. Dit maatwerkvoorschrift moet van kracht zijn voordat de woningen worden bewoond. Het maatwerkvoorschrift vervangt niet de wettelijke geluidgrenswaarde, maar geeft aan hoe hieraan kan worden voldaan. Het maatwerkvoorschrift geeft hiermee duidelijkheid voor alle betrokken partijen.

Bij het opleggen van een maatwerkvoorschrift is van belang dat de maatregelen de exploitatie van de kerk niet onevenredig belemmeren, dat deze uitvoerbaar zijn en financieel haalbaar. Er heeft intensief overleg met de kerk plaatsgevonden over de noodzakelijke maatregelen. Daarbij zijn alleen de financieel haalbare en uitvoerbare maatregelen verder uitgewerkt.

5.10.4 Conclusie

De beoogde woningen binnen het plangebied bevinden zich op een passende afstand tot bedrijven buiten het plangebied, die naar alle verwachting niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt, nu aan de richtafstanden van de VNG-brochure wordt voldaan. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied op korte afstand van de beoogde woningen een aantal andere functies, zoals een kerkgebouw, een open parkeergarage en een sportveld. Ten aanzien van deze functies zullen maatregelen worden getroffen om de invloed van geluid van deze functies te beperken. Door het nemen van deze maatregelen voor het sportveld, de parkeergarage en het kerkgebouw, wordt ervoor gezorgd dat ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. De kerk voldoet daarnaast -als inrichting waarop het Activiteitenbesluit van toepassing is- ook aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit.

5.11 Water en klimaatadaptatie

5.11.1 Algemeen

Water
Door de nieuwe 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.

De waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de watertoets voor de herinrichting van de Ivoordreef in de gemeente Utrecht en is opgenomen in Bijlage 19.

5.11.2 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, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie (in werking getreden op 1 april 2021);
- Provinciale Interim Omgevingsverordening (in werking getreden op 1 april 2021)
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolering (februari 2022), de visie Klimaatadaptatie (februari 2022);
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterschapsbeleid: Waterwet, Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021', Beleidsregels Keur 2019;

In de visie Water en Riolering en de Klimaatadaptatievisie (vastgesteld in februari 2022) zijn eisen opgesteld ten aanzien van het verminderen van hemelwateroverlast, droogte en hittestress. In deze paragraaf zijn deze eisen verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

Waterkwaliteit
De gemeente streeft conform het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal (Winnet) verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit, ook het te realiseren, open water in het gebied, dient te voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

De aanleg van natuurvriendelijke oevers en het voorkomen van bronnen van vervuiling van het oppervlaktewater dragen bij aan een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Voor een goede waterkwaliteit en ecologie is verbinding van waterpartijen van belang. Zo ook bij aan te leggen natuurvriendelijke oevers zodat een ecologische verbinding ontstaat.

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.

Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing
Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningplichtig 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.

Wateroverlast
Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden en bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

In het kader van het rioleringsplan moet 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.

Beleid hemel- en afvalwater
Om de klimaatdoelen te behalen, is in de Wet Milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de waterparagraaf is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. Voorkeursvolgorde:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds via het groen);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Lozing in een hemelwaterstelsel;
6. Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: Lozing in een vuilwaterriool.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een

goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

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

- Vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven straatpeil;
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Een bui van 80 mm per uur is tot op heden de zwaarste bui die door een weerstation van het KNMI is geregistreerd (Herwijnen, 2011);
- Bij voorkeur dient er 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd te worden. Dat is 15 mm ten opzichte van verhard oppervlak binnen het plangebied. Voor dit plangebied betreft het 0,015 x 436 = 6,54 m3 vasthouden en verwerken.
- Ledigingstijd buffer, maximaal 48 uur. De buffer moet hierna weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.
- Het uitgangspunt is dat de huidige situatie niet verslechtert:
  - De toename in verhard oppervlak op eigen terrein mag niet leiden tot versnelde hemelwaterafvoer naar het gemengde stelsel;
  - Schoon hemelwater afkomstig van het dak van het horecagebouw wordt gescheiden aangeboden.
  - Deze omgeving dient als koelteplek voor de omgeving bij extreme hitte. Deze functie moet behouden blijven.

Hittestress
Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verharden (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fonteinen).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m2 moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

5.11.3 Plansituatie

Water

Waterhuishouding

Peilgebied

Het plangebied Ivoordreef bevindt zich in het peilgebied Overvecht-Zuid (PG0501) dat een vast peilregime kent van +0,19 m NAP. De watergangen nabij het plangebied voeren vrij af richting het zuid-westen naar de Vecht wat een vast peil heeft van -0,4 mNAP. Zie onderstaand afbeelding 19.

Afbeelding 19: Peilgebieden in de omgeving van het



plangebied

Oppervlaktewater

Het plangebied van de Ivoordreef is gelegen in een deel van Overvecht waar geen oppervlaktewater in nabijheid is. De dichtstbijzijnde watergang licht op een afstand van circa 500 m van het plangebied. Zie ook onderstaand afbeelding 20 waarin het plangebied en de dichtstbijzijnde watergangen staan afgebeeld.

Afbeelding 20: Plangebied en de locaties van het oppervlaktewater volgens de legger van HDSR

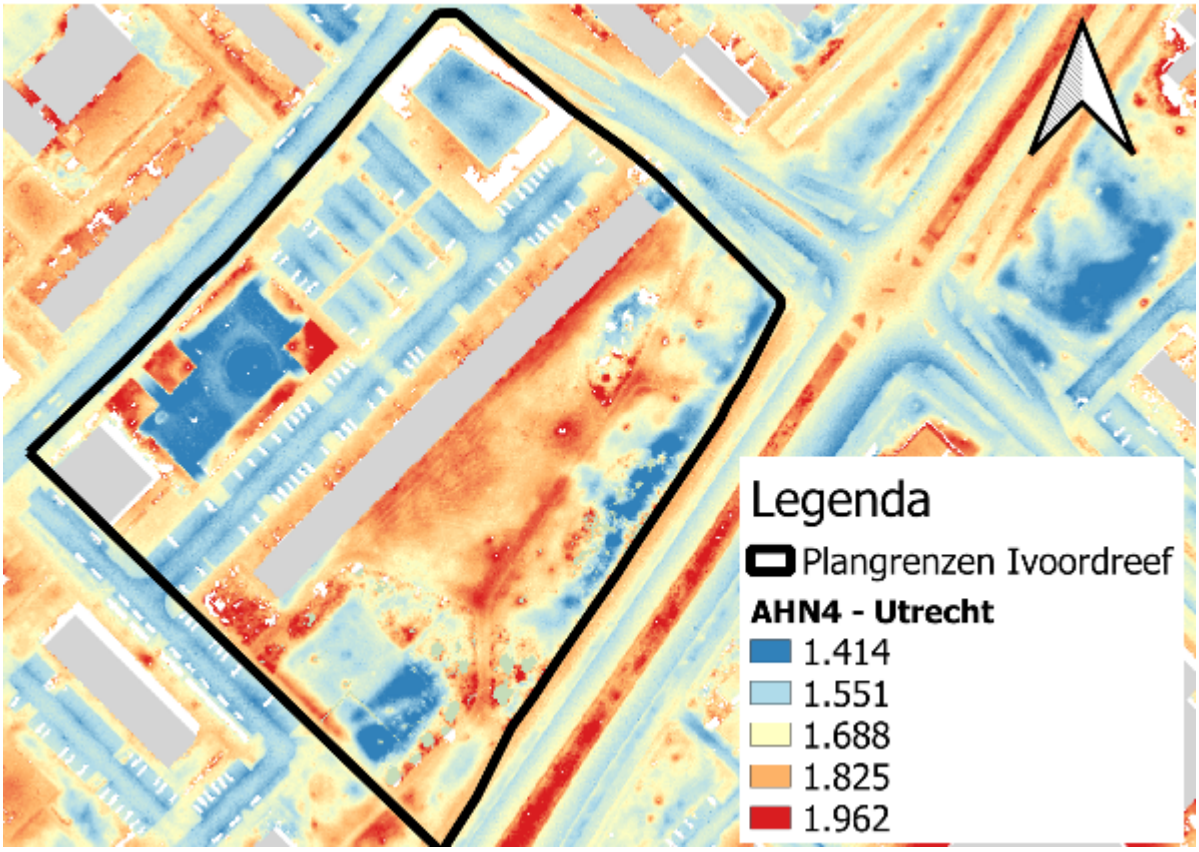


Hoogteligging en drooglegging

Uit de gegevens van de AHN4 (afbeelding 21) kan worden opgemaakt dat de hoogteligging in het

plangebied een verloop kent van relatief hoog in het zuiden (op circa + 2 m NAP) waar het groen aanwezig is en afloopt richting het noorden (circa + 1,5 m NAP). De speeltuin in het noorden is het laagst gelegen deel in het plangebied met een hoogteligging van circa + 1,25 m NAP.

Afbeelding 21: Hoogteligging plangebied AHN4 Utrecht



Waterkwaliteit

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.

Grondwater en bodemsamenstelling

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' (31-07-2019).

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

- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = -0,50 mNAP;
- gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = tussen -0,40 en -0,50 mNAP;
- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = tussen -0,20 en -0,10 mNAP;

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 1e WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Bodemonderzoek dient uit te wijzen wat de lokale bodemgesteldheid is en wat de consequenties hiervoor zijn voor de freatische grondwaterstand en de toepasbaarheid van IT-riolen en wadi's.

Ontwateringsdiepte en ondergrond
Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om grondwateroverlast te voorkomen, juist bij de toepassing van een kelder. 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.

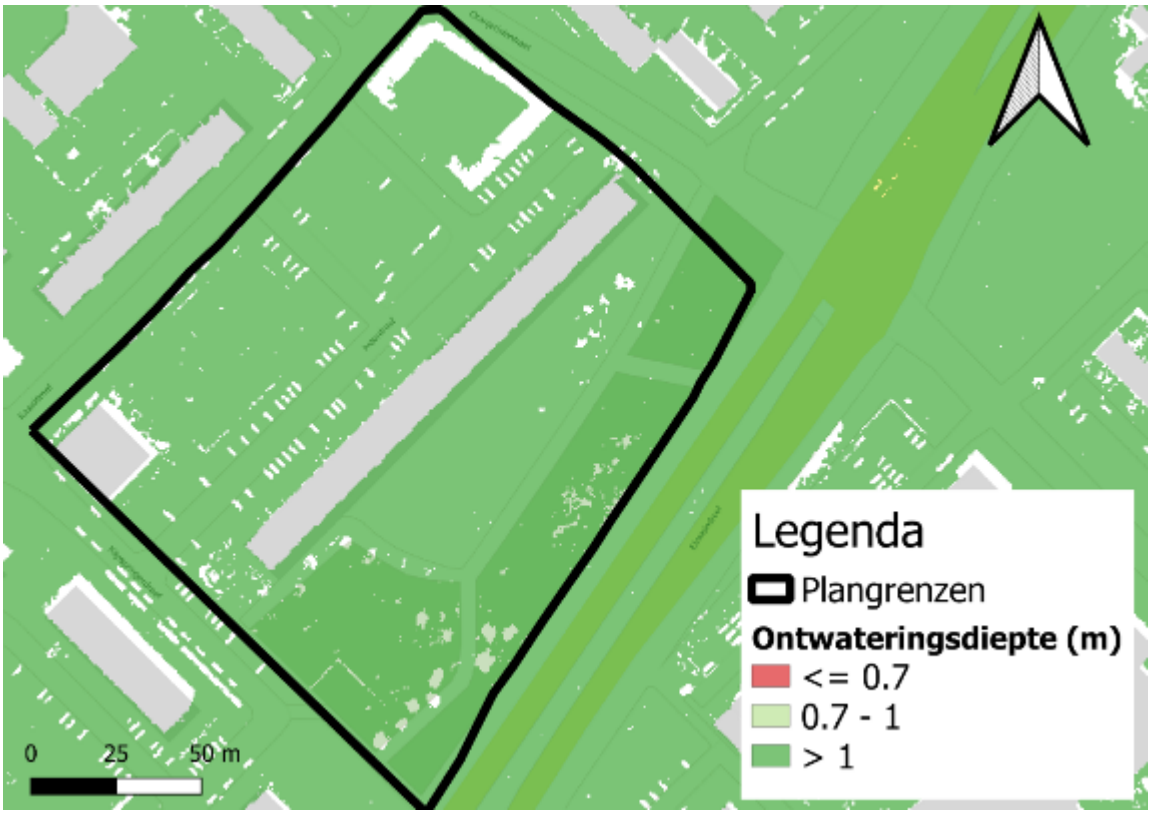
De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), moet volgens de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. De GHG ligt op -0,10 mNAP waardoor een maaiveldhoogte van minimaal + 0,60 mNAP nodig is om te voldoen aan de norm. Aan de hand van de AHN4 en de GHG is berekend welke delen van het plangebied wel en niet voldoen aan de norm. In onderstaande afbeelding (afbeelding 22) kan gezien worden dat geheel het plangebied voldoet aan deze norm.

Wanden en vloeren van parkeergarages dienen vloeistofdicht uitgevoerd te worden.

Op basis van de gegevens uit een verkennend bodemonderzoek zal worden vastgesteld op welke locaties het haalbaar is om regenwater te infiltreren in de bodem.

Ook zal rekening gehouden worden dat infiltreren niet zal leiden tot grondwateroverlast door vooraf locaties waar meldingen van grondwateroverlast bekend zijn goed in beeld te hebben. In het ontwerpproces zal dan rekening gehouden worden met de toe te passen infiltratiemiddelen.

Afbeelding 22: Overzicht berekende ontwateringsdiepte binnen plangebied in meters



Watervergunning – OBES onttrekking en lozing
Voor open (WKO) bodemenergiesystemen die permanent grondwater onttrekken is altijd een vergunning nodig in het kader van de Waterwet. De provincie verleent de watervergunning voor de onttrekking op basis van de Waterwet. Voor het verkrijgen van een vergunning worden de potentiële milieu hygiënische en hydraulische gevolgen van het open systeem onderzocht en waar mogelijk beperkt of voorkomen. Met het Wijzigingsbesluit bodemenergiesystemen worden er via

instructieregels voorschriften aan de vergunning verbonden, die onder meer toezien op de retourtemperatuur en energiebalans. De vergunning vervult daarmee een belangrijke rol in de borging van de kwaliteit van bodem en grondwater.

Bij de aanleg en het onderhoud van bodemenergiesystemen komt afvalwater vrij. Er worden twee typen afvalwater onderscheiden:

- Afvalwater dat vrijkomt bij het boren van de gaten in de bodem voor de aanleg van bodemenergiesystemen;
- Afvalwater dat vrijkomt bij het ontwikkelen en beheer van open bodemenergiesystemen.

Voor het tijdelijk of permanent lozen van (afval)water dienen de voorwaarden gehanteerd te worden, zoals die hierboven beschreven staat.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Ivoordreef wordt het rioolstelsel en de openbare ruimte aangepast. In het ontwerp van deze aanpassingen dient rekening gehouden te worden met de toekomstige lozingen ten behoeve van aanleg van en onderhoud aan (eventuele) bodemenergiesystemen. Dit geldt zowel voor leidingwerk dat nodig is om te kunnen lozen, als om ruimte voor eventuele zuiveringsvoorzieningen. Kennis van het toekomstige lozingsdebiet en de verwachte kwaliteit van lozingswater is hiervoor noodzakelijk. Indien geen oppervlaktewater nabij is, kan (onder voorwaarden) geloosd worden op een openbaar schoonwaterriool. Zowel het reserveren van ruimte voor zuiveringsvoorzieningen als het aanpassen van en/ of het aanleggen van leidingsystemen in openbare ruimte kan hiervoor noodzakelijk zijn en dient in dat geval onderdeel van de ontwikkeling te zijn.

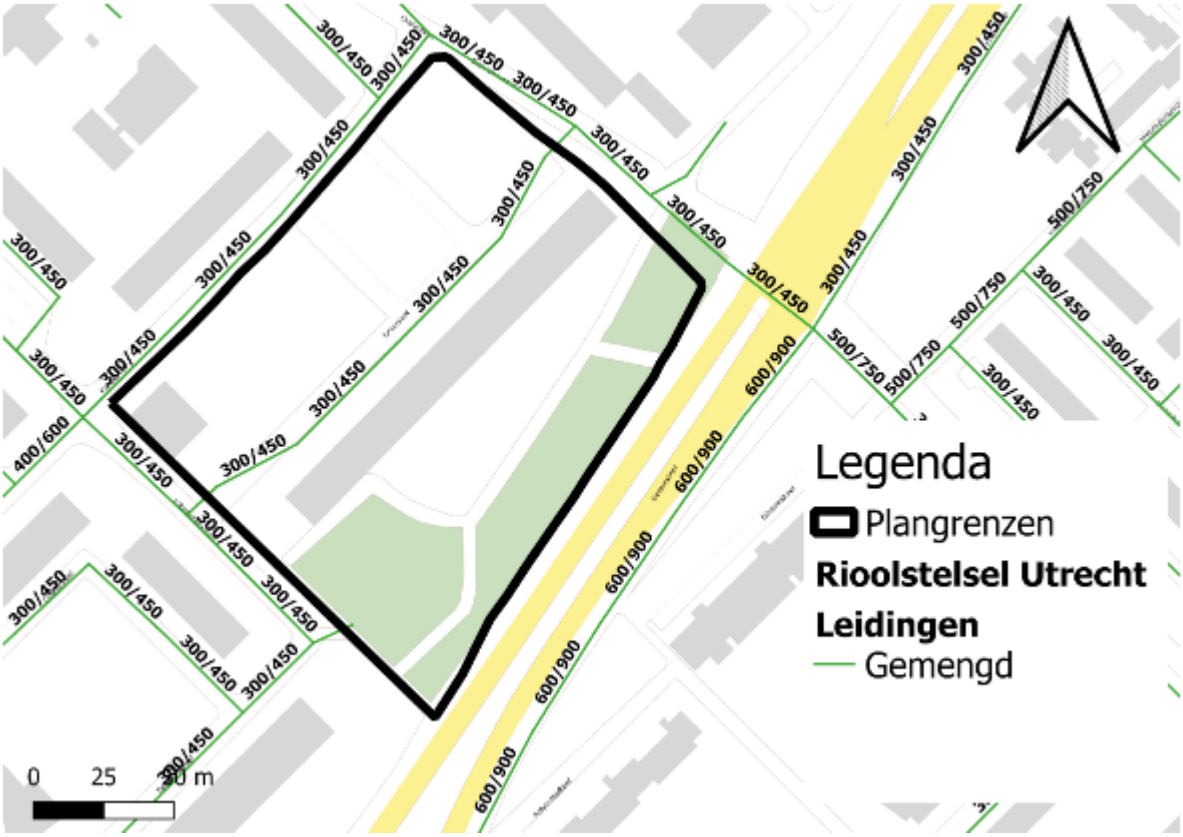
Rendementsverlies als gevolg van tijdelijke grondwateronttrekkingen voor de bouw van ondergrondse infrastructuur of bouwwerken geeft de eigenaar of houder van de OBES geen recht op compensatie.

Inzicht in de grondwaterfluctuaties is belangrijk voor mogelijke gevolgen van de bovengrondse inrichting, met name voor bomen, belangrijk is dat deze fluctuaties in het invloedsgebied inzichtelijk zijn om schadelijke gevolgen in te kunnen schatten.

Riolering
In het plangebied van de Ivoordreef is het bestaande gemengd stelsel gelegen in de straat Ivoordreef. Het betreft een 300/450 ei-buis waarop het huishoudelijk afvalwater uit het plangebied op aangesloten kan worden. Het gemengd stelsel bevindt zich in riooldistrict Overvecht en voert onder vrijverval af naar de RWZI Zandpad.

Het huidige gemengd stelsel zal vervangen worden door een gescheiden stelsel. Omdat er geen bestaande HWA-leidingen in de nabijheid zijn die afvoeren naar het oppervlaktewatersysteem zal het nieuwe HWA-stelsel in de Ivoordreef voorzien worden van een overloop naar het gemengd stelsel. In het ontwerpproces zal middels modelberekeningen het drempelniveau bepaald worden waarmee voorkomen wordt dat vuilwater van het gemengd stelsel het IT-riool kan instromen. Het nieuwbouwgebied dient zijn afvalwater en hemelwater gescheiden aan te bieden.

Afbeelding 23: Overzicht bestaande riolering binnen plangebied



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.

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).

Om deze reden zijn de veranderingen aan oppervlaktes binnen het plangebied Ivoordreef in kaart gebracht en zijn deze weergegeven in onderstaand onderdeel.

Het plangebied Ivoordreef heeft een totaal oppervlak van 2,6 ha. De verschillende typen en hoeveelheden aan oppervlaktes worden voor het huidige en toekomstige scenario weergegeven in tabel 5.

Tabel 5: Verhard oppervlak plangebied Ivoordreef huidige en toekomstige situatie

Onderdeel	**Bestaande situatie (m^2)**	**%**	**Toekomstige situatie (m^2)**	**%**	**Toename/afname (m^2)**
Bestrating (openbaar)	12.365	47	8.954	34	- 3.411

Bestrating (private tuinen)*	0	0	1.798	7	+ 1.798
Bebouwing	2.123	8	7.385	28	+ 5.262
Groen (openbaar)	11.864	45	5.598	21	- 6.266
Groen (haag)	0	0	1.464	6	+ 1.464
Groen (private tuinen)*	0	0	1.198	5	+ 1.198
TOTAAL verharding (m^2)	**14.488**	**55**	**18.137**	**69**	**+ 3.649**

*Uitgangspunt private tuinen: 60% verhard, 40% groen

Bovenstaande tabel laat zien dat het totaal aan verharding in het plangebied Ivoordreef toeneemt. Dit wordt veroorzaakt door een toename van verharding in de vorm van bebouwing en tuinoppervlak. In totaal is er sprake van een toename van 3649 m^2 aan verhard oppervlak.

Doel is dat zoveel mogelijk water wordt vastgehouden en infiltreert in de bodem, bij voorkeur via de berm. Alleen wanneer het infiltratiesysteem het water niet kan verwerken loopt het over naar het hemelwaterriool. Mogelijke manieren van bermafwatering zijn: plantvakken, wadi's, bioswales, verlaagde groenstroken, water passerende verharding in de parkeervakken, onderbreking van de banden tussen rijbaan en berm. Op basis van de voorkeursvolgorde voor het lozen van hemelwater (zie ook hoofdstuk 10) zal de lozingsroute worden bepaald.

De richtlijnen van het waterschap vereisen dat de toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd. Omdat het oppervlaktewatersysteem op grote afstand is gelegen van het plangebied ligt het graven van open water niet voor de hand. Dit betekent dat de toename aan verharding middels infiltratie/bergingsvoorziening zal worden gecompenseerd. Voor het plangebied Ivoordreef komt dat neer op 3649 m^2 * 45mm = 164 m^3 aan berging dat gerealiseerd moet worden.

In de toekomstige situatie is de gemeente voornemens om verlaagde plantvakken in te zetten om het regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De zone langs de Einsteindreef krijgt een natuurlijk karakter en sluit aan op de bestaande groenstructuur. De precieze uitwerking vindt plaats in de VO fase van het project.

Ook wordt onderzocht of bij de bebouwing groene of blauwe daken toegepast kunnen worden. Groene daken worden voor 60% verhard gezien en 40% onverhard. Tenzij aangetoond kan worden dat de daken 45 mm water kunnen bergen. Dan gelden de daken als volledig onverhard oppervlak.

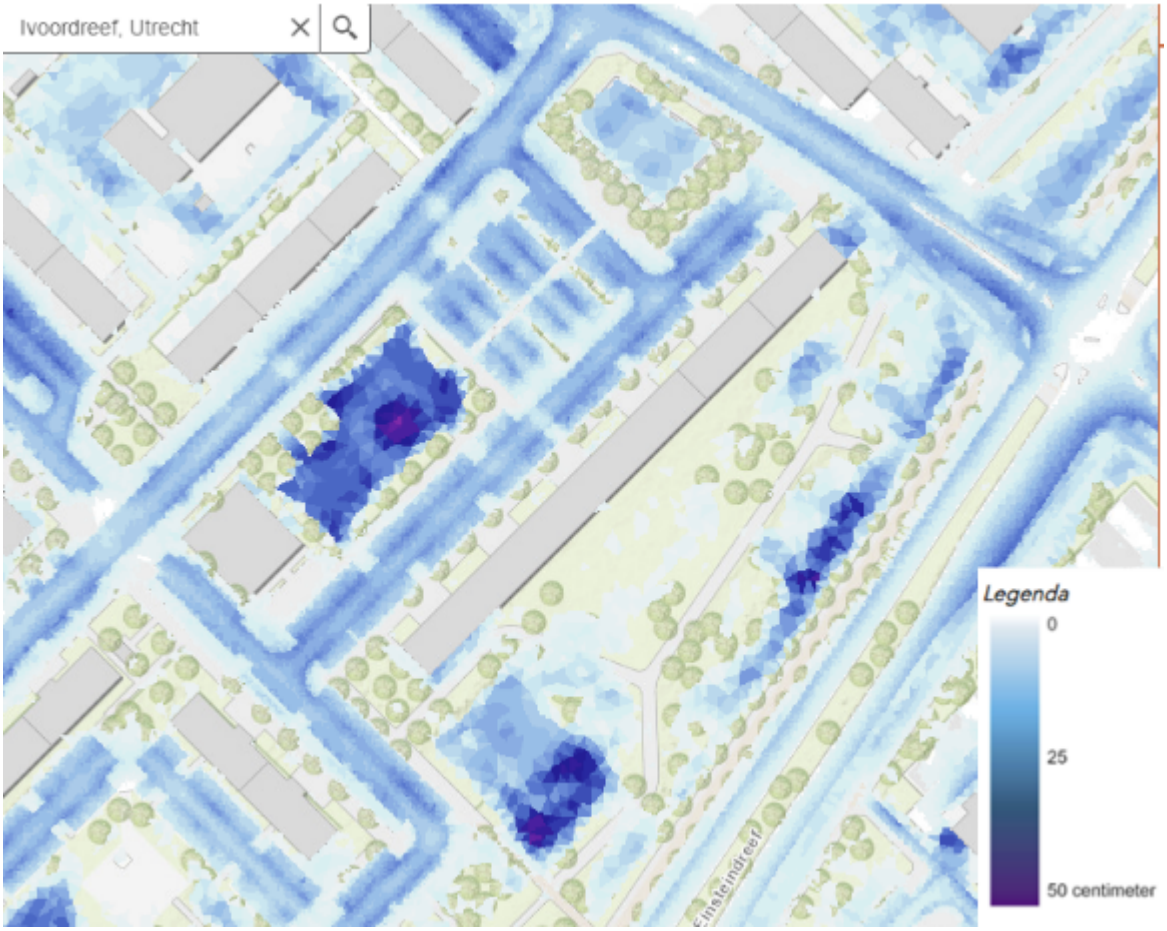
Klimaatadaptatie

Verwerking en/of afvoer van hemelwater
Middels de voorkeursvolgorde zoals benoemd in het beleidskader en de specifieke oplossingsmogelijkheden die zijn benoemd in Bijlage 19, zullen in het ontwerp maatregelen uitgewerkt worden om 15 mm berging te realiseren. Voor de Ivoordreef komt dat neer op het 18.137 m^2 * 15 mm = 272 m^3 aan water dat geborgen moet worden om te voldoen aan de ambitie.

Wanneer rekening gehouden wordt met de eerder benoemde 164 m^3 aan berging dat minimaal gerealiseerd moet worden voor de wateropgave dan moet aanvullend nog (272 m^3 -164 m^3 =) 108 m^3 berging gerealiseerd worden om te voldoen aan ambitie om 15 mm te bergen.

Klimaatstresstest
Inmiddels hebben het waterschap en de gemeente Utrecht de klimaatstresstest uitgevoerd. In afbeelding 24 worden de resultaten van de stresstest met een 80 mm bui weergegeven. Uit de resultaten van de stresstest komt naar voren dat de bij de wegverharding aan de Ivoordreef tijdelijk een waterdiepte ontstaat van circa 25 cm. Dit is geen probleem mits afstroming van de wegverharding richting de gevels van woningen wordt voorkomen.

Afbeelding 24: Rekenresultaten water-over-straat berekening bij 80 mm blokbui



In het nieuwe ontwerp moet aannemelijk gemaakt worden dat er geen schade optreedt aan panden en vitale infrastructuur. Berging in groenvakken en op maaiveldniveau en het aanpassen van de vloerpeilen zijn hierbij de 'stelschroeven' waar aan gedraaid kan worden om wateroverlast te voorkomen.

Hittestress
Samen met nieuw te planten bomen, het gevelgroen en de plantvakken ontstaat er een structuur die hittestress vermindert en bijdraagt aan een natuur-inclusieve omgeving voor de Ivoordreef.

5.11.4 Conclusie

In deze paragraaf is invulling gegeven aan de wettelijke verplichting om te voorzien in een waterparagraaf. Onderbouwd is op welke wijze rekening gehouden wordt met het aspect water. Daarnaast is aangegeven op welke wijze voor het plangebied voldaan wordt aan het beleid en uitgangspunten voor een klimaatadaptieve ontwikkeling.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

5.12.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied nader toegelicht.

5.12.2 Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 2007 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 aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart
Ter bescherming van de archeologische waarden zijn in dit bestemmingsplan regels en gebiedsaanduidingen opgenomen. De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt hieraan ten grondslag.In de regels die bij de gebiedsaanduidingen horen, 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 de archeologieregels in dit bestemmingsplan. De bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht is hiermee gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

De 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. De waardenkaart 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 m2 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 m2 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 m2 en dieper dan 30 cm.

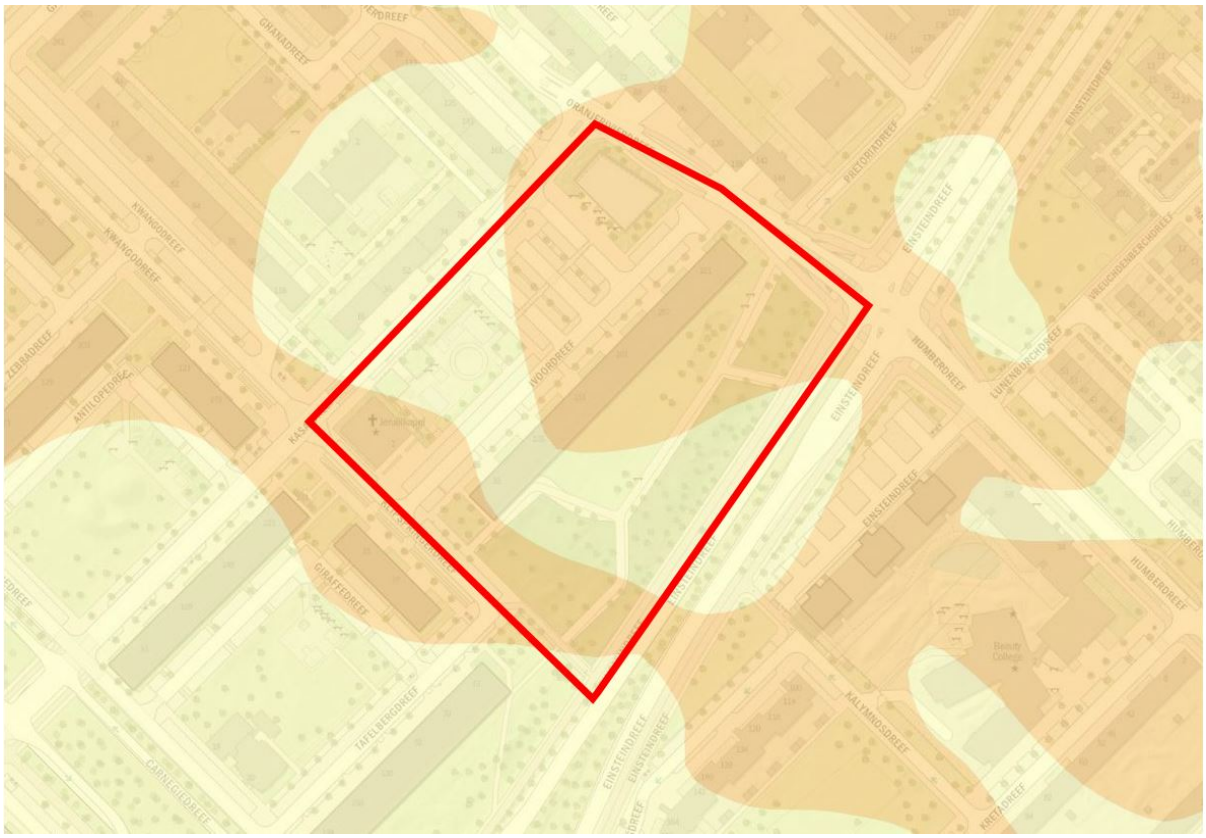
Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m2 en dieper dan 30 cm.

Gebieden zonder archeologische waarde (WA7) zijn gebieden waar geen archeologische waarden (meer) worden verwacht. Hier geldt geen vergunningsplicht.

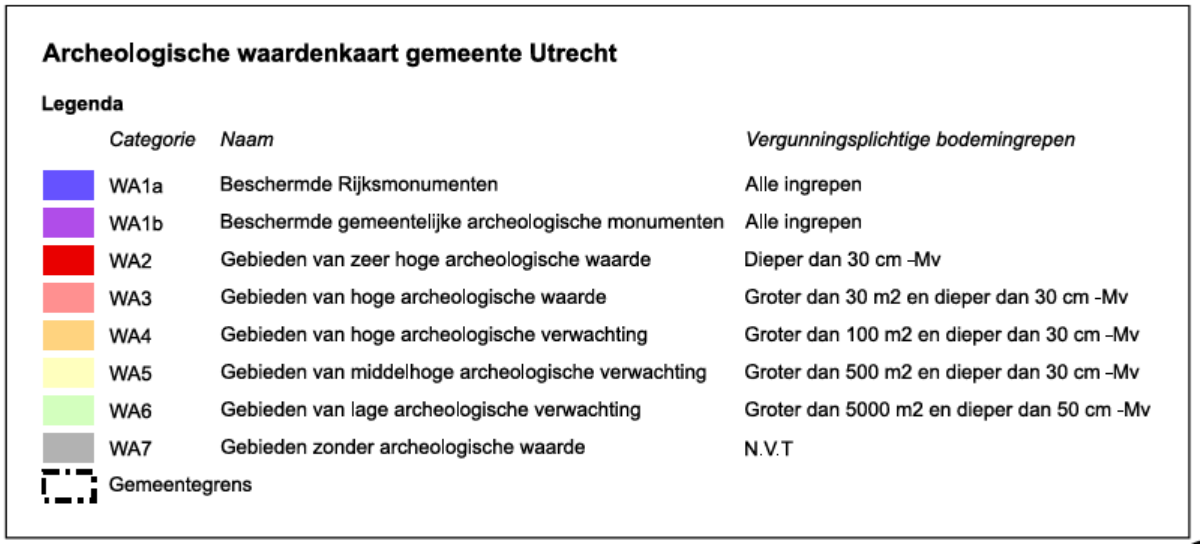
In deze paragraaf worden de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied nader toegelicht.

5.12.3 Archeologie in het plangebied en conclusie

Binnen het plangebied Ivoordreef zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart deels in een gebied van hoge archeologische verwachting (W A4) en in een gebied van middelhoge archeologische verwachting (WA5). In het bestemmingsplan zijn ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen regels gesteld in artikel (specifiek in artikel). Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan is vervolgens met de gebiedsaanduidingen AV-4 (Overig - Archeologische verwachting- 4) en AV-5 (Overig - Archeologische verwachting - 5) aangegeven voor welke delen van het plangebied deze regels uit artikel 22.2 gelden.



Uitsnede Archeologische waardenkaart met in rood de globale ligging van het plangebied



Legenda archeologische waardenkaart

Bureauonderzoek
In 2020 is door ADC ArcheoProjecten archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Middels bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek is nader onderzocht of mogelijke sprake is van archeologische waarden. Onderstaand worden de conclusies uit het voornoemde onderzoek van ADC ArcheoProjecten samengevat.

Op basis van het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied zich ter plaatse van een door komklei en veen afgedekt dekzandlandschap bevindt. Het dekzandlandschap wordt gekenmerkt door een zwak glooiend reliëf met ruggen, welvingen en vlaktes. Op basis van een bodemkaart is in het noordoosten en zuidwesten een hoger gelegen rug of welving aanwezig. De top van het dekzand bevindt zich waarschijnlijk vanaf circa 240 cm –mv (circa 1,0 m -NAP) aanwezig. Het huidige maaiveld wordt gevormd door een zandpakket dat is opgebracht bij het bouwrijp maken van het gebied voor de aanleg van de woonwijk Overvecht. Het zandpakket is naar verwachting circa 1,5 tot 2,0 m dik.

Op de hoger gelegen delen van het dekzand kunnen archeologische resten uit het Laat Paleolithicum tot en met het Neolithicum voorkomen. De resten kunnen uiteenlopende complextypen vertegenwoordigen, zoals (semi-) permanente jachtkampjes, nederzettingsterreinen, grafvelden en landbouwactiviteiten. De resten kunnen zich manifesteren door middel van een spreiding van vuursteen en/of aardewerkfragmenten en grondsporen in het bovenste 25 cm van het dekzand. Voorwaarde is wel dat dit niveau niet geërodeerd is.

Door vernatting en daaraan gerelateerde veenvorming werd het dekzandlandschap naar verwachting vanaf de Bronstijd ongeschikt voor bewoning. Resten uit de Bronstijd tot en met de Vroege Middeleeuwen worden daarom niet verwacht. Vanaf de Late Middeleeuwen is het gebied ontgonnen en in gebruik genomen voor de landbouw. De bewoning was geconcentreerd langs zogenoemde ontginningsassen. Het plangebied maakt geen deel uit van een ontginningsas. Bewoningsresten vanaf de Late Middeleeuwen worden daarom niet verwacht met uitzondering van ontginningssporen zoals voormalige kavelsloten en greppels.

Verkennend booronderzoek
Om de bevindingen uit het bureauonderzoek te toetsen en aan te vullen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is de op basis van het bureauonderzoek verwachte bodemopbouw bevestigd. Onder in de boringen werd matig fijn dekzand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel) aangetroffen. Hierboven is veen (Hollandveen Laagpakket, Formatie van Nieuwkoop) met daarop een dunne laag komklei (Formatie van Echteld) aanwezig. Het bovenste pakket wordt gevormd door een recent opgebracht zandpakket.

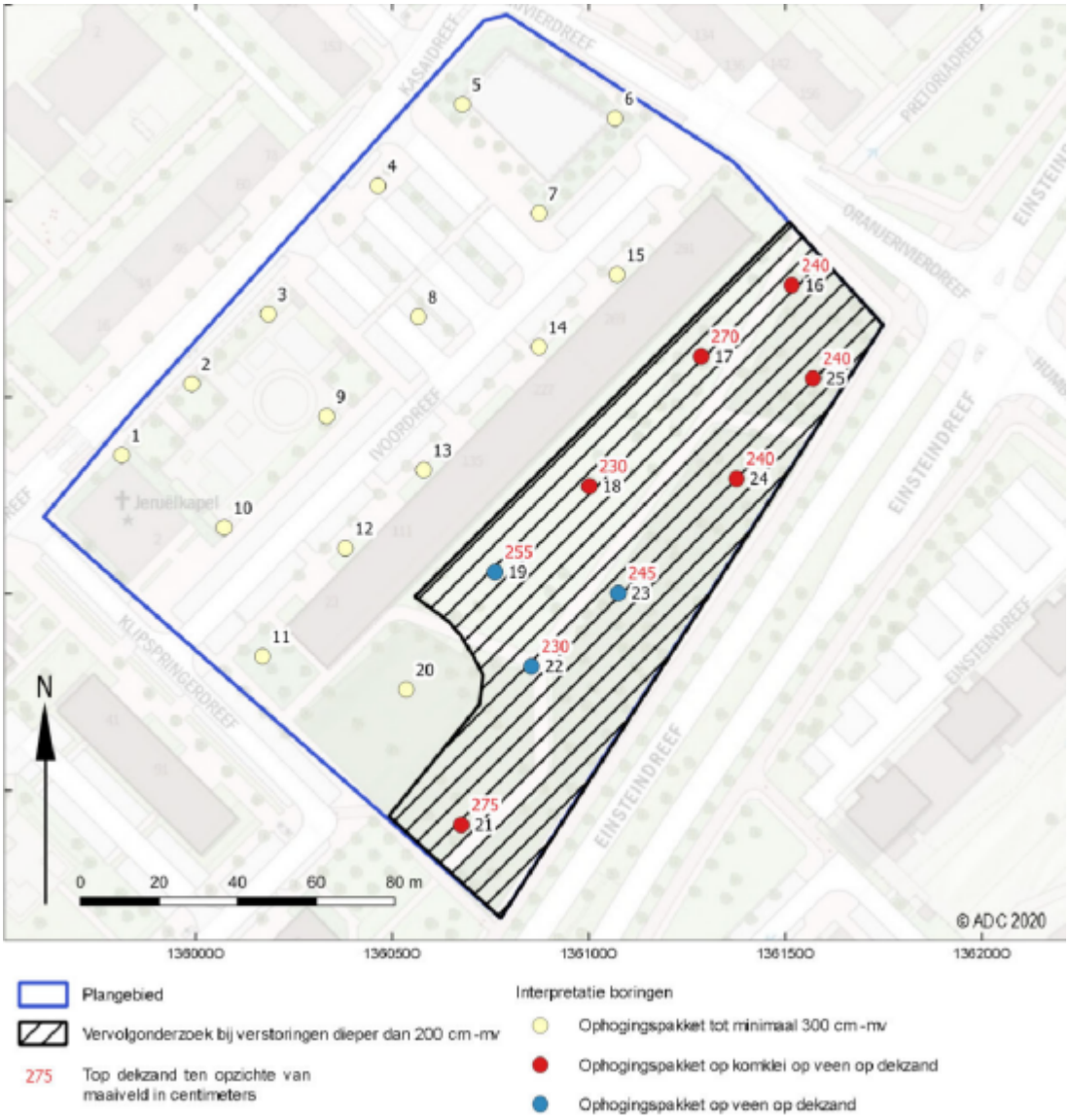
Hoewel in veel boringen slechts een dunne laag dekzand kon worden bemonsterd wordt ervan uit gegaan dat de top van het dekzand in het zuidoosten van het plangebied grotendeels intact is. In het bovenliggende veen en in de laag komklei komen soms puinfragmenten voor wat duidt op een verstoring. Mogelijk heeft deze verstoring plaatsgevonden bij het bouwrijp maken van het gebied, vóór het aanbrengen van het zandlichaam.

In het noordwesten van het plangebied is binnen de maximale boordiepte (4,5 m –mv) enkel het

opgebrachte zandpakket aangeboord. Mogelijk is hier de oorspronkelijk top van de natuurlijke ondergrond voorafgaand aan de huidige inrichting van het plangebied afgegraven. Het is ook mogelijk dat hier sprake is van een relatief lager deel van het dekzandlandschap.

Aanbevelingen
ADC ArcheoProjecten adviseert het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling mits in het zuidoostelijk deel van het plangebied geen graafwerkzaamheden dieper dan 200 cm – mv plaatsvinden. Mochten de graafwerkzaamheden dieper dan 200 cm – maaiveld gaan, zal archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Afbeelding 26: Advieskaart archeologische waarden (bron: ADC ArcheoProjecten)



Conclusie archeologie en cultuurhistorie
Uit archeologisch onderzoek volgt dat indien graafwerkzaamheden dieper gaan dan 200 cm onder maaiveld in het gearceerde deel van het plangebied, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook door het gebruik van funderingspalen kunnen archeologische waarden mogelijk (in beperkte mate) worden aangetast. Aangezien aan het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn toegekend, vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.13 Ontplofbare oorlogsresten

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben diverse gebeurtenissen plaatsgevonden in de omgeving van het plangebied. Derhalve is het mogelijk dat hiervan nog restanten te vinden zijn. Eén van deze restanten betreft de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven.

Ter plaatse van Ivoordreef te Utrecht worden diverse bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd,

waardoor nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven benodigd is. In het kader van de Arbeidsomstandighedenwet dient er gezorgd te worden voor een veilige werkplek. Derhalve is in 2020 door BeoBom een vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten (OO) uitgevoerd (Bijlage 21).

Uit dit onderzoek blijkt dat er geen indicaties voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten aangetroffen binnen het plangebied. Het gehele plangebied kan als onverdacht worden aangemerkt. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Dit aspect vormt daarom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.14 Circulaire economie en instrumenten duurzaam bouwen

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

Plansituatie
Project Ivoordreef is pilotproject binnen de prestatieafspraken in het kader van circulair bouwen. Een adviesbureau heeft in opdracht van Bo-Ex alle materialen in zowel het bestaande gebouw als in de openbare ruimte geïnventariseerd en heeft inzichtelijk gemaakt wat de kans is voor hergebruik van al die materialen. In het vervolgstadium (uitwerking ontwerpen voor gebouwen en openbare ruimte) wordt de keus gemaakt welke materialen hier worden hergebruikt. Overige materialen kunnen ook elders worden hergebruikt. Deze methode is nieuw en partijen werken samen om deze kennis zowel in Utrecht, als ook breder te verspreiden.

Voor deze ontwikkeling is, zoals ook in de prestatieafspraken is aangegeven, geen instrument zoals GPR of Breeam voor een integrale duurzaamheidsambitie of prestatie toegepast.

Conclusie
Ivoordreef is een pilotproject voor circulair bouwen. Omdat de bestaande bouw wordt gesloopt, onderzoeken we hoe we vrijgekomen materialen ter plekke kunnen hergebruiken.

5.15 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 m^2 gebruiksoppervlak per jaar). We willen dat deze zo laag mogelijk is.
- BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m^2 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).

Plansituatie

BENG
De beoogde energieprestatie voldoet aan het wettelijk BENG 1, 2 en 3 en de overige eisen uit het Bouwbesluit. Het realiseren van volledig energieneutrale nieuwbouw bleek vanuit de exploitatie niet haalbaar te zijn. De beoogde energieprestatie voldoet daarmee wel aan de gemaakte prestatieafspraken voor 2022, maar is lager dan die verwacht in het Energieplan van 2016 (energieneutraal of BENG2=0).

Utrechts Energie Protocol
Hoewel de woningen beter geïsoleerd zullen zijn dan de te slopen woningen, zal voor klimaatneutraal wonen in dit plangebied, in lijn met het Utrechts Energie Protocol, naast de circa 4.400 GJ per jaar hoge-temperatuur-warmte, ook elektriciteit van buiten het plangebied nodig zijn. Het buiten het plangebied door derden op te stellen opwekkingsvermogen voor stroom bedraagt grofweg ca 1,5 MW. (zegge 1,5 hectare PV gecombineerd met 0.3 windmolen met 100 m as-hoogte).”

Gekozen wordt voor een toekomstbestendig energieconcept. Daken en waar mogelijk gevels worden volledig ingezet voor groen en/of hernieuwbare energieopwekking of een combinatie van beide. De ondergrond is daarnaast geschikt voor bodemenergie.

Warmte- en koudevoorziening
De te slopen hoogbouw is aangesloten op het hoge-temperatuur-warmtenet in de wijk. Deze levert sinds jaar en dag 4.400 GJ aan warmte en zal maximaal worden ingezet voor de nieuwbouw. Daarnaast wordt een klein bodemenergiesysteem (WKO) beoogd om in de koelvraag van de

woningen te kunnen voorzien. De afwegingen om voor dit systeem te kiezen zijn als volgt:

- Er wordt geen éxtra warmte gebruikt t.o.v. de huidige/voormalige situatie. Ivoordreef is een sloop-nieuwbouwproject. Bo-ex sloopt complex "Ivoordreef" met 175 appartementen. OCI en Bo-Ex ontwikkelen 234 appartementen en 74 grondgebonden woningen. Het oude complex had al een aansluiting op het stadswarmtenet van Eneco. Eneco leverde via het warmtenet circa 4.400 GJ per jaar op de oude aansluiting voor 175 woningen. In het nieuwe ontwerp voor 308 woningen wordt dezelfde hoeveelheid energie ingezet voor tapwater en voor piekmomenten. De overige energie wordt geleverd door de WKO.
- Er wordt gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. De lokaal al aanwezige infrastructuur wordt hergebruikt voor woningen op de locatie waar sloop/nieuwbouw plaatsvindt.
- Dit concept scoort goed op prijs, heeft een hoog energierendement (bodemenergiesysteem heeft SPF van 5), een kleine ruimtelijke impact en geen geluidsoverlast.

Voor het uitgewerkte ontwerp van het bodemenergiesysteem en de Waterwet-vergunning-aanvraag bij RUD/provincie zal, waar deze in de openbare ruimte gerealiseerd wordt, conform de Grondprijzenbrief een recht van opstal gevestigd worden.

Conclusie
De sloop-nieuwbouw van Ivoordreef behoudt de aansluiting op het stadswarmtenet. Een klein bodemenergiesysteem (WKO) verzorgt koeling van de woningen. De beoogde energieprestatie voldoet aan de gemaakte prestatieafspraken voor 2022. Voor toekomstige nieuwbouw liggen de ambities hoger.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen aandacht gevraagd voor de aspecten zon en schaduw, lichthinder en sociale veiligheid.

5.16.1 Windhinder

Algemeen

Binnen de ontwikkeling wordt, conform de hoogbouwvisie van Utrecht, niet voorzien in hoogbouw. De impact op het aspect windhinder is daarom zeer beperkt. Dit neemt niet weg dat er wel (beperkt) aandacht nodig is voor dit aspect.

Wettelijk kader

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen bij ruimtelijke plannen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het aspect windhinder van belang.

De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties een windklimaatonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek met CFD- of windtunnelsimulatie als noodzakelijk gezien.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van bebouwing met een hoogte van maximaal 29 meter hoog, waardoor formeel gezien geen sprake is van hoogbouw. Volgens het beslismodel in de NEN 8100 is in dit geval het oordeel van een windhinderdeskundige noodzakelijk om te beoordelen of een windklimaatonderzoek noodzakelijk is.

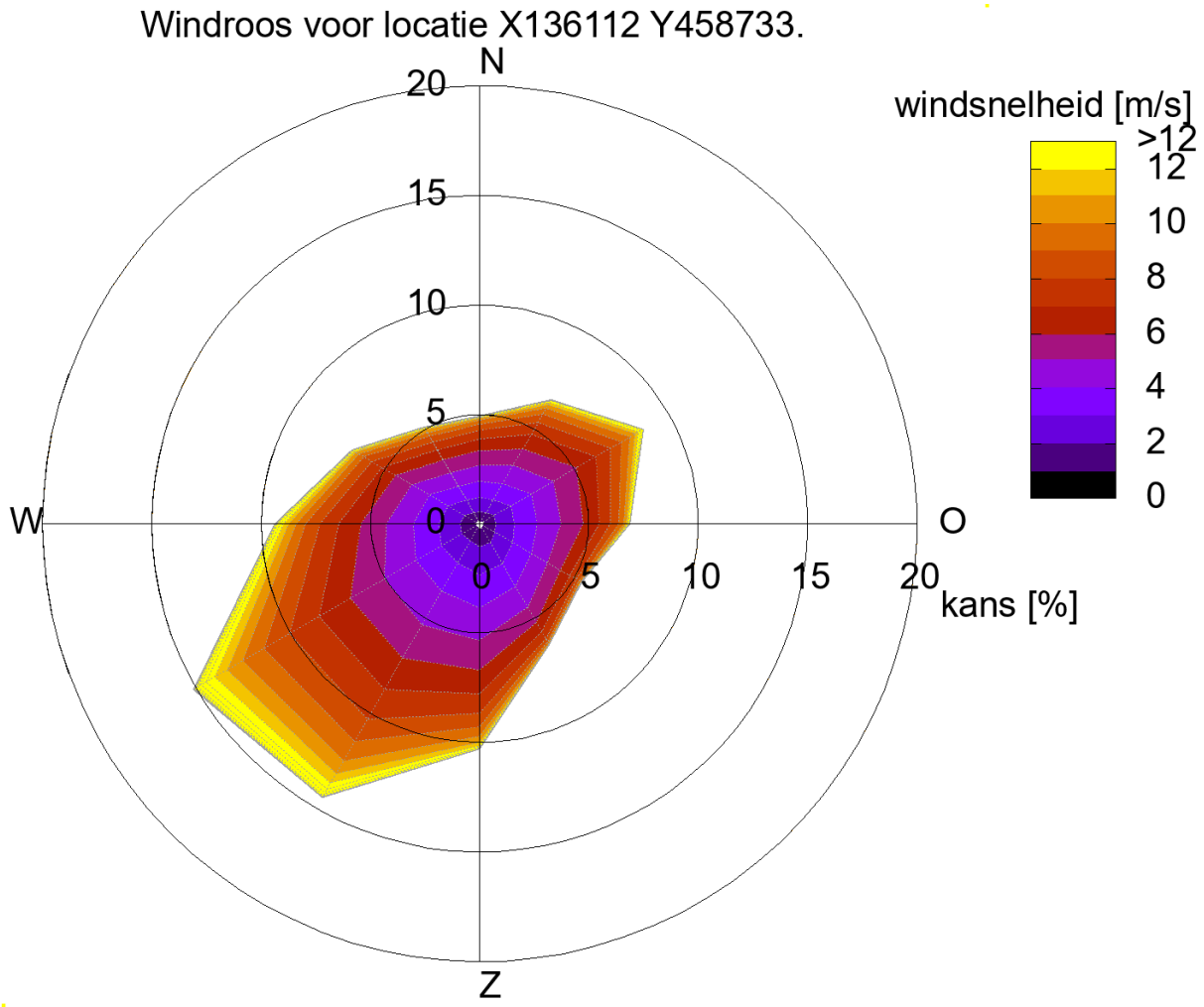
In de hoogbouwvisie van gemeente Utrecht d.d. 13 januari 2005 wordt bovendien aangeven dat hoogbouw in eerste aanleg gebouwen van 30 meter of hoger betreft. Voor dergelijke hoogbouwontwikkelingen dienen de effecten op de omgeving met betrekking tot hoogbouw in beeld gebracht te worden. Daarnaast geldt voor gebouwen lager dan 30 meter, maar wel hoger zijn dan 1,5 maal hun gemiddelde omgeving dat een nadere beschouwing vereist is. In voorliggende situatie zijn rondom de beoogde ontwikkeling reeds diverse flatgebouwen e.d. gesitueerd, waarmee dit niet het geval is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk om aandacht te besteden aan het te verwachten windklimaat. Gezien voorgaande wordt derhalve in voorliggende notitie ingegaan op het windklimaat in de omgeving van de beoogde ontwikkeling.

Beoordeling

Het windklimaat in het gebied wordt door een aantal aspecten. Eén daarvan is de windstatistiek op de locatie. De windroos van de locatie op een hoogte van 60 m zoals bepaald met behulp van de NPR 6097 is weergegeven in afbeelding 27.

Afbeelding 27: Windroos van de locatie op een hoogte van 60 meter zoals bepaald met behulp van de NPR 6097



Uit de windroos blijkt dat de hoogste windsnelheden optreden bij wind uit zuidelijke tot westelijke windrichtingen, en dat wind ongeveer 30% van de tijd uit het zuidwesten waait. De zuidwesten wind is daarmee voor een groot deel bepalend voor het windklimaat.

Het tweede aspect is de hoogte van de geplande bebouwing, in relatie tot de hoogte van de omringende bebouwing. De meeste plandelen kennen een kleine bouwhoogte en zullen dan ook niet tot windhinder leiden. Wat daarbij een rol speelt is dat de overheersende, zuidwesten wind voor een groot deel geblokkeerd wordt door de bestaande bebouwing ten zuidwesten van het plan.

Er zijn een tweetal bouwdelen met een hoogte van 29 meter. De blokken zijn daarbij zeer gunstig georiënteerd met de smalle gevel op het zuidwesten. Het oostelijk bouwblok van 29 meter ligt daarbij voor de zuidwesten wind voor een meer dan de helft van de hoogte afgeschermd door het 16 m hoge carré direct ten zuidwesten daarvan. Hier is dan ook geen hinder van betekenis te verwachten.

Het blok aan de zuidwestzijde van het plan ligt minder gunstig. Doordat het bouwblok vrijwel in het verlengde van de Tafelbergdreef ligt wordt het bij wind uit west-zuidwestelijke richting behoorlijk vrij aangestroomd. Daarbij speelt ook de interactie van de wind met de twee bestaande flats ten zuidwesten van het plan een rol. Deze trechteren de wind, waardoor ook zonder de geplande nieuwbouw het windklimaat hier vrij ongunstig zal zijn. De directe windaanval op de gevel wordt daarbij nog wat beperkt door de bestaande bomen ten zuidwesten van het blok. Een lokaal matig

windklimaat bij de hoeken van de zuidwestgevel van dit bouwdeel is echter niet uit te sluiten (zie afbeelding 28).

Afbeelding 28: Indicatie mogelijke locatie met een matig windklimaat



Conclusie

Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zal ter plaatse van het plangebied en diens omgeving naar verwachting geen sprake zijn van windhinder. Enkel bij de hoeken van de zuidwestgevel van dit bouwdeel H is een lokaal matig windklimaat niet uit te sluiten. Ook zonder de beoogde nieuwbouw zal het windklimaat hier echter vrij ongunstig zijn.

5.16.2 Bezonning

De realisatie van hoogbouw kan gevolgen hebben voor de schaduwwerking in de omgeving. Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. De gemeente Utrecht heeft in haar Hoogbouwvisie vastgelegd dat de schaduwwerking van hoogbouw inzichtelijk gemaakt moet worden voor de data 21 maart en 21 september, op de tijdstippen 10.30 uur en 15.30 uur. Een beoordelingscriterium is echter niet opgenomen. Opgemerkt wordt dat de Hoogbouwvisie niet van toepassing is op de beoogde ontwikkeling daar geen sprake is van hoogbouw. In de Hoogbouwvisie wel specifiek aangegeven dat aspecten als schaduwwerking en windhinder bij nieuwbouw met een hoogte van meer dan 30 meter om aandacht vragen

Desondanks is het effect op de bezonningssituatie wel nader inzichtelijk gemaakt. Om de impact van de beoogde ontwikkeling op de nieuwe woningen en diens omgeving inzichtelijk te maken is een bezonningsstudie uitgevoerd. Beoordeeld is of wordt voldaan aan de zogeheten 'lichte' TNO-norm. Veel gemeenten sluiten bij de beoordeling van de bezonningssituatie aan op deze norm. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning van de woonkamer bij tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (gedurende 8 maanden).

Uit onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen, met enkele uitzonderingen, voldoen aan de zogeheten 'lichte' TNO-richtlijn voor bezonning. De woningen die net niet voldoen bevinden zich in het carréblok (gebouw A) aan de zijde van het centrale plein. Het betreft echter kwalitatief hoogwaardige woningen waarbij desondanks de beperkte overschrijding alsnog sprake zal zijn van een aantrekkelijk en comfortabel woon- en leefklimaat. Een beperkte overschrijding wordt hiermee acceptabel geacht.

Daarnaast heeft de beoogde ontwikkeling niet of nauwelijks negatieve effecten voor omliggende bestaande woningen. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij sprake is van flatbebouwing ter plaatse van het plangebied, is voor een aantal woningen zelfs sprake van een verbetering. De woningen waarvoor de situatie beter wordt zijn de woningen aan de Kasaidreef. In het voor- en najaar in de vroege ochtend uren zal er eerder zon op de gevel van de woningen schijnen. De woningen op de hoek van de Oranjerivierdreef en de Einsteindreef krijgen in de nieuwe situatie ‘s middags meer zon en ‘s avonds iets minder.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de bezonningssituatie in de omgeving, daarnaast wordt een prettig woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied gerealiseerd, waarmee het aspect bezonning geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

5.16.3 Sociale veiligheid

Door het drukke verkeer langs de Einsteindreef, in combinatie met beperkt zicht vanuit de woningen op de groenstrook (dichte plint) is de sociale veiligheid van het gebied niet optimaal. Dit gebied wordt dan ook niet tot nauwelijks gebruik voor recreatieve functies.

Bij de herinrichting van het plangebied zal zorg gedragen worden voor de realisatie van een aantrekkelijke en veilige leefomgeving. De openbare ruimte zal zo groen mogelijk worden ingericht, waardoor de openbare ruimte juist bewoners en omwonenden stimuleert om buiten te verblijven. Dit zal dan ook de sociale veiligheid ten goede komen. Langs de Einsteindreef zal in de toekomstige situatie een groenstrook worden gesitueerd, waardoor de 'parkway' en het groene karakter behouden blijft. De nieuwe inrichting van de Einsteindreef helpt daarbij om de barrièrewerking te verminderen en de verblijfsfunctie te versterken. Door de bebouwing dichter op de weg te situeren en de voorkant van de bebouwing aan de zijde van de Einsteindreef te plaatsen, en door voorkanten van woningen te richten op de Einsteindreef neemt levendigheid toe en wordt de sociale veiligheid groter. Door het groen zal bovendien een nieuw wandelpad worden aangelegd. De woningen zullen hierop worden aangesloten, waarmee deze ook intensiever gebruik zullen worden en er meer zicht op komt. Meer openheid en zicht op het groen zullen de sociale veiligheid verbeteren. Ook zal binnen het plangebied zorg gedragen voor voldoende verlichting, waarmee de buitenruimte niet als onveilig en onprettig wordt ervaren.

Het ontwerp van de plangebied maakt duidelijk welke plek welke functie heeft en wie verantwoordelijk is voor een bepaald territorium (privé, semi-privé of openbaar). Er wordt een duidelijke scheiding aangegeven tussen openbare ruimte en privé ruimte, onder andere in de vorm van een Delftse stoep bij de woningen. De openbare ruimte dient de gehele buurt, en niet enkel de toekomstige bewoners van het plangebied. Daarnaast zijn er speelplekken voor verschillende leeftijdsgroepen in het plan opgenomen. Het ontwerp hiervan maakt duidelijk voor welke leeftijdsgroep de speelplekken bedoeld zijn.

Bij het ontwerp van de parkeergarage zal rekening gehouden worden met het aspect sociale veiligheid. Er zal aandacht besteed worden aan een goede afsluitbaarheid van de garage om ongenode gasten buiten te houden. Daarnaast wordt mogelijk voorzien in cameratoezicht, en zal zorg gedragen worden voor goede openbare verlichting.

Er zal een aantrekkelijk straatbeeld ontstaan door open, uitnodigende plinten, voordeuren aan de straat en herkenbare, transparante entreehallen. Objecten die gevoelig zijn voor vernielzucht, zoals brievenbussen, worden buiten bereik gebracht, op een hoge of afgeschermde plek. Daarnaast moedigen de maatschappelijke of commerciële voorzieningen, welke een buurtfunctie zullen kennen, en de te realiseren speelplekken interactie tussen bewoners en omwonden aan. Rekening zal worden gehouden met de zichtbaarheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte. Dit allen draagt bij aan de sociale veiligheid. Bovendien zal zorg gedragen worden voor een goed beheer, zodat een aantrekkelijke en kwalitatief goede omgeving ook wordt gewaarborgd.

5.16.4 Lichthinder

Lichthinder door kunstmatige verlichting kan in een verscheidenheid aan situaties voorkomen, zoals bij wegverlichting, industrieterreinen, glastuinbouwbedrijven en sportterreinen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal hierbij aandacht geschonken moeten worden aan de bescherming tegen verstoring van de natuur en lichthinder voor mensen. Om verstoring te voorkomen kan gedacht worden aan het afschermen van lichtbronnen of door de verlichting niet meer dan nodig te gebruiken.

Om lichthinder te voorkomen zullen lichtbronnen alleen gebruikt worden indien nodig. Dit zorgt voor zo min mogelijk lichthinder voor omwonenden. Indien het sportveld en de parkeergarage worden voorzien van verlichting zal zorg worden gedragen dat dit geen overlast veroorzaakt voor de omgeving. Daarnaast zullen de voertuigen van en naar het plangebied niet leiden tot een onaanvaardbare situatie wat betreft lichthinder. De meeste voertuigen zullen daarbij niet richting de woningen rijden, maar richting de parkeergarage. Het is bovendien in een stedelijk gebied gebruikelijk dat sprake is van passerende voertuigen. De verlichting van voertuigen zal daarbij niet direct richting de woningen gericht zijn.

5.17 Trillingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met het aspect trillingen. Door de ligging nabij het spoor of industriële activiteiten kunnen mensen mogelijk hinder ervaren door trillingen. Tevens kunnen trillingen schade aan gebouwen veroorzaken. In voorliggende situatie is echter geen sprake van relevante bronnen welke kunnen leiden tot trillingshinder ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Hiermee vormt dit aspect geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.18 Toegankelijkheid

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 alle toegangen bij nieuwbouwwoningen.

Bij de beoogde ontwikkeling zal rekening gehouden worden met het aspect toegankelijkheid. Uiteindelijk zal een inclusieve woonbuurt ontstaan waar zowel bewoners als omwonenden zich welkom voelen. Voor alle woningen geldt, in navolging van het Uitvoeringsprogramma Utrecht toegankelijk voor iedereen, dat alle meergezinswoningen nultredenwoningen zijn, alle nultredenwoningen groter dan of gelijk aan 50 m^2 gbo rolstoelbewoonbaar of gemakkelijk rolstoelbewoonbaar te maken zijn, en alle overige woningen rolstoelbezoekbaar zijn. Hiermee wordt zorg gedragen dat er voor iedereen plek is in het plangebied. De parkeergarage wordt voorzien van een lift, waarmee deze ook voor iedereen toegankelijk is. Daarnaast wordt ook bij de herinrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met de toegankelijkheid. Het sportveld zal bijvoorbeeld in ieder geval rolstoeltoegankelijk zijn. Voor de toegankelijkheid voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke of langdurig psychische beperking in de openbare ruimte wordt daarbij aangesloten op de richtlijn 'Voetpaden voor iedereen'.

5.19 Gezond stedelijk leven

In paragraaf 2.3.2.2.6 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen').

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Gezond leven is gemakkelijk
Het beoogde sportveld, de gemeenschappelijke tuin en de speelplekken dragen bij aan een openbare ruimte voor iedereen, die uitnodigt om te bewegen en ontmoeten. De diverse speelplekken krijgen een prominente plek in het plangebied. Er komen drie plekken die aantrekkelijk zijn voor diverse leeftijdsgroepen en er komen bij de speelplekken ook zitgelegenheden voor ouders. Daarnaast wordt voorzien in aantrekkelijke wandel- en fietspaden zodat bewoners en omwonenden ook gestimuleerd worden om hier gebruik van te maken.

Druk op gezondheid zo laag mogelijk
Bij het plan zal zorg gedragen worden voor de realisatie van een zo gezond mogelijke leefomgeving. Het plangebied wordt een buurt waarin gezond en comfortabel leven mogelijk blijft, ook in een klimaat dat mogelijk warmer en natter wordt. Het plangebied zal zo klimaatadaptief mogelijk worden ingericht. Bij een zeer extreme regenbui zal geen waterschade optreden in het plangebied, en door de realisatie van groen wordt het risico op hittestress verminderd. Door het treffen van aanvullende maatregelen op het gebied van luchtkwaliteit en geluid zal daarnaast een prettig woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Mensen voelen zich prettig
Dit plan voorziet in een groene buurt en leefomgeving, waarin de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en leren kennen. Het openbaar gebied zal zodanig worden ingericht dat een goed verblijfsklimaat wordt gerealiseerd. Uiteindelijk wordt door de beoogde ontwikkeling een kwalitatieve en aantrekkelijke fysieke leefomgeving gecreëerd, waar zowel bewoners als omwonenden zich welkom zullen voelen.

Conclusie
De conclusie is dat concrete maatregelen worden getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid voor gezond stedelijk leven.

5.20 Bomen

5.20.1 Algemeen

Binnen het plangebied is sprake van de aanwezigheid van diverse bomen en bossages. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dienen een aantal bomen gekapt te worden. Conform het gemeentelijk beleid dient er bij de kap van twee of meer bomen een bomenparagraaf te worden opgesteld.

5.20.2 Beoordeling

Het bomenbeleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in de nota 'Bomenbeleid Utrecht'. Hierin staan de ambities voor bomen in Utrecht. Bomen zijn van groot belang voor de leefbaarheid. Ze zorgen voor verkoeling bij hitte en voor waterberging. Bomen zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en zorgen dat plekken herkenbaar zijn en een eigen identiteit hebben. Bomen dragen bij aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Als bomen weg moeten en niet verplant kunnen worden, dan moeten er nieuwe bomen worden geplant. Om een boom te kappen is het daarbij meestal verplicht een vergunning aan te vragen. Voor jonge bomen onder de 50 jaar in tuinen kleiner dan 300m^2 is dit niet verplicht.

Ter plaatse van het plangebied is een groot aantal bomen gesitueerd. In totaal is sprake van 206 bomen. Het merendeel van de bomen is ouder dan 50 jaar en daarom waardevol voor klimaatadaptie en de biodiversiteit. De conditie van de meeste bomen is goed of redelijk, zie afbeelding 29. Met name langs de Einsteindreef, welke ook wel wordt gezien als 'parkway', staat een groot aantal bomen. De bomen en de beplanting langs de Einsteindreef wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zullen echter wel een aantal bomen verplant en/of gekapt worden. Een deel van de bebouwing zal immers gesitueerd worden ter plaatse van een aantal bomen.

Afbeelding 29: Bomeninventarisatie plangebied



Het gehele plangebied van de Ivoordreef valt binnen de zogenaamde bebouwingscontour Houtkap. Dit is op de verbeelding bij dit bestemmingsplan aangegeven met de gebiedsaanduiding 'bch Overig - bebouwingscontour houtkap'. 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. Uitgangspunt is dat de bomen zoveel mogelijk gehandhaafd worden en dat bij kap zoveel mogelijk in het plangebied of de directe omgeving wordt gecompenseerd. De bomen dragen bij aan de identiteit van de omgeving, en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. Bij de keuze van de soorten zal worden aangesloten op de bestaande groenstructuur.

Voor een relatief beperkt deel van de bomen is het mogelijk om deze te verplanten. Deze bomen worden in het plan opgenomen en als gemengde beplanting ingezet. Samen met nieuw te planten bomen, het gevelgroen en de plantvakken ontstaat er een structuur die hittestress vermindert en bijdraagt aan een natuur-inclusieve wijk. In de huidige situatie is sprake van 206 bomen binnen het plangebied. Door de beoogde ontwikkeling worden:

- circa 126 bomen gekapt;
- circa 64 bomen behouden binnen het plangebied;
- circa 16 bomen herplant.

Ter compensatie van de te kappen bomen worden er circa 67 bomen geplant in het plangebied. De circa 59 overige te compenseren bomen worden elders in de wijk terug geplant zodat de 'waarden' hiervan ook in de stad blijven. Omdat het terugplanten in de stad lastig is door de complexe ondergrond wordt hiervoor een compensatiebedrag per boom betaald.

Voor de te kappen bomen zal een kapvergunning aangevraagd worden. Daarbij zal invulling worden gegeven aan de gemeentelijke herplantplicht.

5.20.3 Conclusie

Bij de beoogde ontwikkeling wordt het Utrechtse bomenbeleid aangehouden. Hierbij worden zoveel mogelijk bomen behouden en worden de te kappen bomen gecompenseerd. In totaal komen van de huidige 206 bomen in het plangebied er 147 terug. De 59 bomen die niet terugkomen, worden buiten het plangebied gecompenseerd, in de gebieden Taagdreef en Amazonekwartier. Hiermee wordt voldaan aan de herplantplicht. Daarnaast wordt op basis van het uitgangspunt van herplanten naar waarde, een bedrag van 500.000 euro gereserveerd voor het versterken van bestaande en nieuwe groenstructuren in de wijk.
Het plan voldoet hiermee aan het bomenbeleid van de gemeente Utrecht.

5.21 Kabels en leidingen

Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is. In het vigerende bestemmingsplan zijn thans geen dergelijke kabels en leidingen opgenomen.

Binnen het plangebied lopen echter wel verschillende kabels en leidingen. Langs de randen van het plangebied (Klipspringerdreef en Kasaidreef) liggen warmteleidingen, welke in stand worden gehouden. De huidige hoogbouw is daarop aangesloten. Met de ontwikkeling van de beoogde ontwikkeling zal rekening gehouden worden met deze aanwezige warmteleidingen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemers om de financiële uitvoerbaarheid te garanderen. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente zal daarnaast een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin eventuele planschade wordt geregeld, de kosten duidelijk worden en de financiële uitvoerbaarheid zal worden toegelicht. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan. De kosten voor het uitvoeren van het groencompensatieplan, dat in de planregels als voorwaardelijke verplichting is opgenomen, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Participatieproces

Het bestemmingsplan zal de wettelijke procedure doorlopen waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.
In voorliggende situatie heeft er voor de beoogde ontwikkeling reeds een uitgebreid en zorgvuldig participatieproces plaatsgevonden.

De initiatiefnemers hebben voor de beoogde ontwikkeling een participatieplan opgesteld. In het participatieplan is benoemd wie de stakeholders zijn, en wanneer deze betrokken worden. In het kader van het participatietraject zijn diverse informatieavonden georganiseerd, zijn er overleggen geweest, is er een klankbordgroep met omwonenden gevormd en is er een digitale enquête uitgevoerd. Op deze wijze zijn bewoners betrokken bij de beoogde ontwikkeling, en is hen de mogelijkheid geboden om mee te denken aan de inrichting van het plangebied.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de wensen van de omwonenden. Op basis van de input van omwonenden is er bijvoorbeeld gekozen om de diverse speelplekken een prominente plek in het plangebied te geven. Er komen drie plekken die aantrekkelijk zijn voor diverse leeftijdsgroepen en er komen bij de speelplekken ook zitgelegenheden voor ouders. Op een speelplek (bij de Klipspringerdreef) wordt ook een waterelement geplaatst. Daarnaast is de wens uitgesproken om te voorzien in een gezamenlijke tuin. In twee binnenhoven worden daarom collectieve tuinen aangelegd.
Voor de invulling van de ruimte onder de tribune zal, naar aanleiding van input van omwonenden, worden gezocht naar een combinatie van huiskamer en werkplekken voor de buurt. Verder bleek uit de afgenomen enquête dat omwonenden de voorkeur hadden voor groene gevels in plaats van een klimmuur, natuurlijke speelelementen, een basketbal- en voetbalveld en een zo groen mogelijke inrichting.

Deze elementen zijn verwerkt in de plannen. Hiermee is de buurt op een zorgvuldige wijze betrokken bij de planvorming. Uiteindelijk wordt door de beoogde ontwikkeling een kwalitatieve en aantrekkelijke fysieke leefomgeving gecreëerd, waar zowel bewoners als omwonenden zich welkom zullen voelen. Hiermee wordt het plan dan ook maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

6.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

De resultaten van het overleg zijn opgenomen in een afzonderlijke **bijlage Samenvatting en beantwoording reacties**. De Provincie en het Waterschap hebben geen inhoudelijke reactie ingediend. Wel zijn inhoudelijke reacties ingediend door het Wijkplatform Overvecht en het Bewonersplatform Overvecht met betrekking tot:

- de groencompensatie en de herplantplicht voor bomen

- overschrijding van de geluidsnormen en de gevolgen daarvan voor de gezondheid,

- het participatieproces
- de beoogde energieprestatie. Deze voldoet aan de gemaakte prestatieafspraken voor 2022, maar is lager dan die verwacht in het Energieplan van 2016 (energieneutraal of BENG2=0)".
- de inzet van lage in plaats van hoge temperatuurwarmte
- het realiseren van minimaal een gemeenschappelijke fietsenstalling, waar ook ruimte is voor fietsen met een bijzondere maatvoering (bijv. bakfietsen) en de aanwezigheid van elektra voor de elektrische fietsen
- het voorkomen van parkeerdruk of parkeerovererlast op de Kasaidreef en Klipspringerdreef.

Deze reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

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 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.

7.3 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

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

7.3.1 Het gebruik van het woord of

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

7.3.2 Nadere eisen

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

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

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

Nadere eisen dienen er voor om binnen de toegekende bestemming en bouwmogelijkheden

maatwerk te kunnen leveren op perceelsniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende (of het aangrenzende) perceel, die niet op voorhand te regelen zijn in de algemeen geformuleerde bestemmingsregeling.

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen

Een aantal begripsomschrijvingen vraagt om nadere toelichting.

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

Artikel 1.37 Dove gevel

De begripsbepaling 'Dove gevel' bevat de voorwaarden voor een dove gevel op grond van artikel 1b vierde lid Wet Geluidhinder. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, is er geen sprake van 'een te

toetsen gevel op grond van de Wet Geluidhinder'.
Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, zal dit onderwerp daarin geregeld worden. Die regeling zal minder streng zijn dan de huidige regeling in de Wet Geluidhinder. Dat betekent dat de dove gevels, die conform de huidige wettelijke eisen worden gerealiseerd, ook straks geen te toetsen gevels zullen zijn, volgens het Omgevingsplan.
Door een dove gevel als voorwaarde te stellen voor de omgevignsvergunning, kan een gezond leefmilieu op het aspect geluid geborgd worden. De waarden van 33 dB en 35 dB(A) betreffen overigens de zogenaamde langtijdgemiddelde geluidsniveaus en geen piekniveaus.

7.5 Systematiek van de bestemming Wonen

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

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

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het handhaven van parkeergelegenheid op eigen terrein. Door het toenemend autobezit en het toenemend aantal woninguitbreidingen "tot het maximaal mogelijke" zou de situatie kunnen ontstaan, dat parkeergelegenheid op eigen terrein vervalt of onvoldoende wordt. In deze gevallen is het wenselijk te kunnen "sturen" en door middel van het stellen van nadere eisen parkeergelegenheid op eigen terrein te kunnen behouden in de bestemming Wonen. Ook kan het uit een oogpunt van de bebouwingskarakteristiek in de omgeving of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden of bouwwerken nodig of gewenst zijn nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens.

7.6 Artikelsgewijze toelichting

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

Hoofdstuk 1 Begrippen

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen uitgelegd.

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen
Onder de bestemming groen zijn naast de groene zones in het gebied (zoals langs de Einsteindreef) ook alle straatjes tussen de grondgebonden woningen, de binnentuinen en de speelplaatsen als groen bestemd. De Ivoordreef wordt een nieuwe groene buurt in Overvecht, die zo groen mogelijk wordt ingericht. Dit geldt voor zowel de buitenruimten als de gevels van de huizen en de daken. Ruimte wordt alleen verhard als dat echt nodig is. De openbare ruimte is gericht op verblijf en ontmoeting, sporten en spelen en wordt autovrij ingericht. Gemotoriseerd verkeer is in de groenbestemming niet toegestaan en het parkeren van auto's bij de woningen is niet mogelijk in de groenbestemming. Bewonersparkeren vindt plaats op afstand in de parkeergarage of op het parkeerterrein, zoals aangegeven op de verbeelding. Bezoekersparkeren vindt plaats op de openbare parkeerplaatsen langs de Kasaidreef en de klipspringerdreef en deels ook in de parkeergarage.

Artikel 3.2.1 Specifieke bouwregel

In sub 2 van dit artikel is geregeld dat er aan het gebouw van de parkeergarage bloembakken kunnen worden bevestigd met een maximale diepte van 0,3 meter.

Artikel 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
In lid 3 van dit artikel zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen voor pergola's en spandraadconstructies. Deze worden beide aangemerkt als bouwwerken, omdat het constructies van enige omvang betreft, van hout, steen, metaal of nader materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect verbonden zijn, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
De spandraadconstructies dienen voor het ondersteunen en geleiden van o.a. beplanting tussen de woningen en de pergola's voor het ondersteunen en geleiden van beplanting langs de gevels van de woningen, rondom het speelveld.
Omdat de bouwhoogte van deze constructies afwijkt van de wettelijk toegestane hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is hier een aparte regel voor opgenomen.

Artikel 4 Maatschappelijk

In het plan voor de Ivoordreef is alleen voor de bestaande kerk een maatschappelijke bestemming opgenomen. Omdat het gebouw, de functie en het gebruik van de kerk vooralsnog niet wijzigt, zijn voor deze locatie de bestemming en de regels uit het huidige bestemmingsplan ’Overvecht-Noordelijke stadsrand’ (2012), overgenomen.

4.2.3 Afwijken van de bouwregels

In dit artikel is bepaald dat ter plaatse van specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van de maximale bouwhoogte mag kunnen afwijken voor een maximale bouwhoogte van 6,5 meter, over het gehele aanduidingsvlak. Aan deze afwijkingsmogelijkheid zijn voorwaarden verbonden, waaraan het bouwplan moet voldoen.

Het bijgebouw (binnen het bouwvlak) aan de noordoostzijde van het perceel is uitgesloten van deze afwijkingsmogelijkheid. Op het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is artikel 9.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren onverminderd van toepassing.

Artikel 5 Sport

Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving
In dit artikel is bepaald dat ook maatschappelijke functies toegestaan zijn onder een sportbestemming. Binnen een maatschappelijke functie is normaal gesproken kinderopvang en buitenschoolse opvang toegestaan. Omdat dit echter geluidgevoelige functies zijn, zijn deze functies op deze locatie niet wenselijk en daarom in dit lid uitgezonderd.

5.2 Bouwregels

Artikel 5.2.2
In deze bepaling is geregeld dat er aan het gebouw van de parkeergarage bloembakken kunnen worden bevestigd met een maximale diepte van 0,3 meter.

Artikel 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
In het vierde lid van dit artikel is geregeld dat een tribune gebouwd kan worden van maximaal 4 meter hoog. Onder deze tribune zullen een aantal maatschappelijke functies komen.
In het vijfde lid is mogelijk gemaakt dat rondom het sportveld een bouwwerk kan worden gemaakt van maximaal 10 meter hoog. In het zesde lid is geregeld dat een trap kan worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Artikel 7.2.5 Bijzondere regels over bouwen
Omdat het plan Ivoordreef in de hoofdgroenstructuur ligt, moet het groen dat door deze ontwikkeling verdwijnt, gecompenseerd worden. Conform jurisprudentie (zie uitspraak ABRvS 18 september 2019 (201803900/3/R2) Opaalweg), moet deze groencompensatie in de planregels vastgelegd worden. Het groencompensatieplan is te vinden in Bijlage 1 bij de regels.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

In het plangebied zijn de openbare wegen aan de randen van het plangebied en de toegangsweg vanaf de Klipspringerdreef naar de flat met sociale huurwoningen en naar het parkeerterrein, als verkeer- en verblijfsgebied bestemd. Dit zijn de wegen met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook de pleinen, de bermen van wegen en het snippergroen maken hier deel van uit. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen. Ook de parkeergarage en de ingang naar de parkeergarage aan de Oranjerivierdreef hebben deze bestemming. In deze bestemming is het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding. De parkeergarage is bedoeld voor parkeren door de bewoners en is niet openbaar.

Artikel 6.2.2 Voorwaardelijke verplichting parkeergarage

Dit artikel bepaalt dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen mag worden verleend, wanneer vaststaat dat de parkeergaragewand, die bijna aan de grondgebonden woningen grenst, akoestisch gesloten wordt uitgevoerd. Dit mag bijvoorbeeld wel een glazen wand zijn (niet visueel gesloten) als die wand dik genoeg is, maar dus niet een wand die bijvoorbeeld met spijlen of een hekwerk gesloten is.

Artikel 6.2.4 Specifieke bouwregel
In dit artikel is geregeld dat er aan het gebouw van de parkeergarage bloembakken kunnen worden bevestigd met een maximale diepte van 0,3 meter.

Artikel 7.2.5 Bijzondere regels over bouwen
Omdat het plan Ivoordreef in de hoofdgroenstructuur ligt, moet het groen dat door deze ontwikkeling verdwijnt, gecompenseerd worden. Conform jurisprudentie (zie uitspraak ABRvS 18 september 2019 (201803900/3/R2) Opaalweg), moet deze groencompensatie in de planregels vastgelegd worden. Het groencompensatieplan is te vinden in Bijlage 1 bij de regels.

Artikel 7 Wonen
Deze bestemming is toegekend aan de in het gebied aanwezige woongebouwen en woningen met bijbehorende tuinen. Daarnaast krijgt het parkeerterrein, dat toegankelijk is vanaf de Klipspringerdreef, ook de bestemming 'Wonen', omdat deze parkeerplaatsen bij de woningen uitgegeven worden en niet openbaar zijn.

Artikel 7.2.1 Hoofdgebouwen
Dit artikel regelt dat er ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen op de verbeelding, ook balkons en overbouwingen gerealiseerd kunnen worden die het bouwvlak overschrijden, mits wordt voldaan aan een minimale vrije doorloophoogte.

Artikel 7.2.2 Voorwaardelijke verplichting dove gevels en geluidschermen

Dit artikel bepaalt dat de omgevingsvergunning voor het bouwen alleen mag worden verleend, wanneer vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', dove gevels worden gerealiseerd, zoals gedefinieerd in artikel 1.37 en dat tussen de woningen die het dichtst bij de garage en het sportveld liggen, geluidschermen worden aangebracht.
Het aanbrengen van dove gevels en geluidschermen op deze plaatsen is nodig om de geluidsbelasting, die veroorzaakt wordt door de kerk, de parkeergarage en het sportveld in het plangebied, te verminderen en een gezond woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Artikel 7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
In dit artikel is een aantal uitzonderingen opgenomen voor wat betreft bouwhoogtes.

De uitzondering in het tweede lid maakt het mogelijk om op twee locaties in het plangebied geluidschermen met een hoogte van 7 meter tussen de woningen aan te brengen. Dit is nodig om de geluidsbelasting van het sportveld en de parkeergarage voldoende te kunnen reduceren.

In lid 3 van dit artikel zijn -net als binnen de groenbestemming- specifieke bouwaanduidingen opgenomen voor pergola's en spandraadconstructies. Deze worden beide aangemerkt als bouwwerken, omdat het constructies van enige omvang betreft, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect verbonden zijn, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
De spandraadconstructies dienen voor het ondersteunen en geleiden van o.a. beplanting tussen de woningen en de pergola's voor het ondersteunen en geleiden van beplanting langs de gevels van de woningen, rondom het speelveld.
Omdat de bouwhoogte van deze constructies afwijkt van de wettelijk toegestane hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is hier een aparte regel voor opgenomen.

Lid 4 maakt mogelijk dat er aan de binnenzijde van het carrégebouw bij 'specifieke bouwaanduiding-6' een vluchttrap naast de galerij gemaakt kan worden van maximaal 17 meter hoog.

In lid 5 van dit artikel is een specifieke bouwaanduiding opgenomen ten behoeve van een erfafscheiding met een daarboven geplaatste netconstructie en balk. De maximale hoogte van het bouwwwerk bedraagt 6,1 meter. Deze netconstructie en balk dienen ter geleiding van beplanting.

De uitzondering in het zevende lid zorgt ervoor dat de erf- en perceelafscheidingen van de tuinen van de woningen die grenzen aan de openbare binnentuinen, niet hoger worden dan 1 meter in verband met de zichtbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid van de gemeenschappelijke tuinen. Dit is opgenomen als uitgangspunt in de bouwenevelop.

Artikel 7.3.1 Specifieke gebruiksregel geluid

Er mogen uitsluitend geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht indien het bouwplan in overeenstemming is met de Wet geluidhinder. Dat betekent dat de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Bij overschrijding van deze voorkeursgrenswaarden kan het college van burgemeester en wethouders een hogere waardenbesluit nemen als het vanwege redenen van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard niet mogelijk is om maatregelen te nemen die de geluidbelasting voldoen reduceren. Met een hogere waardebesluit wordt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door het wegverkeer toestaan, mits de maximale grenswaarde niet wordt overschreden.

Artikel 7.3.2 Gebruik van gemeenschappelijke tuin
De gronden die aangeduid zijn met de functieaanduiding gemeenschappelijke tuin, mogen niet gezien worden als achtererf van de woning en kunnen dus ook niet bebouwd worden conform de regels voor vergunningvrij bouwen. Het gaat hier om de gemeenschappelijke tuinen die binnen de woonblokken liggen en in eigendom zijn van de VVE.

Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Dit artikeld zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regels 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 . In die beleidsregels staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend.

De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan regels kan bevatten, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van 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 en algemeen geformuleerde verwijzing naar het geldende parkeerbeleid in de regels mag opnemen, zolang er in redelijkheid geen onduidelijkheid kan bestaan over de op moment van vaststelling van het bestemmingsplan en geldende beleidsregels over parkeernormen.

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

9.4 Woningvorming en omzetting
De gemeenteraad heeft op 26 november 2015 de Beleidsnotitie Woningsplitsen en omzetten vastgesteld, waarin is geregeld dat het splitsen en omzetten van woningen niet zonder meer is toegestaan. Op grond van dit beleid is zowel in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 gemeente Utrecht, als in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik een vergunningplicht opgenomen voor woningvorming (door bouwkundig splitsen) of omzetting van woonruimte.

Woningvorming en omzetting van woonruimte voor kamerverhuur voorziet weliswaar in de behoefte aan woonruimte voor starters en studenten, maar kan de leefbaarheid van de omgeving nadelig beïnvloeden. Daarom wil de gemeente kunnen toetsen of de woningvorming of omzetting de leefomgeving niet onevenredig aantast.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeente een vergunning vragen voor woningvorming en omzetting. In lid 9.4 bepaalt de regel onder 1 dat het omzetten en woningvormen zonder vergunning verboden is. De regel onder 2 geeft burgemeester en wethouders

de bevoegdheid om, in afwijking van de regel onder 1, woningvorming of omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte toe te staan. Burgemeester en wethouders toetsen hierbij aan de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht. De voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is, dat de nieuwe woningen of onzelfstandige woonruimten voldoen aan de oppervlakte- en geluidseisen en dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het verkeer, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de buren.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

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

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

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

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

10.3 Additionele horeca
Additionele horeca is alleen toegestaan, als die activiteit voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 10.3 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. 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 wordt voor het houden van een feest. Dat mag dus niet.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels
Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de regels. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al afgeweken kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

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

Artikel 12 en Artikel 13

In deze artikelen worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. De artikelen worden 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 12 Vergunning in verband met de bescherming van een functie
De bescherming van leidingen en waterkeringen wordt in bestemmingsplannen meestalgeregeld 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.

Artikel 13 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 per 1 juli 2022 gedaan worden, wat ook de datum is waarop de Omgevingswet naar verwachting 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.

In paragraaf 5.12 van de toelichting is een uitsnede uit de nieuwe waardenkaart gemaakt voor het plangebied. 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 5000m2. 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 13.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 13.2 en 13.4, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

Artikel 14 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 15 Slotregel

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

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

verbod op seksinrichtingen binnen dit plangebied.

7.7 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

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

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

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

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

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

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

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk (in meters)	Richtafstand gemengd gebied (in meters)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen
Bepaalde bedrijven vallen onder een specifieke wettelijke regeling. Het betreft:

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

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

In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijfsacticviteiten zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan.

De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de digitale verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten).

Flexibiliteit
De Lijst van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van de regels en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een afwijkingsbevoegdheid kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

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

7.8 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.

7.9 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 deBijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten. In deze 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.

7.10 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.

Voor wat betreft toezicht en handhaving in relatie tot geluidsbelasting, is van belang dat wel gehandhaafd kan worden op het overschrijden van de toegestane geluidsbelasting door de kerk, maar niet op overschrijding van de geluidsbelasting door de parkeergarage en het gebruik van het sportveld. De reden daarvoor is dat alleen een kerk kan worden aangemerkt als bedrijf waarop het

Activiteitenbesluit van toepassing is. De parkeergarage en het sportveld vallen niet onder deze categorie bedrijven.
Met de verplichting tot het realiseren van een dove gevel voor de woning naast de kerk, wordt ervoor gezorgd dat de geluidsbelasting van de kerk op de overige gevels van de woning binnen de grenswaarden blijft. Doordat de regeling van 'dove gevel' onder de nieuwe Omgevingswet straks soepeler zal zijn dan in de huidige Wet Geluidhinder, borgt de dove gevel ook voor de toekomst dat de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft.

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