

# Bestemmingsplan



# Chw bestemmingsplan Groenewoud

Vastgesteld, datum nog vast te stellen





# **Chw bestemmingsplan Groenewoud**

# Inhoudsopgave

|                    |                                                          |            |
|--------------------|----------------------------------------------------------|------------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                                         | <b>7</b>   |
| 1.1                | Aanleiding en doelstelling                               | 7          |
| 1.2                | Eerdere besluitvorming en samenhang                      | 7          |
| 1.3                | Ligging en begrenzing plangebied                         | 7          |
| 1.4                | Geldende plannen                                         | 8          |
| 1.5                | Bestemmingsplanmethodiek                                 | 8          |
| 1.6                | Leeswijzer                                               | 9          |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Relevante beleidskaders</b>                           | <b>11</b>  |
| 2.1                | Rijksbeleid                                              | 11         |
| 2.2                | Provinciaal en regionaal beleid                          | 16         |
| 2.3                | Gemeentelijk beleid                                      | 23         |
| 2.4                | Conclusie                                                | 45         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Bestaande situatie</b>                                | <b>47</b>  |
| 3.1                | Inleiding                                                | 47         |
| 3.2                | Beschrijving van het plangebied                          | 47         |
| 3.3                | Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied | 49         |
| 3.4                | Conclusie                                                | 50         |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                  | <b>51</b>  |
| 4.1                | Projectbeschrijving                                      | 51         |
| 4.2                | Verkeer en openbare ruimte                               | 60         |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Onderzoek en randvoorwaarden</b>                      | <b>71</b>  |
| 5.1                | Inleiding                                                | 71         |
| 5.2                | Milieueffectrapportage                                   | 71         |
| 5.3                | Bedrijven en milieuzonering                              | 72         |
| 5.4                | Geur                                                     | 75         |
| 5.5                | Geluidhinder                                             | 75         |
| 5.6                | Externe veiligheid                                       | 79         |
| 5.7                | Conventionele Explosieven                                | 81         |
| 5.8                | Luchtkwaliteit                                           | 81         |
| 5.9                | Bodem                                                    | 83         |
| 5.10               | Natuurbescherming                                        | 84         |
| 5.11               | Bomen                                                    | 88         |
| 5.12               | Water en klimaatadaptie                                  | 91         |
| 5.13               | Archeologie                                              | 96         |
| 5.14               | Kabels en leidingen                                      | 98         |
| 5.15               | Gezondheid en kwaliteit van de leefomgeving              | 99         |
| 5.16               | Klimaat en duurzaamheid                                  | 101        |
| 5.17               | Toegankelijkheid                                         | 106        |
| 5.18               | Windhinder                                               | 106        |
| 5.19               | Bezonning                                                | 107        |
| 5.20               | Conclusie                                                | 107        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                   | <b>109</b> |
| 6.1                | Economische uitvoerbaarheid                              | 109        |
| 6.2                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                         | 109        |



|                    |                                                                      |            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Hoofdstuk 7</b> | <b>Juridische plantoelichting</b>                                    | <b>115</b> |
| <b>7.1</b>         | <b>Algemeen</b>                                                      | <b>115</b> |
| <b>7.2</b>         | <b>Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)</b>                | <b>117</b> |
| <b>7.3</b>         | <b>Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)</b>            | <b>117</b> |
| <b>7.4</b>         | <b>Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)</b>                  | <b>120</b> |
| <b>7.5</b>         | <b>Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)</b>    | <b>125</b> |
| <b>7.6</b>         | <b>Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)</b> | <b>132</b> |
| <b>7.7</b>         | <b>Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)</b>            | <b>133</b> |
| <b>7.8</b>         | <b>Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)</b>           | <b>138</b> |
| <b>7.9</b>         | <b>Bijlagen bij de regels</b>                                        | <b>139</b> |
| <b>7.10</b>        | <b>Handhaving</b>                                                    | <b>141</b> |



# Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Utrecht is relatief gezien de snelst groeiende stad van Nederland. De stad groeit in de komende twintig jaar van ruim 350.000 naar ongeveer 455.000 inwoners. De vraag naar woningen in Utrecht blijft onverminderd hoog. Er komen meer mensen, werken en recreëren in Utrecht. Deze groei biedt de stad kansen, mits goed ingepast. De stad Utrecht moet gezond en aantrekkelijk blijven, zodat mensen hier met plezier kunnen wonen, werken en winkelen. In Utrecht wordt ruimte gemaakt voor groei door de in de stad beschikbare ruimte beter te benutten.

Gezien de behoefte aan woningen nu en in de toekomst wil de gemeente de Utrechtse woningvoorraad in de periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen laten toenemen. Utrecht telt momenteel ongeveer 157.000 woningen. Dat is ruim 70 procent van de gewenste woningvoorraad in 2040.

Het plangebied Groenewoud is een geschikte locatie om een grote bijdrage te leveren aan het toenemen van de woningvoorraad. De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkeling Groenewoud met 1.500 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

## 1.2 Eerdere besluitvorming en samenhang

Het plan voor Groenewoud is in eerste instantie ontwikkeld tegen de achtergrond van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016, zoals op 8 december 2016 door de raad is vastgesteld. Daarin is aangegeven dat in 2030 meer dan 400.000 mensen in Utrecht zullen wonen. De grote uitdaging bij deze groei is om de leefbaarheid van Utrecht te behouden en als het even kan te versterken. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016 (RSU 2016) wordt gekozen voor het faciliteren van de groei van de stad door inbreiding. In eerste instantie zijn de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier aangewezen als de voornaamste prioritaire verdichtingslocaties. Ook Papendorp waarvan Groenewoud onderdeel uitmaakt, wordt in de RSU 2016 genoemd als potentiële verdichtingslocatie. De locatie Papendorp/Groenewoud is destijds niet als prioritair aangeduid vanwege de aanwezigheid van de asfaltcentrale.

In 2017 tekenden de gemeente Utrecht, Loostad B.V. en KWS een intentieverklaring waarmee partijen een stap zetten tot het uitplaatsen van de Asfaltcentrale Utrecht. Om woningen in het gebied ten noorden van de Prins Clausbrug te realiseren is uitplaatsing van de asfaltcentrale een voorwaarde.

Het Utrechts College stelde eerder de uitgebreide startnotitie "Groenewoud" (mei 2017) vast, deze is ter kennisneming verstuurd aan de Raad. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan Groenewoud is in eerste instantie gebaseerd op de uitgangspunten uit deze startnotitie.

Inmiddels is op 15 juli 2021 door de Raad de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 "Utrecht dichtbij: de tienminutenstad" (RSU 2040) vastgesteld, waarin rekening mee wordt gehouden dat Utrecht ook na 2030 verder groeit door inbreiding. Belangrijke aanvulling op de RSU 2016 is dat, middels de introductie van de stedelijke barcode, beter wordt geduid welke functies in aanvulling op wonen en werken aan de stad worden toegevoegd om invulling te kunnen geven aan het begrip "gezonde verstedelijking". Papendorp/Groenewoud wordt in de RSU aangemerkt als nieuw stadscentrum en is één van de knooppunten in het opgewaardeerde OV-netwerk. Bovendien is daarmee in samenhang op 15 juli 2021 door de Raad tevens een Mobiliteitsplan vastgesteld, waarin de in de RSU 2016 aangekondigde "Systeemsprong Mobiliteit" is uitgewerkt in meer concrete voorstellen.

Het stedenbouwkundig plan Groenewoud, dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan, is op 1 december 2022 door de gemeenteraad van Utrecht vastgesteld.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestkant van Utrecht, nabij het knooppunt Oudenrijn.

Het plangebied maakt deel uit van de Utrechtse wijk Papendorp en heeft een oppervlakte van ongeveer 23,5 hectare. Het plangebied is een schakelpunt tussen Leidsche Rijn en tussen de bestaande stad (Kanaleneiland-Centrum).

De wijk ligt tussen de A12, A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal en stond tot nu toe vooral bekend als bedrijfs- en kantorenlocatie. Met de toevoeging van dit plan wordt het een multifunctioneel woon-, werk- en verblijfsgebied.



Afbeelding 1.1: Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK). Aan de overzijde van het kanaal ligt de jaren 60-wijk Kanaleneiland. Ten zuiden van het plangebied ligt de Bevrijdingslaan met de aanlanding van de Prins Clausbrug. De Bevrijdingslaan en de brug maken deel uit van een betekenisvolle stadsas tussen Leidsche Rijn en Kanaleneiland. Ten zuiden van de Bevrijdingslaan ligt een tuinderscomplex. De Mercatorlaan vormt de westelijke begrenzing van Groenewoud. De noordelijk rand is de Taatsendijk.

## 1.4 Geldende plannen

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

| Bestemmingsplan                             | Vastgesteld door Raad | Onherroepelijk   |
|---------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Nedal KWS                                   | 7 juli 2016           | 8 september 2016 |
| Chw algemene regels over bouwen en gebruik  | 30 november 2017      | 25 januari 2018  |
| Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht | 2 februari 2023       | -                |

Op basis van deze juridische regelingen geldt er voor het gebied grotendeels een agrarische bestemming en een bestemming voor een bedrijventerrein. De bedoelde ontwikkelingen zoals deze staan in het stedenbouwkundig plan Groenewoud, kunnen op basis van de geldende regels niet worden gerealiseerd.

## 1.5 Bestemmingsplanmethodiek

De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Besluit uChw). Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7g van dat besluit gebruiken. Op grond van artikel 7c van het Besluit uChw kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder bijvoorbeeld gezondheid en duurzaamheidsaspecten.

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met



projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Op beleidsniveau is de eerste omgevingsvisie voor de gemeente Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Groenewoud is een project waarin vooruitlopend ingespeeld wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan.

De regels worden in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal. Waar nodig worden de teksten van het plan verbonden met geometrische data.

In de jaren na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de regels over de leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening, overgeheveld worden naar het omgevingsplan. Hoewel de gemeenteraad bevoegd is om op grond van het Uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet regels uit verordeningen in te voegen in het bestemmingsplan, bevat dit plan slechts enkele experimenteerbepalingen. De reden daarvoor is dat dit project zich vooral richt op de uniformering en vermindering van bestemmingsplanregels. Daarbij wordt ook de wens van het gemeentebestuur om 'flexibel te bestemmen' betrokken, met het oog op de veranderlijke en innoverende toekomst. Het uitbreiden van de opgave door het invoegen van verordeningen zou de opgave te gecompliceerd maken. Bovendien is het niet wenselijk om twee versies van de verordeningen te creëren: een versie in dit bestemmingsplan en de gewone versie die voor de hele gemeente geldt.

## **1.6 Leeswijzer**

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



# Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

## 2.1 Rijksbeleid

### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

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

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

#### 2.1.1.1 De NOVI benoemt vier prioriteiten

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

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

#### 2.1.1.2 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.

#### 2.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar

maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.

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

#### 2.1.1.4 Mooi Nederland en NOVEX

Nederland staat aan de vooravond van een grote verbouwing. Er moet veel op een klein oppervlak. Dat vraagt om keuzes, slimme combinaties en innovaties. En om nationale regie op de ruimtelijke ordening. Op een goede verdeling van de ruimte, maar ook op de kwaliteit van de leefomgeving.

De stappen die genomen worden, staan beschreven in het programma NOVEX (Nationale Omgevingsvisie Extra) en het programma Mooi Nederland. Deze leiden met de aanscherping van de NOVI tot nieuw nationaal ruimtelijk beleid.

De bedoeling van het Rijk is dat de 12 provincies aan de hand van de Rijksprogramma's de ruimtelijke regie gaan voeren. Zij worden geacht ieder voor hun eigen grondgebied een 'ruimtelijke puzzel' te gaan leggen. Daarvoor krijgen zij tot 1 juli 2023 de tijd, waarbij het Rijk ernaar streeft uiterlijk 1 oktober 2022 input te leveren in de vorm van zijn Rijkprogramma's met daarin de structurerende keuzes.

##### 2.1.1.4.1 Programma Mooi Nederland

Met het programma Mooi Nederland worden de belevingswaarde, gebruikswaarde én toekomstwaarde centraal gesteld bij het ordenen van de ruimte. Er worden concrete toekomst- en handelingsperspectieven ontwikkeld om Nederland mooi, functioneel, robuust en duurzaam te houden. Dat wordt gedaan langs twee actielijnen.

#### Wenkende toekomstperspectieven

In deze actielijn wordt verbeeld hoe Nederland er straks uit kan komen te zien.

Toekomstperspectieven worden geschetst van Nederland in 2050 en 2100. Welk toekomstbeeld ontstaat er als er rekening gehouden wordt met de zeespiegelstijging, de klimaatverandering en de nationale keuzes op het gebied van woningbouw, natuur, landbouw, wegen? Als deze ontwerpen over elkaar heen worden gelegd, zijn wij als Nederland dan blij met wat we zien?

Daarover gaat men met elkaar in gesprek. Om te kijken of een aantal reële en aantrekkelijke perspectieven met elkaar geschetst kunnen worden voor de inrichting van Nederland. Zodat die input kunnen zijn voor de nationale keuzes.

#### Concrete vertaling op gebiedsniveau

In deze actielijn wordt het meer concreet en praktisch. Hier worden negen innovatieve en creatieve ruimtelijke oplossingen geboden. Bijvoorbeeld over het mooi in het landschap laten opgaan van grootschalige bedrijfsvestigingen en daarnaast te combineren met andere opgaven.

Hierin trekt het Rijk samen op met planologen, architecten, stedenbouwkundigen en andere ontwerpers. Met een mooier Nederland voor ogen. Via ontwerp kan er meer bereikt worden en kan het ook concreet worden. Maar daar stopt het niet. Er wordt ook gekeken wat er nodig is om het mogelijk te maken. Of het financieel haalbaar is. Welke middelen ingezet moeten worden en waar regels knellen. En of een (financiële) prikkel vanuit het Rijk nodig is of juist niet.

##### 2.1.1.5 NOVEX

Een specifiek onderdeel van de NOVEX is de aanwijzing van zogenaamde 'NOVEX-gebieden'. Dit zijn gebieden die als gevolg van de nationale opgaven worden herbestemd en/of ingrijpend worden heringericht. In deze gebieden komen zoveel opgaven samen, dat er een apart plan (ontwikkelperspectief) opgesteld moet worden. Aan elk NOVEX-gebied wordt er een bewindspersoon gekoppeld.

Eén van deze NOVEX gebieden is 'Verstedelijkingsgebied Utrecht-Amersfoort'. In deze regio komt een forse woon- en werkopgave samen met de landelijke functie van deze regio als 'draaischijf' van Nederland. De verstedelijkingsstrategie voor deze regio richt zich met nabijheid als leidend principe op de realisatie van 112.000 arbeidsplaatsen tot 2040, de bouw van 90.000 woningen tot 2030 en 165.000 woningen tot 2040. Dit vraagt in deze regio om aanzienlijke aanvullende bereikbaarheidsmaatregelen, maatregelen om het groen mee te laten groeien en het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies te borgen en te versterken.

#### 2.1.1.6 Conclusie

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt in werking per 1 januari 2023) is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Het bestemmingsplan Groenewoud past binnen de kaders van de nationale visie en de genoemde nationale belangen.

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

##### 2.1.2.1 Kader

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.

##### 2.1.2.2 Plangebied

Voor het plangebied is het Barro relevant vanuit het belang van het behoud van erfgoed (archeologie) en defensie. Het plangebied is gelegen ter plaatse van de Romeinse Limes. De bescherming hiervan is verder uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening.

Het Rarro geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Barro. In het Rarro zijn nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringsgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Het Rarro bevat instructies voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt voor een deel in het radarverstoringsgebied van radarstation Soesterberg, zoals aangegeven in het Barro. In dit gebied gelden beperkingen voor bestemmingsplannen met het oog op een goede werking van de radar op het radarstation. Het gaat hier om hoogtebeperkingen voor bouwen, bouwwerken en windturbines. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne. De regels van het bestemmingsplan Groenewoud maken een maximale bouwhoogte van 45 meter mogelijk.

Het plangebied ligt op ongeveer 14 kilometer van de radar. De hoogte van de antenne bij Soesterberg is 63 meter NAP; daar zit de punt van de kegel. Daarna loopt de lijn met 0,25 graden omhoog. Op 14 km afstand is de maximaal toelaatbare hoogte circa 123 meter NAP.

##### 2.1.2.3 Conclusie

De relevante belangen vanuit het Barro en de instructies vanuit het Rarro zijn in acht genomen en leiden tot de conclusie dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. De archeologische waarden in het gebied zijn beschermd met gebiedsaanduidingen. De hoogte van de radarantenne van Soesterberg is 63 meter +NAP. Uit bovenstaande berekening blijkt dat bij een hoogte van 45 meter verstoring van de radar is uitgesloten.

#### 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

##### 2.1.3.1 Kader

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.

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.

#### 2.1.3.1.1 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.

#### 2.1.3.1.2 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 bestaand 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.

#### 2.1.3.2 Plangebied

Er kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening aangewezen als stedelijk gebied, echter dient een gedeelte van het plangebied vanwege het agrarisch gebruik op grond van de Bro formeel als buitenstedelijk gebied betiteld te worden.

Zoals uit navolgende paragrafen blijkt, kent Utrecht een aanzienlijke behoefte aan extra woningen. De gebiedsontwikkeling ter plaatse van het plangebied is noodzakelijk om te kunnen voorzien in voldoende woningen. Het plangebied is sinds de jaren '90 al aangewezen al potentiële woningbouwlocatie en maakt tevens op grond van het provinciaal beleid onderdeel uit van het stedelijk gebied. Woningbouw op deze locatie is dan ook niet alleen passend, maar ook noodzakelijk om te voorzien in een concrete behoefte.

#### 2.1.3.2.1 Woningbouw

##### Kwantitatief

Utrecht is relatief gezien de snelst groeiende stad van Nederland. De stad groeit in de komende twintig jaar van ruim 350.000 naar ongeveer 455.000 inwoners. De vraag naar woningen in Utrecht blijft onverminderd hoog. Er komen meer mensen, werken en recreëren in Utrecht. Deze groei biedt de stad kansen, mits goed ingepast. De stad Utrecht moet gezond en aantrekkelijk blijven, zodat mensen hier met plezier kunnen wonen, werken en winkelen. In Utrecht wordt ruimte gemaakt voor groei door de in de stad beschikbare ruimte beter te benutten.

Gezien de behoefte aan woningen nu en in de toekomst wil de gemeente de Utrechtse woningvoorraad in de periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen laten toenemen. Utrecht telt momenteel ongeveer 157.000 woningen. Dat is ruim 70 procent van de gewenste woningvoorraad in 2040.

Het plangebied Groenewoud is een geschikte locatie om een grote bijdrage te leveren aan het toenemen van de woningvoorraad.

##### Kwalitatief

Vanaf 1995 zijn er al meerdere gebiedsspecifieke beleidsstukken opgesteld, waarbij dit plangebied aangegeven staat al woningbouwlocatie. Met de verplaatsing van de asfaltcentrale is het mogelijk om de woningbouwlocatie tot ontwikkeling te brengen.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan een gebiedsontwikkeling in alle wooncategorieën. De woningen variëren van grondgebonden, appartementen, boven- en benedenwoningen, patio's en waterwoningen.

In het Kader voor regionale programmering wonen en werken hebben provinciale staten aangegeven dat er voor wat betreft wonen in de regionale programma's algemene afspraken

zouden moeten worden gemaakt over de stedelijke kwaliteit, de ambitie om 50% van het woningbouwprogramma te realiseren in het sociale en middeldure segment, de evenwichtige ontwikkeling van rood en groen, energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie, circulariteit, leefbaarheid en inclusiviteit.

Op basis van de basiverkaveling met 1.500 woningen is er nu sprake van circa 30% aan sociale huur en 17% middeldure huur. In de startnotitie was 40% aan huurwoningen voorgeschreven. In het SP is hier vanaf geweken door het te verhogen naar 47%. Dit om tegemoet te komen aan de blijvende vraag naar huurwoningen in Utrecht.

Deze onderverdeling is afgestemd met de geplande woningbouwontwikkeling in Papendorp-Noord. Het woningbouwprogramma van Groenewoud en Papendorp Noord samen is daarmee in lijn met de woonvisie Utrecht in Balans.

Vanuit de verschillende overheden is de ambitie om te komen tot een klimaatneutraal Utrecht. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De ambitie bij Groenewoud is het realiseren van een energieneutrale en zeer duurzame wijk. Daarbij spelen met name de volgende kernkwaliteiten een belangrijke rol: welzijn, ontmoeting en gezondheid; mobiliteit; natuur, biodiversiteit en gezonde leefomgeving, klimaatadaptie, energie en circulariteit. In paragraaf 5.14 en 5.15 wordt ingegaan op deze kernkwaliteiten.

#### **2.1.3.2.2 Maatschappelijke en commerciële voorzieningen**

Groenewoud vormt een gemengd hoogstedelijke stadsdeel waar wonen en de bedrijvigheid in de directe omgeving elkaar kunnen versterken.

Om tot een aantrekkelijk stedelijk milieu te komen, waar bewoners op korte afstand van hun woning boodschappen kunnen doen, is een basis voorzieningenniveau essentieel. Een mix van publieks- en maatschappelijke functies draagt daarbij bij aan levendigheid, reuring en een aantrekkelijk woon- en werkmilieu.

Ten noorden en westen van Groenewoud vindt de ontwikkeling Papendorp Noord plaats. Hier worden circa 2.000 woningen gerealiseerd en daarnaast ook diverse commerciële voorzieningen. Naar de marktpotentie voor Papendorp (Groenewoud en Papendorp Noord) is onderzoek verricht door Bureau Stedelijke Planning (bijlagen 2 en 3). Met deze onderzoeken is onderzocht hoeveel, welke, waar en in welke vorm commerciële voorzieningen in Papendorp mogelijk zijn.

De diverse functies welke nodig zijn voor een levendig en aantrekkelijk woon- en werkmilieu zijn een supermarkt, overige dagelijkse detailhandel, horeca, diensten en sportvoorzieningen.

Binnen Groenewoud worden er maatschappelijke en commerciële voorzieningen mogelijk gemaakt. Het gaat hier om een basisschool met 16-24 klassen, een gymzaal, een kinderopvang en mogelijk een gezondheidscentrum. Grotendeels zijn de woningen binnen Groenewoud bedoeld voor gezinnen en hier zijn ook de maatschappelijke voorzieningen op afgestemd.

Een aantal oude loodsen op het KWS-terrein blijft behouden (indien bouwkundig haalbaar) en wordt getransformeerd naar een locatie waar de bewoners van Groenewoud elkaar kunnen ontmoeten. Mogelijke invullingen hiervoor zijn een restaurant rondom een centrale ruimte, een café, een plaats waar co-working plaats kan vinden of een andere sociaal verbindende functie.

Binnen Papendorp Noord wordt een supermarkt, horeca, diensten en gebouwde sportvoorzieningen en overige detailhandel (mix van dagelijks, niet dagelijks frequent en niet dagelijks specifiek) gerealiseerd.

De voorzieningen welke binnen Groenewoud gerealiseerd worden betreffen geen wijkoverstijgende functies. Groenewoud profiteert daarnaast van de nabijheid van winkelcentrum Kanaleneiland en de uitstekende bereikbaarheid van Leidsche Rijn Centrum.

#### **2.1.3.3 Conclusie**

Voor de woonfunctie, alle commerciële en maatschappelijke voorzieningen in het programma geldt dat er meer dan voldoende behoefte naar is. De regels van het bestemmingsplan sluiten aan bij de behoefte en geven ook het te realiseren programma weer om de bedoelde functiemenging te borgen met het oog op het realiseren van een leefbare buurt.

#### **2.1.4 Structuurvisie Ondergrond**

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

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO<sub>2</sub>. Deze



Structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

#### 2.1.4.1 Conclusie

In paragraaf 5.16 wordt ingegaan op de uitdaging rondom energietransitie en de duurzame energieopwekking bij voorgenomen ontwikkeling.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### 2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vormgegeven worden. De Omgevingsverordening is op 30 maart 2022 vastgesteld. De Omgevingsverordening treedt op 1 januari 2023 tegelijk met de Omgevingswet in werking.

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

#### 2.2.1.1 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.

### 2.2.1.2 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.

### 2.2.1.3 Plangebied

Hoofdstuk 2 en verder van de verordening bevatten instructieregels voor onder andere bestemmingsplannen. Deze instructieregels hebben betrekking op verschillende thema's zoals water, ondergrond en bodem, bereikbaarheid en mobiliteit, energie, wonen en recreëren. Deze instructieregels dienen in acht genomen te worden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Hieronder worden de instructieregels weergegeven welke voor de voorgenomen ontwikkeling van belang zijn.

#### *Stedelijke functies in stedelijk gebied*

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking en woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
- b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;

Daarnaast dient het bestemmingsplan een motivering te bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Daarnaast dient conform het Besluit ruimtelijke ordening moet de "duurzame verstedelijkingsladder" worden toegepast.

#### *Bereikbaarheid*

Een bestemmingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen.

De motivering op het bestemmingsplan bevat:

- a. een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze nieuwe ontwikkelingen tot gevolg hebben;
- b. een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen;
- c. een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende (regionale) verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan; en
- d. een analyse of de bereikbaarheid door de beoogde ontwikkelingen wordt verslechterd en of de reistijd significant toeneemt.

Indien uit de analyse blijkt dat er mogelijk sprake is van verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, wordt een mobiliteitstoets uitgevoerd. Binnen deze mobiliteitstoets worden mogelijke oplossingen voor de geconstateerde knelpunten uitgewerkt, waarbij ook realisatie en financiering van deze maatregelen aan bod.

In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de bereikbaarheid van Groenewoud. Uitgangspunt voor de opzet van de verkeersstructuur voor auto's is een gezonde verstedelijking waarbij binnen de wijk het lopen en fietsen gestimuleerd wordt.

#### *Beschermingszone oppervlakte waterwinning*

Winningen van oppervlaktewater zijn kwetsbaar voor verontreinigingen die via het water of de lucht bij de winning kunnen komen omdat er geen bescherming via bodempassage is. Om deze winningen te beschermen heeft Rijkswaterstaat een beschermingszone rondom de directe innamepunten van oppervlaktewater opgenomen. De beschermingszone is bedoeld voor beheersing van calamiteiten, beoordeling van lozingen en beoordeling van ruimtelijke plannen. Zo kan de waterwinning veilig worden gesteld. Omdat de beschermingszone van Rijkswaterstaat geen rechtsgevolgen heeft voor derden, heeft de provincie Utrecht de beschermingszone ook opgenomen in de verordening en zo de bescherming verankerd.

De beschermingszone is in de provinciale verordening opgenomen zodat bij ruimtelijke plannen de effecten van ontwikkelingen op de kwaliteit van het oppervlaktewater beschouwd worden. In de situatie van Groenewoud kan gesteld worden dat met de voorgenomen ontwikkeling geen verslechtering van de kwaliteit van het oppervlaktewater aan de orde is. Er vinden geen bedrijfsmatige functies plaats waarbij sprake is van opslag van gevaarlijke en/of verontreinigende stoffen. Daarnaast zal de kwaliteit van de bodem en het grondwater binnen het plangebied, vanwege de benodigde bodemsanering, enkel verbeteren. Dit zal naar verwachting uiteindelijk ook een positieve uitwerking hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater.

#### *Overstroombaar gebied*

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen 'Overstroombaar gebied' bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijs is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.

In paragraaf 5.12 wordt ingegaan op het overstromingsrisico en hoe hier in het plan mee om wordt gegaan.

#### **2.2.1.4 Conclusie**

In navolgende paragraaf wordt ingegaan op het programma wonen en werken, hieruit kan geconcludeerd worden dat het voornemen past binnen dit programma. Het provinciaal programma wonen en werken bevat de hoofdlijnen van de gezamenlijke regionale programmeringsafspraken van gemeenten en provincie. In deze regionale programmering worden:

- de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:
  1. zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
  2. daarnaast in overig stedelijk gebied;
  3. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors;
- worden afspraken vastgelegd om te borgen dat binnen het programma tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en middensegment plaatsvindt; en
- worden afspraken gemaakt over energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

In paragraaf 2.1.3 is de duurzame verstedelijkingsladder doorlopen. De ontwikkeling van Groenewoud is een ontwikkeling welke binnen stedelijk gebied gerealiseerd wordt. Op basis van de basisverkaveling met 1.500 woningen is er nu sprake van circa 30% aan sociale huur en 17% middeldure huur. In de startnotitie was 40% aan huurwoningen voorgeschreven. In het SP is hier van afgeweken door het te verhogen naar 47%. Dit om tegemoet te komen aan de blijvende vraag naar huurwoningen in Utrecht.

Deze onderverdeling is afgestemd met de geplande woningbouwontwikkeling in Papendorp-Noord. Het woningbouwprogramma van Groenewoud en Papendorp Noord samen is daarmee in lijn met de woonvisie Utrecht in Balans.

In paragraaf 5.16 wordt nader ingegaan op het toepassen van energieneutrale, circulaire en klimaatadaptieve woningbouw binnen de voorgenomen ontwikkeling. Van bodemdaling is geen sprake.

Groenewoud levert een bijdrage aan de woningbouwopgave en de ruimtelijke kwaliteit en is daarom in overeenstemming met de provinciale verordening.

### 2.2.2 Programma wonen en werken

Het aantal inwoners van de provincie Utrecht blijft groeien. Er is meer ruimte nodig voor woningen en voor bedrijventerreinen. Daarom maakt de provincie samen met de gemeenten en regio's plannen voor de woningbouw en voor bedrijventerreinen. Dat doen ze met 'regionale programmering'. Dat betekent dat ze elk jaar een Provinciaal programma wonen en werken maken.

Het eerste Provinciaal programma wonen en werken is op 5 oktober 2021 vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Met dit programma Wonen en werken wordt uitvoering gegeven aan de in de Omgevingsvisie omschreven woningbouwopgave en de opgave op het gebied van bedrijventerreinen. Dit gaat zowel over het kwantitatieve programma, als over kwalitatieve aspecten.

#### 2.2.2.1 Het kwantitatieve woningbouwprogramma

Voor het opstellen van de regionale programma's is de Planmonitor Wonen als basis gebruikt. Deze Planmonitor wordt continu gevoed en geactualiseerd door de gemeenten; gevraagd wordt of zij voor een aangegeven datum per jaar de monitor willen updaten. Voor dit eerste programma is gebruikt gemaakt van de stand december 2020.

Voor de provincie als geheel zijn er, in realisatie- en pijlpijndeel, voldoende plannen. Dit geldt echter alleen voor de regio's U16: voor de Regio's Foodvalley en Amersfoort is het totaal van 'realisatie' en 'pijlpijn' niet voldoende om te voldoen aan de regionale woningbehoefte.

Voor alle regio's geldt dat in het realisatiedeel van het huidige programma met name reeds bekende concrete locaties voor de korte tot middellange termijn zijn opgenomen. Om de continuïteit van de woningbouw te bewerkstelligen en de huidige tekorten zoveel mogelijk weg te werken, is het belangrijk dat 'pijlpijnplannen' zodanig verder worden ontwikkeld, dat zij bij volgende actualisaties kunnen worden opgenomen in het realisatiedeel van het programma.

| Regio                    | Inlopen te-kort | 2021 t/m 2024 | 2025 t/m 2029 | 2030 t/m 2039 | Totaal                  |
|--------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|
| <b>U16 totaal</b>        |                 | <b>38.028</b> | <b>47.287</b> | <b>49.425</b> | <b>134.740</b>          |
| <i>Bandbreedte Kader</i> | <i>26.400</i>   | <i>30.200</i> | <i>29.100</i> | <i>39.900</i> | <i>99.200 – 125.600</i> |
| Realisatie               |                 | 32.109        | 31.116        | 1             | 63.226                  |
| Pijlpijn                 |                 | 5.919         | 16.171        | 49.424        | 71.514                  |

Afbeelding 2.1: Overzicht kwantitatief programma wonen provincie Utrecht (regio U16)

#### Versnelling woningbouw

Teneinde de noodzakelijke versnelling van de woningbouw te bewerkstelligen, ambieert het college de woningbouwproductie te verhogen naar 10.000 woningen per jaar. Dit programma biedt daarvoor de mogelijkheid. Zo bedraagt het realisatiedeel van het programma voor de eerste vier jaar in totaal bijna 47.000 woningen, dat betekent gemiddeld 11.700 woningen/jaar.

#### 2.2.2.2 Kwalitatieve afspraken

Naast voldoende woningen is het zaak dat er ook woningen van goede kwaliteit worden gebouwd. Bij kwaliteit gaat het om de woning en de woonomgeving, en over zowel belevingswaarde, gebruikswaarde als toekomstwaarde. In het Kader voor regionale programmering wonen en werken hebben provinciale staten aangegeven dat er voor wat betreft wonen in de regionale programma's algemene afspraken zouden moeten worden gemaakt over de stedelijke kwaliteit, de ambitie om 50 % van het woningbouwprogramma te realiseren in het sociale en middeldure segment, de evenwichtige ontwikkeling van rood en groen, energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie, circulariteit, leefbaarheid en inclusiviteit.

In het Kader is aangegeven dat begrijpelijkerwijs niet in alle projecten alle ambities voor 100 % kunnen worden gerealiseerd. Wel wordt maximale inzet van alle partijen gevraagd om bij te dragen aan een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de afspraken per regio. De in het kader genoemde aspecten zijn daarin vertaald naar vier thema's.

- **integrale stedelijke kwaliteit:** we streven naar een goede stedelijke kwaliteit: vitale en levendige kernen en wijken
- **betalbaarheid en beschikbaarheid:** gemeenten en provincie spreken de intentie uit dat op regionaal niveau 50 % van de toe te voegen woningen behoort tot het goedkope of middeldure segment. Gezien de opgave streven we ernaar dat zoveel mogelijk woningen gebouwd worden die een eind onder de bovengrens van middelduur zitten, zodat een grotere doelgroep bereikt wordt. (We bezien de 50 % op programmaniveau en naar periode, niet op planniveau of per jaar. Daarbij streven gemeenten zoveel mogelijk naar verevening binnen eigen grenzen (voor lopende en nieuwe plannen)).
- **evenwichtige ontwikkeling van rood en groen:** we streven naar een evenwichtige groenontwikkeling om een gezonde leefomgeving te (blijven) bieden aan onze inwoners. Dit betekent onder andere dat er voldoende (recreatief) groen in onze regio beschikbaar en toegankelijk moet zijn, zowel in omvang als kwaliteit. Dit is randvoorwaardelijk en vraagt investeringen. De opgave verschilt per locatie en gemeente.
- **energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit:** we stimuleren energieneutrale nieuwbouw en klimaatadaptatief en circulair bouwen, en gaan hierover in gesprek met initiatiefnemers en partijen in de bouwketen.

#### 2.2.2.3 Regio U16

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.

#### 2.2.2.4 Conclusie

Met voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht in de nabijheid van de A12-zone.

Groen en water staan centraal. Bij voorgenomen ontwikkeling is het percentage voor groen en water 27%. Bij circa 23 hectare komt dit uit op 6,2 hectare.

Op basis van de basisverkaveling met 1.500 woningen is er nu sprake van circa 30% aan sociale huur en 17% middeldure huur. In de startnotitie was 40% aan huurwoningen voorgeschreven. In het SP is hier van afgeweken door het te verhogen naar 47%. Dit om tegemoet te komen aan de blijvende vraag naar huurwoningen in Utrecht.

Deze onderverdeling is afgestemd met de geplande woningbouwontwikkeling in Papendorp-Noord. Het woningbouwprogramma van Groenewoud en Papendorp Noord samen is daarmee in lijn met de woonvisie Utrecht in Balans.

In paragraaf 5.16 wordt nader ingegaan op het toepassen van energieneutrale, circulaire en klimaatadaptieve woningbouw binnen de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen op de kaart met openbare woningbouwplannen welke zijn ingevoerd in de planregistratie applicatie van de Provincie Utrecht.

#### 2.2.3 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

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

De drie hoofdambities voor binnenstedelijke ontwikkeling zijn:

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

De focus bij binnenstedelijke ontwikkeling ligt op vastgoed en openbare ruimte. Van provinciale betrokkenheid bij binnenstedelijke ontwikkeling kan pas sprake zijn als een of meer van de stedelijke functies wonen, werken, winkelen aan de orde is. Bij wonen gaat het vooral om

toevoeging van woningen teneinde bij te dragen aan het wegwerken van het woningtekort, terwijl het bij werken en winkelen vooral gaat om transformeren, revitaliseren en herstructureren. Uitvoering vindt enerzijds plaats door 'verbinding in gebieden' en anderzijds door 'verbinding op thema'.

#### 2.2.3.1 Conclusie

Groenewoud vormt tezamen met de ontwikkeling Papendorp-Noord bovenal een schakelpunt tussen de rest van Leidsche Rijn en Utrecht Centrum. Het gebied Papendorp-Noord en de KWS-buurt binnen Groenewoud kennen een hoogstedelijk woonmilieu met verschillende stedelijke functies. Daarnaast zullen de overige deelgebieden in Groenewoud meer ruimte en rust uitstralen waarbij meer ruimte is voor ontspanning, recreëren en spelen in het groen.

De ambitie met voorgenomen ontwikkeling is het realiseren van een energieneutrale en zeer duurzame wijk. In paragraaf 5.15 en 5.16 wordt onderbouwd hoe er binnen Groenewoud gebouwd wordt aan een betere levenskwaliteit. Daarbij wordt ingegaan op de volgende onderwerpen: welzijn, ontmoeting & gezondheid; mobiliteit; natuur, biodiversiteit & gezonde leefomgeving; klimaatadaptatie; energie en circulariteit.

#### 2.2.4 Economische Visie 2020 - 2027 Focus op een vitale en duurzame economie

De provincie Utrecht wil het economische beleid de komende jaren focussen op een duurzame en vitale economie. Met het beleid wil de provincie de economie robuuster maken voor economische schokken en klaar maken voor toekomstige veranderingen. De economische visie is gericht op alle partijen in het economisch systeem: ondernemers, werknemers, kennisinstellingen, gemeenten, belangenorganisaties etc.

De missie van de economische visie is: "Economische ontwikkeling moet bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen en daarmee aan de brede welvaart. Specifiek gericht op economie werkt de provincie Utrecht aan een sterke competitieve duurzame economische structuur met aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningen voor bedrijven en werknemers en maakt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van gezond stedelijk leven en circulaire economie mogelijk". Om deze missie te kunnen realiseren werkt de provincie aan de volgende beleidsdoelen:

- het bedrijfsleven en werknemers zijn toegerust op de toekomst;
- het economisch profiel (gezond stedelijk leven) is sterk, competitief en zichtbaar;
- bedrijven en (kennis)instellingen zijn innovatief sterk;
- er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit.

In de economische visie zijn aan bovengenoemde beleidsdoelen meerjarendoelen en hoofdactiviteiten gekoppeld.

#### 2.2.4.1 Conclusie

Groenewoud vormt een gemengd hoogstedelijke stadsdeel waar wonen en de bedrijvigheid in de directe omgeving elkaar kunnen versterken. Een aantal oude loodsen op het KWS-terrein biedt daarnaast een interessante vestigingsplaats voor bedrijvigheid. Mogelijke invullingen hiervoor zijn een restaurant rondom een centrale ruimte, een café, een plaats waar co-working plaats kan vinden of een andere sociaal verbindende functie.

#### 2.2.5 Mobiliteitsplan 2015-2028

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

Een goede bereikbaarheid is van groot belang voor de kracht, aantrekkelijkheid en de concurrentiepositie van de provincie. Er wordt ingezet op een mobiliteitsnetwerk dat mensen en goederen snel op hun bestemming brengt, maar dat ook dienstbaar is aan de maatschappelijke behoeftes als duurzame welvaart, leefbaarheid en welzijn.

Van belang hierbij is:

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



### 2.2.5.1 Conclusie

De ligging van Papendorp in de stad bepaalt in sterke mate de kwaliteit van Groenewoud. Zowel de binnenstad, Leidsche Rijn Centrum en de winkels op Kanaleneiland liggen op korte afstand en zijn vooral met OV en langzaam verkeer goed bereikbaar. Door de situering aan de HOV-verbinding en aan de A2/A12 biedt het plangebied een uitgelezen mogelijkheid om bij te dragen aan het beperken van de niet-noodzakelijke automobiliteit in het zuidwestelijk deel van Utrecht. Met het beoogde realiseren van de Mobiliteitshub XL in het aangrenzende Papendorp-Noord kan gebruik worden gemaakt van parkeren op afstand.

In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op het mobiliteitsnetwerk in en om het plangebied.

### 2.2.6 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

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

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

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

#### 2.2.6.1 Conclusie

In hoofdstuk 5 worden de zes basiskwaliteiten behandeld. Daaruit blijkt dat met voorgenomen ontwikkeling voldaan wordt aan de wettelijke normen welke te grondslag liggen aan de basiskwaliteiten.

### 2.2.7 Voor jong & altijd, Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023

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

Het cultuur- en erfgoedprogramma bevat twee beleidsdoelen:

A: Versterken van de culturele infrastructuur

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

B: Behouden, benutten en beleven van cultureel erfgoed

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

#### 2.2.7.1 Conclusie

De hoofdopzet van Groenewoud is gebaseerd op de onderliggende structuur van het oorspronkelijke slagenlandschap. De historische lijnen vormen de basis voor de richting van de bouwblokken en openbare ruimtes van het plan.

Het KWS-terrein heeft veel typerende elementen, zoals een markante kraan, de schoorsteen van de centrale en elke karakteristieke jaren 50-hallen. Enkele onderdelen zullen behouden blijven ter versterking van de identiteit van Groenewoud en in het bijzonder van het industriële karakter van de



KWS-buurt. Dit zijn de kraan met overslagtrechter, een groot deel van de hallen en de oude haven. Ook worden de archeologische waarden in het gebied beschermd. In paragraaf 5.13 wordt verder ingegaan op de archeologische waarden binnen het plangebied en de bescherming van deze archeologische waarden.

### 2.2.8 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

Wateroverlast dient voorkomen te worden door het nemen van maatregelen, zoals het ophogen van het maaiveld of bouwen zonder kruipruimte. Het waterschap adviseert om voldoende drooglegging in het ontwerp te hanteren, zodat problemen met (grond)wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen of beperkt worden.

Het waterschap stimuleert meervoudig ruimtegebruik. Dit kan ook ten goede komen aan de belevingswaarde van het water.

Hemelwater dient bij voorkeur in de volgende voorkeursvolgorde te worden aangewend: Hergebruik (bijv. voor toiletten, wasmachines en tuinsproeien); Infiltratie in de bodem; Buffering in waterberging; Lozing op oppervlaktewater.

#### 2.2.8.1 Conclusie

In paragraaf 5.12 wordt ingegaan op het aspect water. Er wordt voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

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

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

- *De groeiende ongelijkheid in de stad*

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

- *De grote woningnood*

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

- *De klimaatcrisis*

De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen

gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. Daarnaast geldt dat bij nieuwbouw niet aangesloten mag worden op stadsverwarming. 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*

Bij de gebiedsontwikkeling Groenewoud zijn met name de genoemde 2de en 3de opdracht uit het coalitieakkoord van toepassing. De ontwikkeling van Papendorp (inclusief Groenewoud) krijgt in het coalitieakkoord de hoogste prioriteit. De gezamenlijke gebiedsontwikkelingen Papendorp-Noord en Groenewoud zorgen voor een toevoeging van ten minste 3.500 woningen op de woningvoorraad. Hiermee worden zelfs meer woningen gerealiseerd dan waarmee in het RSU 2040 en de startnotitie uit 2017 vanuit werd gegaan. Met de gezamenlijke gebiedsontwikkeling wordt invulling gegeven aan de ambities uit de RSU 2040 waarin dit gebied als nieuw te ontwikkelen stedelijk knooppunt in het Wiel met Spaken is opgenomen.

In het coalitieakkoord staat vermeld dat voor nieuwe projecten een prijsklasseverdeling wordt gehanteerd van 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkopen betaalbare koop) en 25% vrije sector. De ontwikkeling van Groenewoud betreft geen nieuwe ontwikkeling, maar een ontwikkeling die zijn basis vindt in 2017 toen door het toenmalige college een startnotitie vastgesteld. In de startnotitie was als uitgangspunt de realisatie van 40% huurwoningen, onderverdeeld in 20-25% sociale huur en 15-20% middenhuur opgenomen. Op basis van de RSU 2040 en van het Coalitieakkoord "Utrecht: ruimte voor iedereen" is nu in het SP sprake van een basisprogramma van 1500 woningen. Het aandeel sociale huur is opgehoogd tot 30%, terwijl nu sprake is van 17% middenhuur. De totale hoeveelheid huurwoningen is daarmee opgehoogd naar 47%. Deze onderverdeling is afgestemd met de geplande woningbouwontwikkeling in Papendorp-Noord. Het woningbouwprogramma van Groenewoud en Papendorp Noord samen is daarmee in lijn met de woonvisie Utrecht in Balans.

Naast de toevoeging van woningen wordt in het coalitieakkoord tevens ingezet op de aanwezigheid van voldoende voorzieningen in de wijken. Ten aanzien van het aanbod van voorzieningen worden de gebieden Groenewoud en Papendorp-Noord in samenhang ontwikkeld. Een school en een gezondheidscentrum in Groenewoud doen dienst voor het gehele gebied, terwijl Groenewoud profiteert van voorzieningen in Papendorp Noord zoals een supermarkt en de Mobiliteitshub. Met beide plannen samen ontstaat een complete moderne wijk met wonen, werken en voorzieningen waar het ook in de avonden en weekends levendig is. Vooral in Groenewoud vindt naast de reuring die het stedelijk knooppunt met zich meebrengt ook de rustige plekjes die een gezond stedelijk leven nodig heeft.

De gemeente Utrecht streeft er tevens naar om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. In Groenewoud wordt hier ondermeer invulling aan gegeven middels het klimaatrobuust inrichten van de buitenruimte, en het streven naar energieneutrale woningen. In paragraaf 5.16 staan de onderdelen waarop in de wijk Groenewoud ingezet wordt nader uitgewerkt.

#### **2.3.1.1 Conclusie**

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt, samen met de ontwikkeling van Papendorp-Noord, invulling gegeven aan de ambitie uit het coalitieakkoord voor een nieuw stedelijk centrum in lijn met de uitgangspunten uit de RSU 2040. Tevens wordt bij de keuze voor het energieconcept en de klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting van de buitenruimte aangesloten bij de ambitie voor het leveren van een bijdrage aan het aanpakken van de energiecrisis. Voor de ontwikkeling dient enkel afgeweken te worden van de prijsklasseverdeling die voor nieuwe projecten in het coalitieakkoord is opgenomen. De afwijkende prijsklasseverdeling is ontstaan doordat de ontwikkeling geen nieuw project betreft, maar als basis de startnotitie uit 2017 heeft en in lijn met het coalitieakkoord 2018-2022 nader is uitgewerkt.

### 2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

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

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

#### 2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2023 in het omgevingsplan zullen worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Er worden keuzes gemaakt 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.

Papendorp is één van die centra, waar Groenewoud ook onderdeel van uitmaakt. De RSU beschrijft een aantal stadsprofielen, die ook voor Groenewoud relevant zijn. Bovendien beschrijft de RSU een barcode, om op stedelijk- en op wijkniveau het evenwicht tussen de verschillende stedelijke functies in de gaten te kunnen houden.

#### De Stadsprofielen

##### *De groene stad*

In de RSU kiest Utrecht voor verdichten en vergroenen in balans. Dat betekent dat het publieke en private domein anders worden ingericht. Er komt meer groen in de openbare ruimte, zowel in nieuwe ontwikkelgebieden als in de bestaande stad (groen tenzij). Er zijn meer recreatieve mogelijkheden om de hoek, zoals een park om in te sporten of speelpleinen in de buurt.

De ontwikkeling van Groenewoud sluit aan op "de groene stad". Voor de inrichting van de openbare ruimte van Groenewoud wordt ingezet op het maximaliseren van het oppervlakte groen. De wijk

krijgt een groene uitstraling wat bijdraagt aan het welzijn van de bewoners, een duurzame afwatering en een grote biodiversiteit. De groenblauwe dooradering van de wijk garandeert een aaneengesloten groenstructuur waarbij ook veel ruimte is voor sport, spel en recreatie.

#### *De verbonden stad*

De gemeente investeert in een nieuw OV-netwerk: het Wiel met spaken (OV-ring). Met deze schaalsprong in het OV worden verschillende gebieden in de stad direct met elkaar verbonden (via hoogwaardig openbaar vervoer) en is een reis via Utrecht Centraal vaak niet meer noodzakelijk.

Hiermee wordt niet alleen de druk op Utrecht Centraal verminderd, maar ook de leefbaarheid in de buurten verhoogd waar de bereikbaarheid toeneemt.

Groenewoud ligt op een knooppunt in deze OV-structuur: een rechtstreekse te vertrimmen verbinding (Papendorplijn) met het centrum van de stad en de grote nieuwe ontwikkelgebieden in Utrecht Zuidwest en een HOV-verbinding tussen Leidsche Rijn Centrum en Utrecht Science Park via Papendorp, Westraven en Lunetten/ Koningsweg.

Daarnaast speelt het plangebied ook met de Mobiliteitshub XL een belangrijke rol in de verbonden stad. Hier komen verschillende vervoerssoorten bij elkaar en is de overstap goed geregeld en aantrekkelijk vormgegeven door de kruisingsvrije overstap en de combinatie met voorzieningen.

Door het introduceren van een nieuwe fietsroute naar De Meernbrug wordt dit nieuwe knooppunt op een snelle manier en comfortabel voor de fiets nog beter verbonden met de stad. Het Amsterdam-Rijnkanaal en haar oever krijgen een prominente rol in het plan. Deze forse groene ruimte is momenteel al een aantrekkelijke plek binnen de stad en fungeert bovendien als belangrijke fietsverbinding tussen Leidsche Rijn en Nieuwegein.

#### *De compacte stad*

De gemeente kiest ervoor de groei van de stad allereerst zoveel mogelijk in de bestaande stad op te vangen en ziet daarvoor kansen rondom Ov-knooppunten, waarvan Papendorp er één is. In Groenewoud komen – in aanvulling op de beoogde 2000 woningen in Papendorp Noord - circa 1500 woningen. Groenewoud is opgedeeld in 4 buurten met een eigen karakter. Het programma is een mix van een hoogstedelijk milieu met appartementen en stadswoningen (dichtheid tot 99 wo/ha) tot een stedelijk milieu met voornamelijk grondgebonden woningen (dichtheid tot 48 wo/ha).

#### *De inclusieve stad*

Voor de stad als geheel en voor de afzonderlijke wijken wil de gemeente dat de stad groen, verbonden, compact en toekomstbestendig is. Een stad waarin iedereen welkom is en zich welkom moet voelen. Een betaalbare woning voor iedereen. Naast een woning is werk voor velen een belangrijke conditie voor een inclusieve stad. Utrecht wil een stad zijn die mensen uitnodigt om elkaar te ontmoeten en zich met elkaar te verbinden. Hiervoor is het belangrijk dat zowel de gebouwde voorzieningen als de openbare ruimte uitnodigen tot ontmoeting en verbinding. Naast deze sociale voorzieningen zijn ook voldoende toegankelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, zorg en sport en betaalbaar en toegankelijk vervoer voor iedereen van cruciaal belang in een inclusieve stad.

In Groenewoud wordt uitgegaan van circa 30% van het programma in de categorie sociaal en circa 17% in de categorie middenhuur. De openbare ruimte biedt ruimte voor ontmoeten, met name in de binnengebieden, op de pleinen in de KWS buurt en in het centrale park.

#### *De toekomstbestendige stad*

De gemeente wil ervoor zorgen dat Utrecht zoveel mogelijk klaar is voor de toekomst. Utrecht kiest voor een robuuste ruimtelijke structuur, specifiek op het gebied van mobiliteit (OV-ring) en groen. Ook is het van belang de flexibiliteit in de directe gebouwde omgeving te versterken. Circulaire ontwikkelingen waarbij materialen waardevast en waardevermeerderend zijn en daarmee flexibel in aanpassing. De gemeente werkt aan een klimaatneutrale stad. Het beeld van de openbare ruimte moet groen gaan kleuren. Nieuwe woningen realiseert de gemeente energieneutraal. Er is ruimte nodig voor de opwekking van energie uit zon en wind.

Groenewoud heeft een robuuste groene structuur en draagt bij aan de doelen die de gemeente heeft voor de mobiliteit en bereikbaarheid van de stad. Naast de openbare ruimte bieden de daken van de gebouwen ruimte voor waterberging, biodiversiteit en energieopwekking. Uitgangspunt voor Groenewoud is een energieneutrale wijk. Om dit te kunnen realiseren wordt extra aandacht besteed aan het invullen van de energieopgave. Dit vraagt om slimme toepassingen, zoals een WKO bronnet en een bouwconstructie die oververhitting voorkomt. Ook betekent een duurzame energieoplossing dat alle benodigde energie zoveel mogelijk in Groenewoud zelf collectief wordt opgewekt.

#### *De vertraagde stad*

Naast dynamische plekken met reuring zijn ook voldoende plekken nodig waar men even in de luwte kan zijn. Groene openbare plekken voor stilte, verkoeling, ontmoeting en ontspanning. Utrecht wil de stad samen met inwoners organisch en geleidelijk ontwikkelen.

Groenewoud en Papendorp Noord kennen samen een grote afwisseling in rust en reuring. In Groenewoud zijn veel groene openbare plekken aanwezig voor rust, ontmoeting, sporten en ontspanning, zoals het centrale park en de groene plekken langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

### **De Utrechtse Barcode**

Naast de stadsprofielen is in de RSU 2040 aangegeven dat de diverse ontwikkelingen in Utrecht getoetst dienen te worden aan de Utrechtse Barcode. Dit vraagt ook voor Groenewoud om een verantwoording van het plan aan de stedelijke opgave en aan de wijkbarcode.

#### *De stedelijke opgave*

Het woningbouwprogramma in Papendorp (Papendorp Noord en Groenewoud) omvat ongeveer 500 woningen meer dan in de RSU aangegeven. Dit past binnen de marges van het totale stedelijke programma van 60.000 tot 2040 aan de bestaande voorraad toe te voegen woningen. Door het optimaliseren van het woningbouwprogramma wordt een positieve bijdrage geleverd aan het creëren van vervoerswaarde voor het vertrammen van de Papendorplijn.

Ook kan rust worden gevonden door recreatie, sport en spel in de vele groene gebieden in Papendorp.

#### *De wijkbarcode*

Voor het plangebied wordt gestreefd naar voldoende opwekking van energie om aan de eigen behoefte te voldoen. Er worden voldoende speelvoorzieningen gerealiseerd voor de verschillende leeftijdscategorieën. Er wordt voldaan aan de normen voor de realisatie van buurtgroen, terwijl met het Park Transwijk en Park Voorn voldoende stedelijk groen in de omgeving aanwezig is.

Belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is de aandacht voor groene daken en groene gevels. Er wordt voldaan aan de wateropgave middels een slim klimaatrobuust plan. Voor onderwijs is een basisschool (met kinderopvang en bso) gepland centraal in Groenewoud en er is een gezondheidscentrum gepland in de KWS buurt. Voor veldsport zijn de bewoners aangewezen op sportpark Rijnvliet en de velden bij de Prins Clausbrug. Door de ontwikkeling van Papendorp Noord en Groenewoud ontstaat een complete wijk, veel voorzieningen voor deze wijk komen in de nieuwe Mobiliteitshub XL en in De Taats, daarnaast is er in Papendorp veel werkgelegenheid.

### **Uitvoeringsstrategie**

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 (zie paragraaf 2.3.2.1.1). Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen. Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidsbeleid 2019-2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.2.9.

#### **2.3.2.1.1 Koersdocument Leefbare stad**

Het koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen is onderdeel van de ruimtelijke strategie Utrecht. Het Koersdocument heeft als doel een hoogwaardig maatschappelijk voorzieningenniveau te realiseren. Het bevat uitgangspunten en kerngetallen voor de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen. Bij nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen is draagvlak en draagkracht onder (toekomstige) bewoners in de wijk belangrijk.

Door een focus op binnenstedelijke ontwikkeling wordt de ruimte schaars. Daarom is evenwichtige spreiding over de stad belangrijk en moet er gekeken worden naar mogelijkheden om functies te combineren. Per locatie moet gekeken worden naar de optimale omvang en schaalgrootte voor het onderbrengen van meerdere maatschappelijke functies. Sommige functies versterken elkaar en andere functies verzwakken elkaar. Kansrijke combinaties zijn:

- Kindgerichte voorzieningen (kinderopvang, onderwijs, BSO)
- Ontmoetingsfuncties inzetten als studieplekken
- Eerstelijns gezondheidszorg
- Dagopvang/dagbesteding en buurtcentrum

Door voorzieningen zo te bouwen dat ze zonder veel kosten voor een ander doel te gebruiken zijn is flexibel ruimtegebruik mogelijk. Dit geldt ook voor de clustering van voorzieningen. Er gelden een

aantal richtlijnen:

- Houd rekening met mogelijke uitbreiding of onvoorziene omstandigheden.
- De volgorde van oplevering is van grote invloed op de ontwikkeling van de wijk. Voor alle kinderen moet direct een school beschikbaar zijn.
- Stedelijke afweging is noodzakelijk bij bovenwijkse voorzieningen omdat deze voorzieningen om veel vierkante meters vragen die niet in elke wijk gerealiseerd kunnen worden. Hierbij wordt de demografische ontwikkeling afgewogen.

#### 2.3.2.1.2 Conclusie

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

#### 2.3.2.2 Thematisch beleid

##### 2.3.2.2.1 Wonen

#### **Woonvisie Utrecht beter in balans**

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

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

#### *Plangebied*

De ambitie met voorgenomen ontwikkeling is het realiseren van een energieneutrale en zeer duurzame wijk. De wijk wordt een schakelpunt tussen Kanaleneiland-Centrum en Leidsche Rijn. Dit blijkt ook uit de verscheidenheid in woningtypes zoals grondgebonden woningen en appartementen maar ook types als beneden bovenwoningen, patio's en waterwoningen kunnen gerealiseerd worden. Juist deze variatie maakt de buurt uniek ten opzichte van omliggende buurten en sluit aan bij de dichtheid die tussen hoogstedelijk en suburbaan ligt. Groenewoud wordt daarmee een stedelijk-groene buurt.

Van de woningbouw wordt 47% gerealiseerd in de huursector, waarvan 30% in de sociale sector. Binnen het plangebied zullen 1.500 woningen gerealiseerd worden. Om in te kunnen spelen op een groeiende vraag naar woningen is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met maximaal 1.650 woningen. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook een binnenplanse afwijking opgenomen om 150 woningen (10%) onder voorwaarden extra te kunnen realiseren.

Er is bij voorgenomen ontwikkelingen gekozen voor een marktgerichte ontwikkelstrategie die per fase vrijheden laat om aan te sluiten op de veranderende vraag vanuit de maatschappij. In het stedenbouwkundig plan is het stedenbouwkundig raamwerk vastgelegd, waarin de sfeer, de kwaliteit en de samenhang beschreven wordt. De deelgebieden worden binnen vastgelegde randvoorwaarden, in verschillende fases uitontwikkeld. De verkaveling, woningtypen, bouwhoogtes en aantallen zijn in de basisverkaveling per deelgebied vastgelegd en in de vervolgitwerking kunnen deze op veranderende markt(vraag) en inzichten worden aangepast. Daarmee ontstaat een toekomstbestendig kader voor de ontwikkeling van Groenewoud.

#### **Huisvestingsbeleid, woningvormingen omzetting**

Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van



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

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

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

#### *Plangebied*

Het huisvestingsbeleid is vertaald in de regels van dit bestemmingsplan.

#### **Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken (2013)**

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

#### *Plangebied*

Het woonprogramma van Groenewoud is een belangrijke toevoeging op het huidige programma van Papendorp, wat nu voornamelijk uit kantoren bestaat. Dit betekent dat Papendorp een mix wordt van wonen en werken en ook buiten kantooruren levendig wordt. De voorzieningen van Groenewoud kunnen gebruikt worden door kantoorpersoneel. Denk hierbij aan het kinderdagverblijf, de horeca en de openbare buitenruimtes. Dit geldt ook andersom: het beoogde park met brasserie in Papendorp, de toekomstige ontwikkelingen rondom het Taatsenplein (hotel), de mobiliteitshub XL, de voorzieningen waaronder een supermarkt in Papendorp Noord en de HOV-haltes zijn aanvullend op de voorzieningen van Groenewoud.

#### **2.3.2.2.2 Werken**

##### **Ontwikkelingskader detailhandel (2012) en Detailhandel Utrecht (2015)**

Het Ontwikkelingskader detailhandel (2012) wordt gebruikt om de detailhandelsontwikkelingen te toetsen en beschrijft op hoofdlijnen de winkelstructuur in Utrecht, de verwachte marktontwikkelingen voor de komende jaren en hoe de gemeente daarmee de komende jaren wil omgaan. Utrecht kent een zorgvuldig opgebouwde en redelijk fijnmazige voorzieningenstructuur. Op basis van een strakke regie en planologie is de huidige winkelstructuur tot stand gekomen. Daarbij wordt uitgegaan van een ruimtelijke concentratie. De gemeente wil deze, daar waar mogelijk, ook behouden.

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

#### *Internetwinkels in of bij woningen:*

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

Sinds de vaststelling van het Utrechts detailhandelsbeleid in 2012 is de landelijke winkelmarkt verder gestagneerd. De positie van Utrecht ten opzichte van de landelijke ontwikkeling is gunstig door de



groei van de bevolking in stad en regio en de relatieve aanbodachterstand die er (nog) is.

Desondanks wordt ook Utrecht geconfronteerd met de veranderde winkelmarkt. Per wijk wordt ingegaan op de stand van zaken in de winkelgebieden en het bijbehorende beleid en de te nemen acties.

#### *Plangebied*

Door Bureau Stedelijke Planning is onderzoek uitgevoerd naar de behoefte naar en het draagvlak aan bedrijfsmatige en commerciële voorzieningen binnen Groenewoud en Papendorp-Noord (zie bijlagen 2 en 3). In eerste instantie is het draagvlak binnen de wijk zelf onderzocht, vervolgens is het onderzoek herzien waarbij ook de marktmogelijkheden voor horeca met een bovenwijkse aantrekkingskracht in beeld zijn gebracht.

Aan het Taatsenplein (direct grenzend aan Groenewoud, buiten het plangebied) is ruimte voor de vestiging van een hotel, horeca en een beperkt metrage aan detailhandel. Groenewoud profiteert van de voorzieningen in Papendorp-Noord (supermarkt bij de Mobiliteitshub), van de nabijheid van winkelcentrum Kanaleneiland en de uitstekende bereikbaarheid van Leidsche Rijn Centrum.

Een aantal oude loodsen op het KWS-terrein blijft behouden en wordt getransformeerd naar een locatie met een ontmoetingsfunctie die bijdraagt aan de bovenwijkse voorzieningenstructuur.

Er vindt geen detailhandel plaats binnen het plangebied.

#### **2.3.2.2.3 Groen**

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

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

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

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

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

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

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

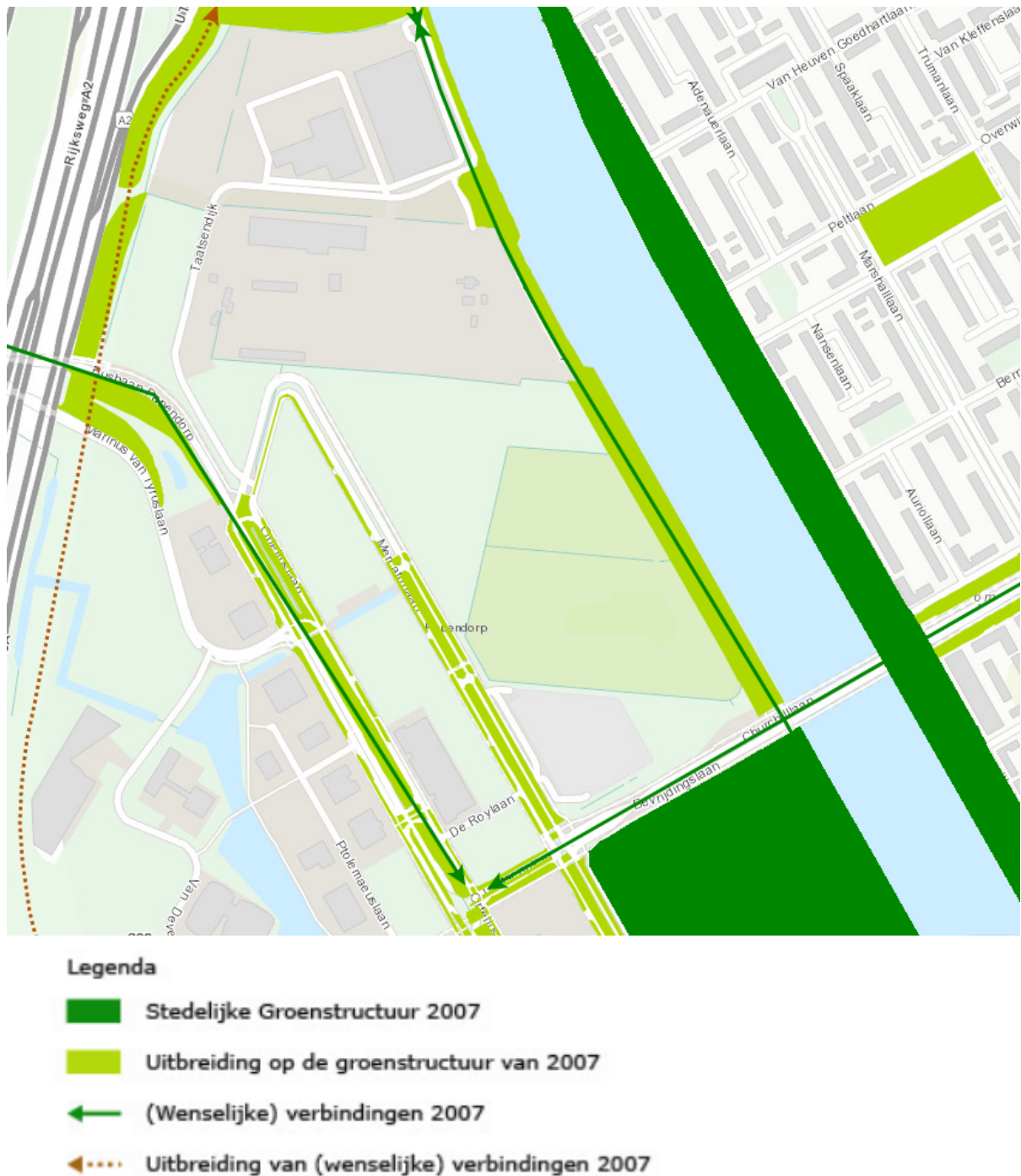
De groengebieden die we extra beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden plannen zijn waardoor groen verdwijnt, moet de gemeenteraad daar expliciet over beslissen. Dan zal bij het plan ook invulling gegeven moeten worden aan groencompensatie. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente concreet of deze in de groenstructuur ligt en de wijze waarop deze ingreep is onderbouwd en wordt gecompenseerd.

#### *Plangebied*

In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 is het plangebied weergegeven als 'lopende gebiedsontwikkelingen'. Waarbij een zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal aangegeven staat als '(wenselijke) verbindingen'. Op de volgende afbeelding staat de ligging van de planlocatie in de stedelijke groenstructuur.

Groen en water staan centraal in het stedenbouwkundig plan. Deze dragen bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving en zijn een continu thema in het ontwerp van de buitenruimte. De zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal vormt de recreatieve en ecologische ruggengraat langs de wijk. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op de wijze waarop groen en water in het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt. In paragraaf 5.10 wordt uitgelegd hoe met het

Groenstructuurplan rekening is gehouden.



Afbeelding: uitsnede Stedelijk Groenstructuurplan

### Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018

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

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

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren. Daarnaast bij ingrepen in de huidige structuur op basis van een goed programma van eisen de structuur weer aanvullen;

- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

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

#### *Plangebied*

De bestaande bomen in het plangebied zijn in beeld gebracht. In paragraaf 5.11 is een bomenparagraaf opgenomen. In het stedenbouwkundig plan is ernaar gestreefd om zoveel mogelijk bestaand groen te behouden. Het is echter noodzakelijk om een deel van de bestaande bomen te rooien ten behoeve van nieuwe bebouwing, water en infrastructuur. Er worden daarnaast ook nieuwe bomen aangeplant.

#### **2.3.2.2.4      Klimaatadaptatie**

##### **Visie Klimaatadaptatie(2022)**

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 klimaatadaptatie een onderdeel van is.

Water en droogte zijn onderdelen uit de Visie Klimaatadaptatie, voor deze aspecten wordt verwezen naar de hoofdstukken die gaan over het aspect water

#### *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.

Aangezien het huidige stedenbouwkundige plan in de afgelopen 5 jaar vorm heeft gekregen is het niet altijd mogelijk om volledig aan te sluiten bij recent vastgesteld beleid, zoals de Visie klimaatadaptatie. Uit onderzoek is gebleken dat iedereen in de wijk beschikking heeft tot een bereikbare koele verblijfsplek in de openbare ruimte binnen 200 meter van een gebouw/woning. Daarnaast zal het merendeel van de belangrijkste looproutes voldoen aan de eis dat er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig is. Er is echter in het straatprofiel niet overal voldoende ruimte beschikbaar om overal te kunnen voldoen aan deze voorwaarde.

Binnen het plangebied zal circa 27% van de gronden als groen en/of water ingericht worden. In de startnotitie (die door het college in mei 2017 is vastgesteld), die als basis heeft gefungeerd voor de stedenbouwkundige opzet, werd minimaal 20% aan water en groen als voorwaarde gesteld.

Samen met de watergerelateerde klimaatadaptatieve aspecten die in Groenewoud toegepast worden (zie hiervoor paragraaf 5.12) kan gesteld worden dat Groenewoud goed voorbereid zal zijn op de gevolgen van de klimaatverandering.

### 2.3.2.2.5 Water en riolering Visie Water en Riolering (2022)

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 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 klimaatadaptatie 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 inrichting van de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen maar ook voor bijvoorbeeld een gescheiden rioleringsstelsel in de ondergrond.

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 als deze niet wordt hergebruikt 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, het groen kan bijvoorbeeld verlaagd worden aangelegd zodat het hemelwater hier naar toe kan stromen en naast bergen ook infiltreren. 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:

1. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om te hergebruiken.
2. Regenwater stroomt oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie zoals verlaagd groen of wadi.
3. Als bovengrondse infiltratie niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen.
4. Als het regenwater ook niet afgevoerd kan worden naar een infiltratievoorziening mag het direct worden geloosd op het oppervlaktewater.
5. Pas als ook niet direct op het oppervlaktewater kan worden geloosd, mag het worden 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 gerekend over het hierop aangesloten verharde oppervlak (inclusief dakvlakken) worden vastgehouden in de 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. Het heeft de voorkeur om het groen zodanig in te richten dat deze geschikt is om water in te laten infiltreren. 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.

#### *Plangebied*

In paragraaf 5.12 en de watertoets die als bijlage 21 is bijgevoegd staat onderbouwd op welke wijze invulling is gegeven aan het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid. Op één punt kan bij de ontwikkeling Groenewoud niet aan het huidige beleid voldoen, dit betreft de eis om 90% van de jaarlijkse gevallen hoeveelheid neerslag in het plangebied vast te houden. De reden hiervoor is dat de totstandkoming van de stedenbouwkundige opzet en plannen voor de inrichting van de openbare ruimte over een periode van de afgelopen 5 jaar heeft plaatsgevonden, lang voordat het huidige beleid op dit aspect is vastgesteld. Ten aanzien van waterbeheer zijn de belangrijkste uitgangspunten altijd geweest, in lijn met het voorheen geldende waterbeleid, dat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn om 45 mm te bergen binnen het plangebied en dat er geen schade optreedt bij een neerslagsituatie van 80 mm in 1 uur. Er is een principe gekozen waarin een robuust oppervlaktewatersysteem voorziet in de berging van het water en een haarvaten systeem (greppels en wadi's) waarmee water uit het straatprofiel richting het watersysteem wordt afgevoerd. Hierdoor is vertraagd afvoeren de belangrijkste afwateringscomponent geworden en maakt infiltratie slechts deels onderdeel uit van het plan. Gelet op de beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem (vanwege de aanwezige kleilaag) en de negatieve effecten van hemelwaterinfiltratie voor de beoogde WKO-voorziening is het aanvullend infiltreren van hemelwater ongewenst.

#### **2.3.2.2.6      Bouwen**

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

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

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;
- behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven;
- hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met stationsgebied en het toekomstige Centrum Leidsche Rijn. De kloof tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

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

- 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;
- 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;
- De Brandpunten: de maximale bouwhoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk centrum Leidsche Rijn).

#### *Plangebied*

Voor het plangebied is in het Wensbeeld 2030 een maximale hoogte van 15 of 30 meter opgenomen. En valt tevens voor een gedeelte binnen het zoekgebied met incidentele accenten van 60 tot 80 meter.



Groenewoud is een wijk met oriëntatie op het Amsterdam-Rijnkanaal, daarom is er gekozen voor een verloop van hogere bebouwing nabij de Mercatorlaan in het westen, naar lagere bebouwing nabij het kanaal in het oosten.

De Bevrijdingslaan aan de zuidgrens van Groenewoud wordt benadrukt door een stevige begeleiding van appartementen. De bebouwing start met drie tot vier bouwlagen en loopt getrapt op naar eventueel negen bouwlagen.

De Mercatorlaan vormt de begrenzing van De Taats. Aan de Taatszijde komt massieve bebouwing tot acht lagen hoog.

De blokken aan de Groenewoudzijde vormen een begeleiding van de Mercatorlaan van vier tot zes lagen.

De KWS-buurt krijgt een stedelijke uitstraling. In de toekomst komt in de bocht van het kanaal een verbijzondering in de vorm van een triangelvormig park, deze verbijzondering bevindt zich net buiten het plangebied. Als reactie op deze verbijzondering komt aan deze zijde van het hoogteaccent van het plan. Een hoog gebouw of toren van zeven tot veertien bouwlagen.

Met de boogde bouwlagen wordt er voldaan aan de bouwhoogtes binnen de Centrale Zone.

### **Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)**

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

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

### *Plangebied*

Het plangebied is gelegen binnen het gebied Papendorp en is aangeduid als ontwikkelingsgebied met het beleidsniveau 'open'.

### Open

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

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

Met voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de onderliggende structuur van het oorspronkelijke slagenlandschap en op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Hier wordt in paragraaf 4.1.2 verder op ingegaan. Voor onderhavige ontwikkeling zijn beeldkwaliteitsregels opgesteld. Een Toetsteam zal toezien dat een bouwplan voldoet aan de gestelde criteria. In paragraaf 4.1 Projectbeschrijving wordt hier nader op ingegaan.

#### 2.3.2.2.7 Erfgoed en cultuurhistorie

##### **Archeologie**

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een gebiedsaanduiding voor archeologie op te nemen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels Utrecht en in de daarop volgende Chw bestemmingsplannen. In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen locaties 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*

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied met een archeologische verwachting. In paragraaf 5.13 van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

##### **De Utrechtse Erfgoedagenda (2013)**

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

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

##### *Plangebied*

Het noordelijke deel van het plangebied is het terrein van de asfaltcentrale (het KWS-terrein). Deze plek heeft veel typerende elementen, zoals een markante kraan, de schoorsteen van de centrale en elke karakteristieke jaren 50-hallen.

Enkele onderdelen zullen behouden blijven ter versterking van de identiteit van Groenewoud en in het bijzonder van het industriële karakter van de KWS-buurt.

In paragraaf 3.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

#### 2.3.2.2.8 Verkeer en mobiliteit

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

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

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

Deze doelen zijn:

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

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

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



parkeergebied.

In zes modules, behorende bij de parkeervisie, heeft de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.

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

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

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

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

#### *Plangebied*

Het plangebied ligt binnen het maatwerkgebied Papendorp. Voor Papendorp gelden de B1-normen uit de gemeentelijke parkeervisie, dit betekent onder andere dat betaald parkeren wordt ingevoerd binnen Groenewoud. In de bouwregels van dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen over parkeren. Voor de ontwikkeling is een mobiliteitsplan opgesteld waarin beschreven staat op welke wijze invulling wordt gegeven aan de mobiliteitsvraagstukken. In paragraaf 4.2.2 wordt verder ingegaan op het parkeren in het plangebied.

#### **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.

#### *Plangebied*

In paragraaf 4.2.1 wordt ingegaan op de bereikbaarheid van het plangebied met de fiets, openbaar vervoer en de auto.

### **2.3.2.2.9 Gezond stedelijk leven**

#### **Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 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*

Het plangebied is op meer dan 100 meter vanaf de autosnelweg gelegen. Echter betreft het

plangebied Groenewoud wel een geluidbelaste locatie. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende Rijkswegen, gemeentelijke wegen en een geluidgezoneerd industrieterrein gelegen. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op geluidbelasting en in paragraaf 5.8 op het aspect luchtkwaliteit. De maatregelen die bij de voorgenomen ontwikkeling getroffen worden om de gevolgen van klimaatverandering te beperken is in paragraaf 5.16 weergegeven.

#### **Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)**

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

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

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

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

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

#### *Plangebied*

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

#### **Nota externe veiligheid (2007)**

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

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

#### *Plangebied*

In de nabijheid van het plangebied zijn twee potentiële risicobronnen aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden. De potentiële risico bronnen betreffen het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal en over de Rijksweg A2. Voor het onderzoek met betrekking tot externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 5.6.

#### **2.3.2.2.10 Bodem, ondergrond en water**

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

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

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

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht speelt, naast de grote vraag

naar bouwgrond, mee dat gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebiedsspecifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

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

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

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

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

#### *Plangebied*

In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op de bodemkwaliteit van het plangebied.

### **Visie Water en Riolering Utrecht en Programma Water en Riolering Utrecht 2022-2026**

De gemeente heeft vanuit de wet een aantal specifieke zorgplichten en daarmee taken op het gebied van water en riolering. Deze Visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van deze zorgplichten. De visie is hiermee onderdeel van de gemeentelijke Omgevingsvisie voor het thema water en riolering.

De Visie Water en Riolering 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 wettelijke verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

Het Programma Water en Riolering Utrecht 2022-2026 beschrijft welke activiteiten in de periode 2022-2026 gepland staan om invulling te geven aan de gemeentelijke zorgplichten en het beleid zoals verwoord in de Visie Water en Riolering Utrecht.

De ambitie is om het water- en rioleringssysteem in Utrecht gezond, robuust en toekomstbestendig voor iedereen te houden. Hiermee levert de gemeente een bijdrage aan maatschappelijke opgaven voor de stad, waarvan de belangrijkste zijn:

- De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringssysteem.
- Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringssysteem.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving, door het realiseren van een gezond water- en rioleringssysteem voor zowel mens, plant als dier

#### *Plangebied*

In paragraaf 5.12 wordt ingegaan op de verschillende aspecten van water en hoe dit vormt krijgt bij voorgenomen ontwikkeling.

#### 2.3.2.2.11 Energie

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

De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en bevat voor de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening maatregelen om een klimaatneutraal Utrecht te bereiken.. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk. De gemeente heeft een grote en proactieve rol bij de overgang naar duurzame energie. Het Energieplan en het document Duiding van het college bij het Energieplan zijn in 2015, uitgewerkt in de Utrechtse Energieagenda's. Hierin staan de concrete gemeentelijke werkzaamheden en de inzet van middelen om te komen tot een klimaatvriendelijke stad.

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

#### *Plangebied*

In paragraaf 5.16 wordt ingegaan op de het aspect energie bij voorgenomen ontwikkeling. Net als gemeente Utrecht, is de ambitie dat Groenewoud klimaatneutraal is.

##### **Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)**

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO<sub>2</sub>-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.

#### *Plangebied*

In paragraaf 5.16 wordt ingegaan op de het aspect energie bij voorgenomen ontwikkeling. Net als gemeente Utrecht, is de ambitie dat Groenewoud klimaatneutraal is.

### 2.3.2.2.12 Sport, recreatie en toerisme

#### **Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018**

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

Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Door Bureau Stedelijke Planning is onderzoek uitgevoerd naar de behoefte naar en het draagvlak aan bedrijfsmatige en commerciële voorzieningen. In eerste instantie is het draagvlak binnen de wijk zelf onderzocht, Vervolgens is het onderzoek herzien waarbij ook de marktmogelijkheden voor horeca met een bovenwijkse aantrekkingskracht in beeld zijn gebracht. Een aantal oude loodsen op het KWS-terrein blijft behouden en wordt getransformeerd naar een locatie met een ontmoetingsfunctie die bijdraagt aan de bovenwijkse voorzieningenstructuur.

#### *Plangebied*

Een aantal oude loodsen op het KWS-terrein blijft behouden en wordt getransformeerd naar een locatie waar de bewoners van Groenewoud elkaar kunnen ontmoeten. Mogelijke invullingen hiervoor zijn een restaurant rondom een centrale ruimte, een café, een plaats waar co-working plaats kan vinden of een andere sociaal verbindende functie. Dit betreft maximaal 800 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, bestaande uit maximaal 2 horecavestigingen. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om meer horecavestigingen mogelijk te maken. Hierbij gelden voorwaarden die ervoor moeten zorgen dat voldoende afstemming plaatsvindt tussen de horeca-ontwikkelingen waarvoor door Bureau Stedelijke Planning het draagvlak voor horecavestigingen is onderzocht.

#### **Sportnota 2017-2020 'Utrecht Sportief en gezond' (2016)**

De sportnota 'Utrecht Sportief en gezond' is in 2016 vastgesteld. Met een optimaal sport- en beweegklimaat in de stad wil de gemeente Utrecht bijdragen aan een gezonde leefstijl en daarmee aan een gezonde toekomst voor al haar bewoners. De Sportnota bevat zestien ambities, op het gebied van sportstimulering, sportaccommodaties, topsport en talentontwikkeling en sportevenementen.

**Sportstimulering:** Door sportstimulering wordt ervoor gezorgd dat nog meer mensen in de stad gaan sporten en bewegen. Het accent wordt gelegd op de buurten met de grootste achterstand in de gezondheid en in sportdeelname. De gemeente werkt hieraan door onder andere de samenwerking tussen sport en andere sectoren zoals gezondheid, welzijn, jeugd, onderwijs en werk en inkomen te versterken.

**Sportaccommodaties:** Een goede sportinfrastructuur vormt de basis voor een goed sportklimaat. Het aantal sportaccommodaties zal mee moeten groeien met de groei van de stad en het aantal inwoners. Hierbij wordt gestreefd naar een efficiënter gebruik van de accommodaties.

**Topsport en talentontwikkeling:** Utrecht ambieert een goed topsportklimaat, met aandacht voor ondersteuning van topsportverenigingen en talentontwikkeling. Hiervoor werkt de gemeente samen met sportverenigingen, sportorganisaties, onderwijs en het bedrijfsleven.

**Sportevenementen:** Topsport- en breedtesportevenementen wordt als middel gebruikt om zoveel mogelijk Utrechters kennis te laten maken met sporten en bewegen. Evenementen bieden een podium waarop talenten zich kunnen meten met de (inter)nationale top.

#### *Plangebied*

In de omgeving van het gebied zijn echter goed bereikbare sportvoorzieningen aanwezig, waarvoor uitbreiding kan worden overwogen. Dit betreft met name sportpark Rijnvliet (nu: voetbal, hockey, tennis, rugby, paardensport). De sportcomplexen in de buurt waar bewoners van Groenewoud gebruik van kunnen maken zijn daarnaast Papendorp en Den Hommel (zwembad, tennis Domstad).

Ten behoeve van indoorsport zullen er mogelijkheden ontstaan door het nevengebruik van het



gymlokaal van de school en mogelijke sportfaciliteiten in de Mobiliteitshub XL. In de openbare ruimte kan op veel plekken gesport worden, zoals hardlopen, bootcamp, etc. De openbare ruimte van Groenewoud is zodanig ingericht dat deze geschikt is om in te spelen, wandelen, sporten, ontspannen of te ontmoeten. Pleintjes en groenzones zijn zo ontworpen dat deze functioneren als ontmoetingsplekken.

### 2.3.2.3 Gebiedsbeleid

In gebiedsbeleid maakt de gemeente de koers en het thematische beleid passend binnen een specifiek gebied. Het plangebied valt onder het gebiedsbeleid wijk Leidsche Rijn.

#### 2.3.2.3.1 Masterplan Leidsche Rijn

Het Masterplan Leidsche Rijn vormde in 1995 het ruimtelijke en programmatische startpunt voor de ontwikkeling en de realisatie van de plannen voor Leidsche Rijn. Het Masterplan is er op gericht Leidsche Rijn te ontwikkelen tot een stedelijk gebied met als doel een bijdrage te leveren aan de oplossing van de woningnood in de regio Utrecht en gaat uit van de realisering van in totaal 30.000 woningen binnen Leidsche Rijn.

In de visie die aan het Masterplan Leidsche Rijn ten grondslag ligt, nemen drie begrippen een centrale plaats in:

- compactheid;
- duurzaamheid;
- identiteit.

Bij compactheid gaat het niet zozeer om een hoge dichtheid, maar vooral om een sterke verbondenheid met bestaande concentraties van bebouwing. Met duurzaamheid wordt bedoeld op het streven naar een evenwicht in ecologische en economische aspecten. Identiteit heeft ten slotte te maken met karakter. Behoud van identiteit dient onder meer te worden nagestreefd door rekening te houden met de onderling sterk verschillende karakters van de stad Utrecht enerzijds en de kernen Vleuten en De Meern anderzijds.

In het Masterplan Leidsche Rijn is het plangebied Groenewoud aangegeven als woningbouwlocatie. De aanwezigheid van de asfaltcentrale heeft tot op heden de realisatie van de in het masterplan aangegeven bestemming belemmerd.

#### 2.3.2.3.2 Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn 1997

In het Masterplan zijn de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige ontwikkeling vastgelegd. In de Ontwikkelingsvisie Utrechts deel Leidsche Rijn (januari 1997) zijn voor het Utrechtse deel van Leidsche Rijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden en kwalitatieve eisen gegeven voor alle deelgebieden. De Ontwikkelingsvisie vormt een integraal programma van eisen met als doel het creëren van overzichtelijke projecten en heldere uitgangspunten voor de volgende fasen van de planontwikkeling. De Ontwikkelingsvisie zorgt er verder voor dat bij de opdeling in deelplannen en -projecten de samenhang niet verloren zal gaan.

Groenewoud is in de visie aangemerkt als gebied 'kanaaloever'. De gebieden aan de oever van het Amsterdam-Rijnkanaal tegenover Kanaleneiland zijn zeer goed aangesloten op alle infrastructuur. Zowel functioneel als ruimtelijk zijn de relaties met de omliggende stadsdelen geoptimaliseerd. Functioneel gezien is het centrum van Utrecht door de ligging tussen twee bruggen over het Amsterdam-Rijnkanaal zeer goed te bereiken. Daarnaast is de locatie goed aangesloten op de regio via het snelwegennet. Ruimtelijk profiteert de locatie van de ligging aan het kanaal en de directe aanwezigheid van een grote werkgelegenheidsconcentratie en uitgebreide sportvoorzieningen.

### 2.3.3 Gebiedsspecifiek beleid

#### Ontwikkelingsvisie Centra Zone

Vastgesteld: 1996

Hierin is woningbouw aangegeven als gewenste bestemming voor het gebied, dit heeft geleid tot een serie gesprekken met KWS over mogelijkheden om het bedrijf te verplaatsen. Dit heeft geen vervolg gehad vanwege het ontbreken van een geschikte alternatieve locatie.

#### Ontwikkelingskader Parkzone Amsterdam-Rijnkanaal

Vastgesteld: 2016

De gemeente wil langs de oevers een parkachtige omgeving aanleggen. De kanaaloever vormt, met de forse ruimte van het kanaal, de lange zichtlijnen over het water en de terugblik op de bestaande stad, een aantrekkelijke plek binnen de Leidsche Rijn.

Voor de ontwikkeling van Groenewoud wordt zoveel mogelijk voortgeborduurd op het ontwerp van

de ARK-zone in Leeuwesteyn. In het Ontwikkelingskader is aangegeven dat in de bocht van het kanaal een verbijzondering van het Kanaalpark wordt gerealiseerd. Deze verbijzondering bevindt zich juist ten noorden van het plangebied en is daarmee een optie voor de toekomst.

## **Startnotitie Groenewoud**

Vastgesteld: 2017

De startnotitie bevat de gemeentelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Groenewoud tot locatie voor de bouw van 1.000 - 1.500 woningen.

De uitwerking van het stedenbouwkundig plan (SP) is gebaseerd op de startnotitie. Tijdens het proces van het opstellen van het SP zijn er ontwikkelingen geweest in de omgeving van het plangebied, die bij vaststelling van de startnotitie nog niet bekend waren. Uiteraard zijn deze ontwikkelingen meegenomen in de uitwerking van het SP. Verder zijn tijdens de uitwerking van het SP samenspraak met de gemeente kleine afwijkingen ten opzichte van de startnotitie doorgevoerd deze paragraaf worden deze benoemd en gemotiveerd, het betreft:

- De gemeente is voornemens een Mobiliteitshub XL te realiseren ten westen van en deels op KWS-terrein. Deze nieuwe ontwikkeling is meegenomen bij de uitwerking van het SP.
- Vanwege deze Mobiliteitshub XL is het plangebied voor Groenewoud verkleind en de Mercatorlaan in een versmald profiel doorgetrokken. Hierdoor ontstaat de benodigde door de gemeente gewenste ruimte voor de Mobiliteitshub XL en zijn ontsluiting.
- De gemeente heeft inmiddels een SPVE opgesteld voor de ontwikkeling van Papendorp Noord en de Taats. Op deze ontwikkeling wordt waar mogelijk geanticipeerd in het SP.
- In de startnotitie was voor Groenewoud de norm C1 voor parkeren aangehouden. In de huidige situatie is in Papendorp geen betaald parkeren terwijl de parkeerdruk hoog is. Om te voorkomen dat deze parkeerdruk wordt afgewenteld op het openbaar gebied van de woningbouw in Groenewoud en Papendorp Noord wordt voorgesteld om Groenewoud en Papendorp Noord als betaald parkeren gebied aan te merken. De ontwikkeling van Groenewoud valt hierdoor binnen de B-parkeernorm. Ook voor het parkeren in de Mobiliteitshub zal moeten worden betaald.
- Alleen parkeren voor de bewoners van de vrijesectorwoningen dient volgens de startnotitie op eigen terrein plaats te vinden. Een groot deel van de bewoners van de sociale en van de middeldure woningen parkeren in het SP op eigen terrein. Bovendien wordt er voor het bewoners parkeren (deels) ook gebruik gemaakt van parkeren in de Mobiliteitshub XL en alternatieve oplossingen. Daardoor is het mogelijk geworden meer groen en minder verharding te realiseren hetgeen de duurzaamheid en verblijfskwaliteit ten goede komt.
- Naar aanleiding van de RSU 2040 is er binnen de range voor het aantal woningen van 1.000 - 1.500 gekozen voor een basisprogramma van 1.500 woningen. Dit vanwege de blijvende vraag naar woningen in Utrecht.
- Daardoor is het aantal gestapelde woningen in het SP 52% in plaats van de in de startnotitie aangegeven circa 40%.
- In de startnotitie is voorgeschreven dat 5-10% van de woningen sociale koop moet zijn. Door de blijvende vraag naar sociale huurwoningen is er voor gekozen alle woningen in het sociale segment in huurwoningen uit te voeren. De categorie sociale koop is hiermee vervallen.
- In de startnotitie was 40% huurwoningen voorgeschreven. In het SP is 47% huurwoningen gerealiseerd, waarvan 30% in de sociale sector en aanvullend 17% in de middeldure sector. Dit om tegemoet te komen aan de blijvende vraag naar huurwoningen in Utrecht.
- Tijdens de uitwerking van het SP is door de gemeente het speelruimte kader Groenewoud opgesteld. Dit kader vervangt de eisen voor het spelen uit de startnotitie.
- De bouwhoogtes liggen altijd 1 meter boven het waterpeil van -0.60 meter NAP, waarbij wordt voldaan aan de minimale drooglegging van 1.00 meter. De aanleghoogte van het maaiveld is echter soms lager dan 1.00 meter +NAP (zoals wordt vereist in de startnotitie), vanwege het verhang dat nodig is voor de riolering en de hemelwaterafvoer. Anders is Groenewoud technisch niet uitvoerbaar
- Er worden, in overleg met het waterschap, in het SP twee nieuwe inlaten vanuit het ARK voorgesteld. Hiermee kan zoet water onder vrij verval in het plangebied worden ingelaten ten behoeve van een juiste waterkwaliteit en doorstroming:
  - \* Locatie ter plaatse van de Prins Clausbrug
  - \* Locatie ter plaatse van de noordzijde huidige KWS asfaltcentrale
- Door een efficiënte verkeersstructuur is het percentage verharding 22% in plaats van de 25% waar in de startnotitie vanuit is gegaan. Het percentage uitgeefbaar gebied is 51%, dit is gerekend inclusief Kanaalzone. Het percentage uitgeefbaar in de startnotitie was 55 tot 60%. Het percentage dat overblijft voor groen, water en spelen is 25%. In de startnotitie was het percentage voor groen, water en spelen tussen de 15-20%. Er wordt dus minder verharding en minder uitgeefbaar gebied gemaakt. Dit komt geheel ten goede van het groen, water en spelen.

## 2.4 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Er is een in de regio Utrecht een enorme vraag naar woningbouw. Het accent ligt op de binnenstedelijke opgave. Bij voorgenomen ontwikkeling is sprake van een binnenstedelijke grootschalige woningbouw ontwikkeling, waar ruimte is voor 1.500 woningen.

De gemeente Utrecht geeft in het beleid aan dat ze streven naar dat in 2040 in Utrecht 40% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad en 35% tot de middencategorie. Met voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan een gebiedsontwikkeling in alle wooncategorieën. Een deel van de sociale woningen wordt grondgebonden uitgevoerd. Van de woningbouw wordt 47% gerealiseerd in de huursector, waarvan 30% sociale huurwoningen zal zijn. Ten noorden van Groenewoud wordt Papendorp Noord gerealiseerd. Binnen dit plan worden circa 2.000 woningen gerealiseerd, waaronder ook een groot gedeelte in de huursector. Het woningbouwprogramma van Groenewoud en Papendorp Noord samen is daarmee in lijn met de woonvisie Utrecht in Balans.

Daarnaast is er vanuit de verschillende overheden de ambitie om te komen tot een klimaatneutraal Utrecht. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De ambitie bij Groenewoud is het realiseren van een energieneutrale en zeer duurzame wijk. Daarbij spelen met name de volgende kernkwaliteiten een belangrijke rol: welzijn, ontmoeting en gezondheid; mobiliteit; natuur, biodiversiteit en gezonde leefomgeving, klimaatadaptie, energie en circulariteit. In paragraaf 5.15 en 5.16 wordt ingegaan op deze kernkwaliteiten.

Vanaf 1995 zijn er al meerdere gebiedsspecifieke beleidsstukken opgesteld, waarbij dit plangebied aangegeven staat als woningbouwlocatie. Met de verplaatsing van de asfaltcentrale is het mogelijk om de woningbouwlocatie tot ontwikkeling te brengen.



# Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

## 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert de wijk/gebied in ruimtelijk en functioneel opzicht. Voor zover de verschillende onderdelen van dit hoofdstuk daartoe aanleiding geven, wordt aan het einde van de verschillende paragrafen een aantal conclusies en uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

## 3.2 Beschrijving van het plangebied

### 3.2.1 Historische ontwikkeling

Tot halverwege de 20<sup>e</sup> eeuw vormde het gebied samen met het huidige Kanaleneiland de polder Papendorp. Deze werd voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. De ruimtelijke structuur werd gekenmerkt door een landschappelijk verkavelingspatroon van slagen, oost-west georiënteerd. Deze stonden haaks op de Taatsendijk en Galekopperdijk. Langs de Galekopperdijk lag de boerderij Groenewoud waar de dijk langs het tegenwoordige kanaal en ook het plangebied zijn naam aan dankt.



Afbeelding 3.1: situering 1940

In de jaren vijftig werd het Amsterdam-Rijnkanaal in gebruik genomen. Het traject van deze scheepvaartverbinding liep schuin door het verkavelingspatroon van de polder Papendorp. Aan de westzijde van het kanaal bleef de ruimtelijke structuur veelal hetzelfde, aan de oostzijde veranderde deze echter drastisch door de ontwikkeling van de woonwijk Kanaleneiland. De verkaveling nam de richting over van het kanaal, waardoor het patroon van het onderliggende landschap onherkenbaar werd. Op de locatie Groenewoud vestigde zich de eerste bedrijvigheid met de komst van de Koninklijke Maatschappij Wegenbouw, tegenwoordig bekend als de asfaltcentrale van KWS Infra. Deze werd ontsloten door een (inmiddels gedempte) haven, ten noordzijde van de locatie. Langs deze haven werden ook enkele karakteristieke hallen gebouwd die nog steeds op het terrein te vinden zijn. De asfaltcentrale zelf is in de richting van het oorspronkelijke landschappelijke verkavelingspatroon van de polder gebouwd.

1955

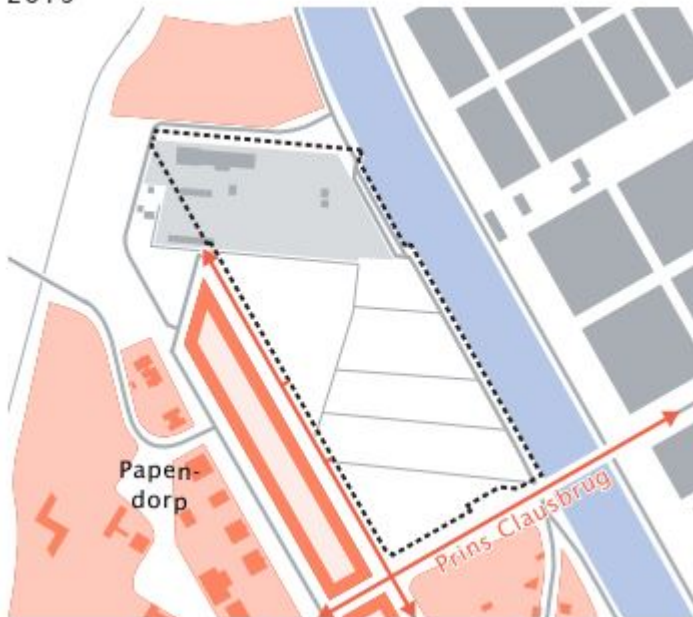


Afbeelding 3.2: Situatie 1955

Tussen 1960 en 2000 veranderde er vrij weinig in het gebied, wat is te verklaren door de afgezonderde ligging van de locatie en de barrièrewerking van het Amsterdam-Rijnkanaal. Dit veranderde rond de eeuwwisseling door de ontwikkeling van de Vinex-locatie Leidsche Rijn en de komst van de Prins Clausbrug. De zone tussen het kanaal, de A12 en A2 werd aangewezen als deelgebied Papendorp: een wijk voor kantoren en hoogwaardige bedrijvigheid, gecombineerd met een stedelijk woonmilieu aan het water.

Het zuidelijke deel van deelgebied Papendorp is nu grotendeels gerealiseerd volgens de originele Vinex-plannen: een kantorenwijk. Het noordelijke deel waar ook Groenewoud onder valt, biedt nog veel ontwikkelingsmogelijkheid, omdat grote delen nog onbebouwd zijn. Het deelgebied Groenewoud is in de stedenbouwkundige plannen die rond de eeuwwisseling zijn gemaakt aangeduid als woongebied. Door de aanwezigheid van KWS is het gebied nog niet tot ontwikkeling gekomen.

2019



Afbeelding 3.3: situatie 2019



### 3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Het noordelijke deel van het plangebied is het terrein van de asfaltcentrale (het KWS-terrein). Deze plek heeft veel typerende elementen, zoals een markante kraan, de schoorsteen van de centrale en elke karakteristieke jaren 50-hallen.

Enkele onderdelen zullen behouden blijven ter versterking van de identiteit van Groenewoud en in het bijzonder van het industriële karakter van de KWS-buurt. Dit zijn de kraan met overslagtrechter, een groot deel van de hallen en de oude haven. Het uitgangspunt is dat de hallen behouden blijven. De haalbaarheid hiervan wordt nader onderzocht. De kraan wordt iets verplaatst en ingepast in de toekomstige structuur van het plangebied. De hallen krijgen een nieuwe sociaal verbindende functie, bijvoorbeeld als co-working plek. Samen met een daar ten zuiden van liggend plein (verder te noemen: Hallenplein) aan de Mercatorlaan zal deze plek een visitekaartje van Groenewoud gaan vormen. De oude haven biedt straks mogelijk een plek aan kleinschalige horeca waar zowel bewoner als recreant zich kan ontspannen.



Afbeelding 3.4: beeldbepalende elementen

Er zijn verder geen monumenten of cultuurhistorische elementen aanwezig binnen het plangebied.

### 3.2.3 Structuurbepalende elementen

Een sloot met bomen en groenafplant vormt de scheiding tussen de asfaltcentrale en de rest van het plangebied. Deze is diagonaal gepositioneerd op het kanaal, in de richting van het oorspronkelijke polderlandschap.

Het oostelijke gedeelte van het middendeel van Groenewoud, langs het kanaal, heeft nog de originele diagonale slotenstructuur. Dit is een overblijfsel van het vroegere agrarische landschap van de polder Papendorp en ligt in dezelfde verkavelingsstructuur als het KWS-terrein.

## 3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het noordelijke deel van het plangebied is het terrein van de asfaltcentrale (het KWS-terrein). Oostelijk van het KWS-terrein is direct aan het Amsterdam-Rijnkanaal een haven in gebruik voor de asfaltcentrale.

Het middendeel van Groenewoud is een geheel onbebouwd terrein met weides voor agrarisch gebruik. De grasweides worden incidenteel gebruikt als festivalterrein.

Aan de oostgrens van het plangebied, langs het kanaal, ligt de Groenewoudsedijk. Deze wordt gebruikt als doorfietsroute Nieuwegein / Amsterdam en is een waterkering. In het zuidelijke deel van Groenewoud is een hellingbaan die gebruikt wordt als fietsverbinding tussen de Groenewoudsedijk en de Prins Clausbrug.

### **3.4 Conclusie**

Het noordelijke deel van deelgebied Papendorp, waar ook Groenewoud onder valt, biedt nog veel ontwikkelingsmogelijkheden. Papendorp/Groenewoud wordt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 aangemerkt als nieuw stadscentrum en is één van de knooppunten in het opgewaardeerde OV-netwerk. De ligging van Papendorp in de stad bepaald ook in sterke mate de kwaliteit van Groenewoud: zowel de binnenstad, Leidsche Rijn Centrum en de winkels op Kanaleneiland liggen op korte afstand en zijn vooral met OV en langzaam verkeer goed bereikbaar.

Met het uitplaatsen van de asfaltcentrale wordt het mogelijk om Groenewoud te ontwikkelen tot een energieneutrale en zeer duurzame wijk.

# Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

## 4.1 Projectbeschrijving

Groenewoud wordt een bijzonder woongebied, zeker omdat het een verrijking voor de nu nog monofunctionele kantoorlocatie Papendorp is. Groenewoud vormt tezamen met de ontwikkeling Papendorp-Noord bovenal een schakelpunt tussen de rest van Leidsche Rijn en Utrecht Centrum. Het gebied Papendorp-Noord en de KWS-buurt binnen Groenewoud kennen een hoogstedelijk woonmilieu met verschillende stedelijke functies. Daarnaast zullen de overige deelgebieden in Groenewoud meer ruimte en rust uitstralen waarbij meer ruimte is voor ontspanning, recreëren en spelen in het groen. Een aanzienlijk deel van deze buitenruimte is autoluw.

Voor de ontwikkeling van Groenewoud is een stedenbouwkundig plan (SP) opgesteld (zie bijlage 1). De uitwerking van het SP is gebaseerd op de startnotitie "Groenewoud" (mei 2017). Tijdens het proces van het opstellen van het SP zijn er ontwikkelingen geweest in de omgeving van het plangebied, die bij vaststelling van de startnotitie nog niet bekend waren. Uiteraard zijn deze ontwikkelingen meegenomen in de uitwerking van het SP. Verder zijn tijdens de uitwerking van het SP in samenspraak met de gemeente kleine afwijkingen ten opzichte van de startnotitie doorgevoerd. In paragraaf 2.3.3 zijn deze benoemd en gemotiveerd.

De belangrijkste ambities voor Groenewoud zijn:

1. Een wijk maken met een sterk eigen karakter, die de kwaliteitssprong van bedrijventerrein naar stadswijk maximaal benut;
2. Een wijk maken die het momenteel perifere karakter omvormt tot een onderdeel van de stad en de nabijheid van het Utrechtse centrum benut;
3. Bouwen aan een betere levenskwaliteit, waarbij de wijk als sociaal functionele brug en verbinding tussen Utrecht stad, Leidsche Rijn en Papendorp dient;
4. Een inventief en gevarieerd en verdicht woonprogramma met een maximum aan voorzieningen;
5. Profiteren van de doorzichten naar het kanaal vanuit de hele wijk en deze vormgeven als groene openbare ruimtes;
6. Ontwikkelen van een duurzame wijk in alle facetten, met focus op de maximaal haalbare levenskwaliteit;
7. Een toekomstbestendige wijk maken door het ontwerpen van een flexibel plan, waarin de harmonie tussen mens, groen, water, natuur en dier centraal staat.

### Toets- en kwaliteitsteam

Om te beoordelen of de verschillende bouwplannen binnen Groenewoud bijdragen aan de genoemde ambities zal er een Toetsteam samengesteld worden. Het toetsteam beoordeelt VO- en DO inrichtings- en bouwplannen. Nadat inrichtingsplannen door het toetsteam zijn goedgekeurd, dienen de inrichtingsplannen goedgekeurd te worden door de Bing-commissie.

Onderdeel van het toetsteam vormt het kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam ziet specifiek toe op de toetsing van bouwplannen op beeldkwaliteit. Voor de publiekrechtelijke borging van beeldkwaliteitsregels is in artikel 8.3 een vergunningplicht opgenomen. Voor het bouwen van gebouwen is op grond van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning nodig. In het kader van een aanvraag voor die vergunning wordt een gebouw beoordeeld aan de hand van het beeldkwaliteitsplan dat voor Groenewoud is opgesteld (Bijlage 1).

#### 4.1.1 Programma

De woonprogramma's van Papendorp Noord en Groenewoud vormen een belangrijke toevoeging op het huidige programma van Papendorp, wat nu voornamelijk uit kantoren bestaat. Dit betekent dat Papendorp een mix wordt van wonen en werken en ook buiten kantooruren levendig wordt. De voorzieningen van Groenewoud en Papendorp Noord kunnen gebruikt worden door kantoorpersoneel. Denk hierbij aan het kinderdagverblijf, de horeca en de openbare buitenruimtes. Dit geldt natuurlijk ook andersom: het beoogde park met brasserie in Papendorp, de toekomstige ontwikkelingen rondom het Taatsenplein (met mogelijk een hotel), de Mobiliteitshub XL, de voorzieningen waaronder een supermarkt in Papendorp Noord en de HOV-haltes zijn aanvullend op de voorzieningen van Groenewoud.

##### 4.1.1.1 Wonen Woningaantal

Groenewoud is opgedeeld in vier buurten. Elk van deze buurten heeft zijn eigen identiteit. Om deze

identiteit te versterken hebben de buurten verschillende woningdichtheden.



Afbeelding 4.1: woonbuurten en woningaantallen

Uitgangspunt voor het programma is 1.500 woningen, met een dichtheid van 73 wo/ha.

|                       | Woningaantal | wo/ha |
|-----------------------|--------------|-------|
| KWS-buurt (rood)      | 556          | 94    |
| Mercatorbuurt (groen) | 434          | 62    |
| Dijkbuurt (paars)     | 232          | 48    |
| Pyloonbuurt (oranje)  | 278          | 99    |

Het uitgangspunt voor het programma is 1.500 woningen. De ervaring leert dat gedurende de ontwikkeling om allerlei redenen afwijkingen ontstaan ten opzichte van het basisprogramma. In het bestemmingsplan is om die reden een marge van 10% aangehouden (maximaal 1.650 woningen). Op deze wijze kunnen beperkte fluctuaties in het programma plaatsvinden binnen de planologische regeling. In dit plan is om die reden in de randvoorwaarden per bouwveld een minimum en een maximum bepaald (zie de randvoorwaarden-kaart in de bijlage van het SP). Met de uitgevoerde onderzoeken is rekening gehouden met een programma van 1.650 woningen.

Optimalisatie binnen de kaders van het bestemmingsplan wordt door een toetsteam getoetst aan de beschikbaarheid van voldoende openbare ruimte, groen, spelen en parkeergelegenheid dan wel alternatieven voor een als gevolg van programmawijzigingen toegenomen behoefte aan mobiliteit. Bovendien wordt getoetst op beeldkwaliteit en of het evenwicht tussen de financieringscategorieën niet wordt verstoord.

## Doelgroep

Groenewoud is door zijn ligging in de stad zeer geschikt voor een doelgroep die weliswaar op een goed bereikbare plek wil wonen, maar wel relatief rustig en gelegen in de nabijheid van het historische Utrechtse centrum. De wijk is goed ontsloten met OV, voor langzaam verkeer en voor de auto. In leefstijltermen zullen met name de gehaaste middenklassers en de gesettelde idealisten (Motivaction) of de doelgroepen "stedelijke balanceerders", "modale koopgezinnen", "sociale huurders", "startende huurders" en "stadse en cosmopolitische stellen" (doelgroepenonderzoek Stec) zich hier thuis voelen: gezinnen, empty nesters, alleenstaanden en mensen met een drukke baan.

### **Flexibiliteit**

De ontwikkelingen rondom energiesystemen, bouwvormen, woonbehoeftes, duurzame inzichten, techniek, maatschappelijke inzichten, mobiliteit enzovoort, gaan erg hard. Wat vandaag 'state of the art' is, kan over vijf jaar achterhaald zijn of in een andere vorm sterk verbeterd. Het plan dat voorligt voorziet zoveel mogelijk in de wens en het nut om zo adaptief en flexibel mogelijk te zijn naar de toekomst. Dit binnen de huidige, realiseerbare uitgangspunten, om voldoende zekerheden te hebben wat er de komende jaren wordt ontwikkeld in Groenewoud. Zo ontstaat ruimte om in de ruime looptijd van de ontwikkeling nieuwe inzichten, woonvormen en technieken toe te passen in het plan. Hierdoor is Groenewoud niet alleen in het begin een duurzame moderne wijk, maar kan Groenewoud gedurende het gehele ontwikkeltraject voorop blijven lopen en innovatief blijven.

Om dit mogelijk te maken is voor een marktgerichte ontwikkelstrategie gekozen, die per fase vrijheden laat om aan te sluiten op de veranderende vraag vanuit de maatschappij. In het stedenbouwkundig plan is het stedenbouwkundig raamwerk vastgelegd, waarin de sfeer, de kwaliteit en de samenhang beschreven wordt. De deelgebieden worden binnen vastgelegde randvoorwaarden, in verschillende fases uitontwikkeld. De verkaveling, woningtypen, bouwhoogtes en aantallen zijn in de basisverkaveling per deelgebied vastgelegd en in de vervolgitwerking kunnen deze op veranderende markt(vraag) en inzichten worden aangepast.

### **Typologieën**

In het ontwerp wordt zichtbaar dat het hier gaat om een schakelpunt tussen de bestaande stad (Kanaleneiland - Centrum) en Leidsche Rijn. Dit blijkt ook uit de verscheidenheid in woningtypes zoals grondgebonden woningen en appartementen maar ook types als beneden bovenwoningen, patio's en waterwoningen behoren tot de mogelijkheid. Juist deze variatie maakt de buurt uniek ten opzichte van omliggende buurten en sluit aan bij de dichtheid die tussen hoogstedelijk en suburbaan ligt. Groenewoud wordt daarmee een stedelijk-groene buurt.

Rekening houdend met het Collegeakkoord 2018 "Utrecht: ruimte voor iedereen" is het sociale en middeldure programma nu onderverdeeld in 30% sociale huur en 17% middencategorieën. Door een deel van de sociale huurwoningen grondgebonden uit te voeren ontstaan doorstroombmogelijkheden voor (grote) gezinnen die nu in de stad in (te) kleine appartementen wonen. Een andere behoefte is het mogelijk maken van woon-zorginitiatieven voor ouderen. In de Pyloonbuurt is hiervoor een woon-zorgcomplex mogelijk gemaakt in de sociale sector.

Het percentage gestapeld is hoger dan de in de startnotitie aangegeven, dit was 40% en is nu 52%. Gedurende het ontwerpproces van dit stedenbouwkundig plan is in aansluiting met de politieke wens de potentie om meer woningen op deze locatie te realiseren duidelijk geworden. Deze extra woningen kunnen echter alleen gestapeld gerealiseerd worden.

Binnen Groenewoud zijn mogelijke locaties voor zelfbouwkavels aangegeven. Hier worden kavels met spelregels (denk aan kavelpaspoorten) verkocht aan particulieren. Het maximaal aantal zelfbouwkavels binnen het plangebied is maximaal 20 stuks en afhankelijk van marktomstandigheden.

#### **4.1.1.2 Maatschappelijke voorzieningen**

Centraal in het plan wordt een basisschool gerealiseerd, een gymzaal en een kinderopvang. Het ruimtebeslag waarmee rekening is gehouden is ca. 4.900 m<sup>2</sup> uitgeefbaar. De school dient een flexibel ontwerp te krijgen, zodat deze naar de toekomst toe uitbreidbaar en aanpasbaar is in omvang en functie. De school is bedoeld voor heel Papendorp, er wordt rekening gehouden met ontwikkelingen zoals Papendorp-Noord (ca. 2.000 woningen).

In de KWS-buurt aan het meest westelijke plein (Hallensplein) is ruimte voor een gezondheidscentrum. Dit wordt geïntegreerd in een appartementencomplex op de begane grond. Deze functie zal bijdragen aan de levendigheid op het plein en een gezondere leefstijl van de buurtbewoners.



#### 4.1.1.3 Commerciële voorzieningen

De te handhaven loodsen aan het Hallenplein worden getransformeerd in een locatie met een bovenwijkse ontmoetingsfunctie. Dit betreft maximaal 800 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, bestaande uit horeca categorie B en maximaal 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak horeca categorie D2. Het gaat hier nadrukkelijk niet om internationale fastfoodketens en "to-go" of vergelijkbare concepten. De horecafunctie richt zich primair op ontmoeten waarbij in de horecavestiging categorie B culturele activiteiten kunnen plaatsvinden, zowel voor de wijk als bovenwijken.

De loodsen staan aan het westelijke KWS-plein (Hallenplein). Samen met het gezondheidscentrum aan de zuidzijde van het plan zorgen de commerciële voorzieningen voor levendigheid aan het plein.



Afbeelding 4.2: functies binnen Groenewoud

#### 4.1.1.4 Spelen en sport

Om te komen tot een haalbaar plan ligt het niet voor de hand om binnen het plangebied ruimte te reserveren voor buitensport. In de omgeving van het gebied zijn goed bereikbare sportvoorzieningen aanwezig, waarvoor uitbreiding kan worden overwogen. Dit betreft met name sportpark Rijnvliet (nu: voetbal, hockey, tennis, rugby, paardensport). De sportcomplexen in de buurt waar bewoners van Groenewoud gebruik van kunnen maken zijn daarnaast Papendorp en Den Hommel (zwembad, tennis Domstad).

Ten behoeve van indoorsport zullen er mogelijkheden ontstaan door het nevengebruik van het gymlokaal van de school en mogelijke sportfaciliteiten in de Mobiliteitshub XL. In de openbare ruimte kan op veel plekken gesport worden, zoals hardlopen, bootcamp, etc. De openbare ruimte van Groenewoud is zodanig ingericht dat deze geschikt is om in te spelen, wandelen, sporten, ontspannen of te ontmoeten. Pleintjes en groenzones zijn zo ontworpen dat deze functioneren als ontmoetingsplekken.

Gezien de doelgroepen is te verwachten dat Groenewoud een kinderrijke wijk wordt, voor de kinderen in verschillende leeftijden worden speelvoorzieningen gerealiseerd.



Afbeelding 4.3: speelvoorzieningen in Groenewoud en omgeving

#### 4.1.2 Stedenbouwkundig plan

##### 4.1.2.1 Inspiratie: slagenstructuur

De hoofdopzet van Groenewoud is gebaseerd op de onderliggende structuur van het oorspronkelijke slagenlandschap. Dit patroon is ontstaan bij de oorspronkelijke verkaveling van de polder Papendorp en staat diagonaal op het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze historische lijnen vormen de basis voor de richting van de bouwblokken en openbare ruimtes van het plan. Het oppakken van de richting van de lagen zorgt voor extra doorzichten richting het kanaal.

De Kanaalzone vormt de recreatieve ruggengraat van de wijk. De Slagen eindigen schuin op de Kanaalzone, hierdoor ontstaan groene kartels die ingericht worden als aantrekkelijke verblijfsgebieden.

Uitgangspunt is "voor zoveel mogelijk woningen uitzicht op het kanaal". Om deze reden is er een verloop van hogere bebouwing en hogere dichtheid nabij de Mercatorlaan in het westen, naar lagere bebouwing en een lagere dichtheid nabij het kanaal in het oosten. Hierdoor profiteren zoveel mogelijk woningen van het uitzicht en wordt het gevoel van de grote ruimte en lucht aan de kanaalzijde versterkt en in de gehele wijk ervaarbaar. Woningen die geen zicht hebben op het kanaal hebben veelal zicht op een of meer van de groenstructuren binnen het plan.

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Papendorp. Bij de planontwikkeling van Papendorp is gekozen voor De Taats al prominente en stedelijke drager voor de stedenbouwkundige structuur. De Taats is een, midden in Papendorp gelegen, langgerekte strook bebouwing van 30 meter hoog, circa 1100 meter lang en circa 90 meter breed. Rond deze ruggengraat is een landschap met losse elementen gedrapeerd. Vanuit de omringende velden blijft De Taats ten allen tijde zichtbaar. De Taats wordt omgeven door kantoren in een parklandschap. De kantoren en het parklandschap zijn zo ontworpen dat er tussen de bebouwing door steeds zicht is op De Taats. Het uitgangspunt is dat Groenewoud aansluit op deze organisatie en de daarlangs gelegen Mercatorlaan.

In de kanaalzone wordt de structuur van het noorderlijk gelegen Leeuwensteyn doorgezet. Langs het kanaal ontstaat een gevarieerd bebouwingsbeeld, wisselend in hoogte en typologie.

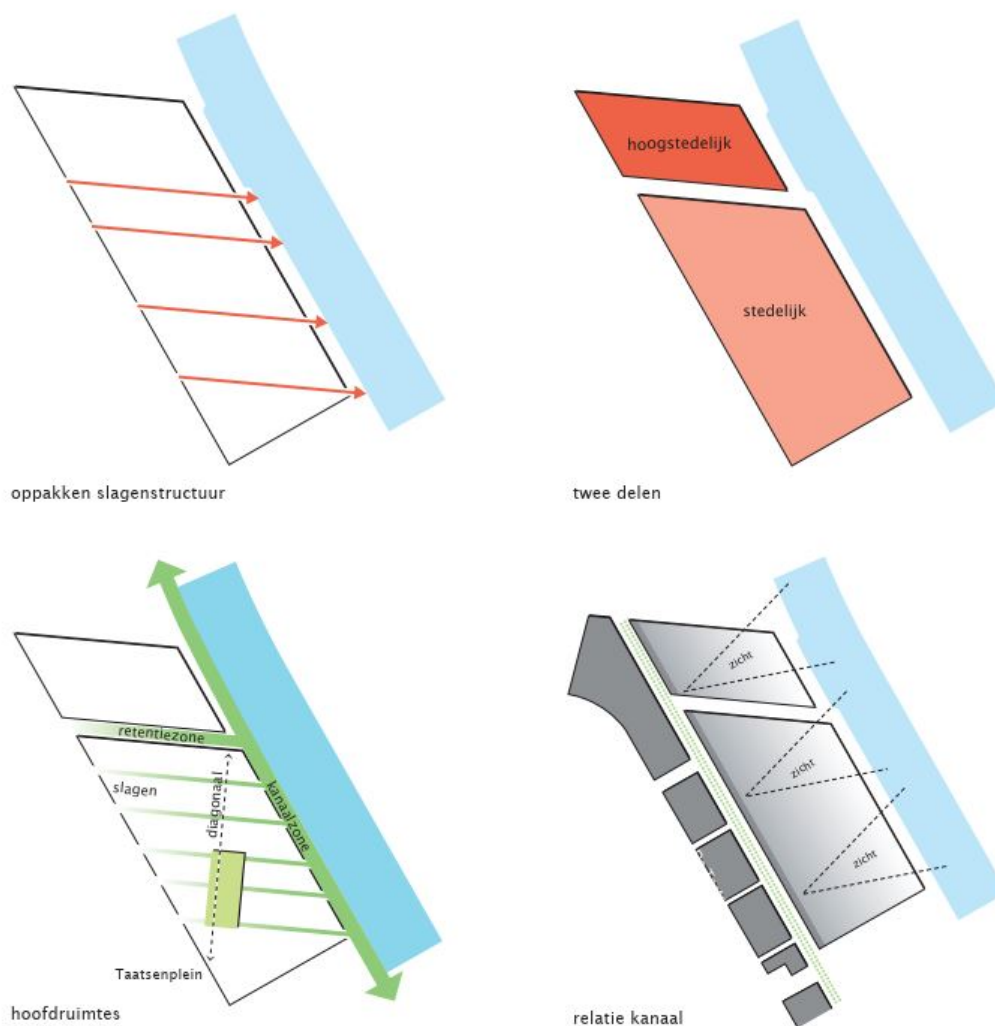
Groenewoud presenteert zich naar alle zijden, met een nadruk op De Taats en op het kanaal.



#### 4.1.2.2 Twee delen

Groenewoud is verdeeld in twee delen. Het noordelijke deel van de wijk, op het voormalige terrein van de asfaltcentrale, krijgt een hoogstedelijk karakter. Direct ten westen hiervan wordt een Mobiliteitshub XL gerealiseerd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om compacte, stedelijk vormgegeven openbare ruimtes te realiseren, vrijwel zonder auto's in het openbare gebied. De nabijheid van deze Mobiliteitshub XL en de goede OV-verbinding (zie paragraaf 4.2.1.5) die hiermee samenhangt biedt de mogelijkheid een relatief hoge dichtheid in dit plandeel te realiseren, onder andere omdat minder parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden binnen de buurt zelf. Het integreren van de industriële sfeer van de huidige centrale, gecombineerd met het handhaven van enkele objecten van de centrale, geven dit plandeel een sterk onderscheidend karakter.

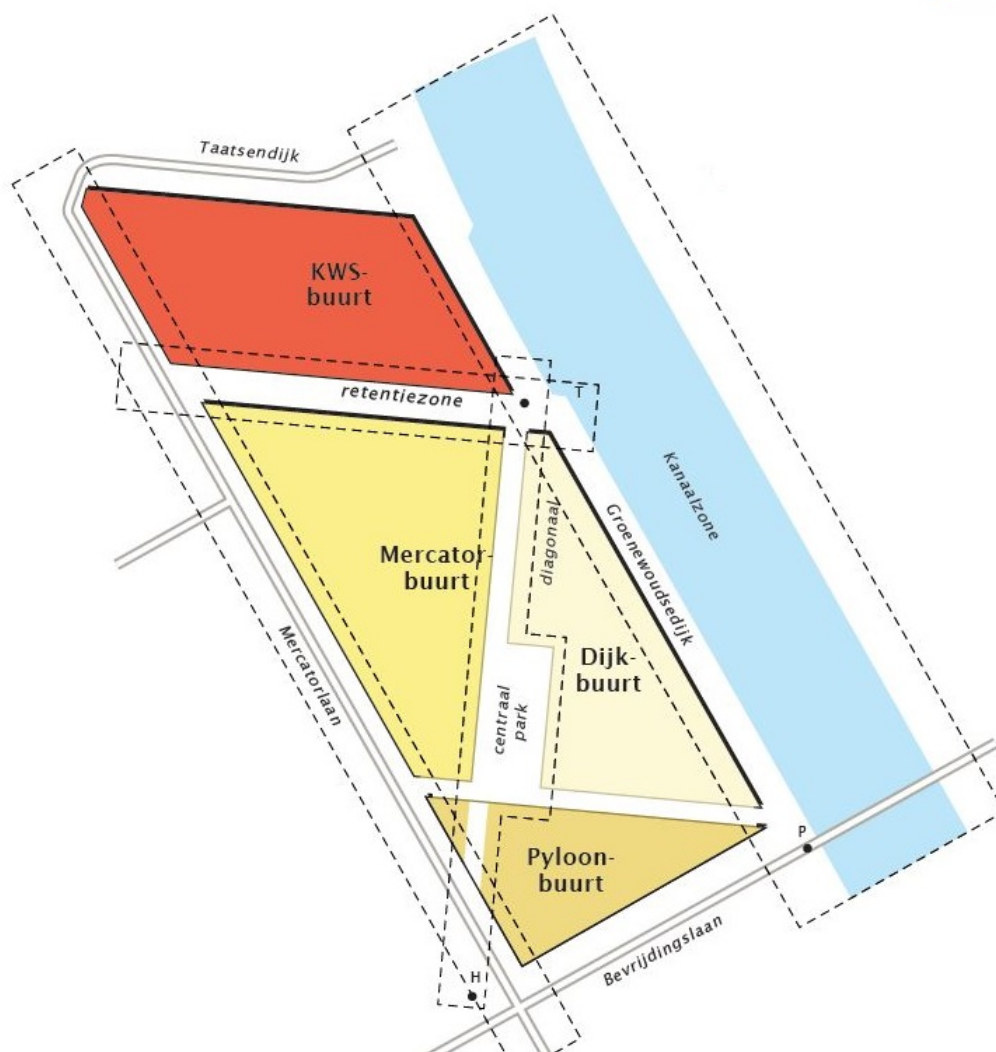
Het zuidelijk deel krijgt een stedelijk karakter. Hier is de gemiddelde bouwhoogte en bebouwingsdichtheid iets lager dan in het noordelijke deel. De verkaveling is meer open waardoor er meer ruimte ontstaat voor groen, groene oevers en watergangen. Specifiek aan de zuidelijke grens van dit plandeel, aan de rand van de Bevrijdingslaan, is de dichtheid en bouwhoogte juist weer hoger om zowel de ruimtelijke begrenzing van de Bevrijdingslaan te accentueren als ook vanwege de ligging dichtbij de brug met een directe fietsroute naar Kanaleneiland en een V-knooppunt. Extra dichtheid op deze plek is daardoor gewenst.



Afbeelding 4.4: ruimtelijke opzet

#### 4.1.2.3 Vier buurten

De wijk is verdeeld in vier buurten. Samen vormen de buurten een stedenbouwkundig geheel, tegelijkertijd hebben ze ieder een eigen identiteit. Er worden vier deelgebieden onderscheiden. Van noord naar zuid: KWS-buurt, Mercatorbuurt, Dijkbuurt en Pyloonbuurt.



Afbeelding 4.5: vier deelgebieden

#### 4.1.2.3.1 KWS-buurt

De KWS-buurt heeft een hoogstedelijk, robuust karakter afgewisseld met groene vlakken. Kenmerkend voor de KWS-buurt zijn de drie pleinen. De KWS-buurt krijgt een hoog stedelijk woonmilieu van circa 94 wo/ha. De bebouwingsdichtheid is in werkelijkheid nog iets hoger omdat hier ook maatschappelijke en commerciële functies zijn voorzien. Voorkomende woningtypen zijn: grondgebonden stadswoningen met terras, appartementen, (beperkt) grondgebonden woningen met tuin en beneden-bovenwoningen.

#### 4.1.2.3.2 Mercatorbuurt

De Mercatorbuurt kent een stedelijk woonmilieu. De relatief hoge dichtheid komt vooral door de woningen langs de Mercatorlaan en de randen langs de groene diagonaal. Als antwoord op de Taats komen langs de Mercatorlaan smalle vier-lagen-hoge stadswoningen in combinatie met appartementen. De stadswoningen kunnen ook woon-werkwoningen zijn. Aan de randen langs het

park komen beneden-bovenwoningen, in combinatie met kleinschalige appartementen. De rest van de woningen is grondgebonden, veelal met tuin. In het noordelijk deel van deze buurt is tevens de school gelegen samen met de gymzaal en een kinderdagverblijf. Hierdoor vallen de woningdichtheden iets lager uit, circa 62 wo/ha. De straten hebben een groen karakter, er is hier veel ruimte voor bomen en wadi's.

#### 4.1.2.3.3 Dijkbuurt

De Dijkbuurt krijgt een groen stedelijk woonmilieu. De meeste woningen zijn hier grondgebonden met tuin of terras. Om de randen van het Centrale park te versterken komen hier (beperkt) appartementen en stadswoningen. In deze buurt is ook ruimte voor grotere woningen, rijwoningen met bredere beukmaten, patiowoningen, en twee-onder-een-kapwoningen. De dichtheid is hier lager dan in de andere buurten, circa 47 wo/ha. Dit is duidelijk een dunner woonmilieu, waardoor veel doorzicht en binding met het kanaal mogelijk blijft vanuit de Mercatorbuurt.

#### 4.1.2.3.4 Pyloonbuurt

De Pyloonbuurt krijgt een hoog stedelijk woonmilieu. Met name aan de randen, langs de Mercatorlaan en de Bevrijdingslaan, komen appartementen in combinatie met stadswoningen. De dichtheid is hoog, circa 99 wo/ha. De dichtheid wordt vooral bepaald door een tweetal appartementencomplexen met kleine woonheden. Er is rekening gehouden met een complex met woonzorgeenheden.

Er wordt een flink aantal van deze kleine eenheden gerealiseerd, maar deze nemen relatief weinig ruimte in. Dit verklaart mede de hoge woningdichtheid in deze buurt. De straten hebben een groen karakter en er is een groene openbare speelruimte.

#### 4.1.2.4 Bouwhoogtes en hoogteaccenten

Een groot deel van de gebouwen heeft een bouwhoogte van rond de 4 bouwlagen. Er is echter ook ruimte voor hogere bebouwing. De Bevrijdingslaan aan de zuidgrens van Groenewoud wordt benadrukt door een stevige begeleiding van appartementen. De bebouwing start met drie tot vier bouwlagen en loopt getrapt op naar acht tot eventueel 9 bouwlagen. De Mercatorlaan vormt de begrenzing van De Taats. Aan de Taatszijde komt massieve bebouwing tot negen lagen hoog, met een accent van 65 meter ter hoogte van het Taatsenplein (buiten plangebied). De blokken aan de Groenewoudzijde vormen een begeleiding van de Mercatorlaan van vier tot zes lagen. De kruising van de Diagonaal en de Mercatorlaan wordt benadrukt door een woon- zorgcomplex, dit wordt een sculpturaal gebouw van maximaal acht lagen hoog.

Groenewoud is een wijk met oriëntatie op het Amsterdam-Rijnkanaal, daarom is er gekozen voor een verloop van hogere bebouwing nabij de Mercatorlaan in het westen naar lagere bebouwing nabij het kanaal in het oosten. Hierdoor profiteren zoveel mogelijk mensen van uitzicht op het kanaal vanuit hun eigen woning. De groene hoofdstructuren zoals Diagonaal en Centraal Park worden begeleid door bebouwing van vier tot vijf bouwlagen.

De KWS-buurt krijgt een stedelijke uitstraling, de dichtheid ligt hier hoger dan in de Mercator- en Dijkbuurt. Bij deze hogere dichtheid horen tevens gemiddeld hogere bouwhoogtes. In de toekomst komt in de bocht van het kanaal een verbijzondering in de vorm van een triangelvormig park, dit bevindt zich net buiten het plangebied. Als reactie hierop komt aan de Groenewoud-zijde het hoogteaccent van het plan. Een hoog gebouw of toren van zeven tot veertien bouwlagen waardoor Groenewoud van veruit zichtbaar wordt. Het gebouw markeert de noord-oostelijke entree van het KWS-terrein, het deelgebied met het meest stedelijk karakter.



*Afbeelding 4.6: bouwlagen*

In de startnotitie Groenewoud is vermeld: "De Kanaaloever vormt, met de forse ruimte van het kanaal, de lange zichtlijnen over het water en de terugblik op de stad een aantrekkelijke plek binnen Leidsche Rijn [...]...een stedelijke ruimte van uitzonderlijke maat en karakter". En even verderop: "In het Ontwikkelingskader Parkzone Amsterdam-Rijnkanaal (2016) is al aangegeven dat er in de bocht van het kanaal een verbijzondering van de groene zone langs het kanaal zal worden gerealiseerd. Deze verbijzondering binnen het plangebied kan worden geaccentueerd in bouwvorm of functie."



Afbeelding 4.7: Voorbeeldverkaveling Groenewoud

## 4.2 Verkeer en openbare ruimte

### 4.2.1 Verkeer

#### 4.2.1.1 Relatie met omgeving

De Mercatorlaan, een belangrijk ruimtelijk element uit het plan Papendorp, is een van de belangrijkste ruimtelijke dragers van Groenewoud. Deze vormt de verbinding tussen Groenewoud en de Taats (het hart van Papendorp) en fungeert ook als hoofdontsluitingsweg van Groenewoud. Op meerdere plekken is de laan oversteekbaar voor voetgangers en fietsers. Hierdoor ontstaan er routes tussen het woongebied en HOV-haltes aan de Orteliusslaan. Dwarsverbindingen tussen Papendorp en Groenewoud zijn op vele plekken geïntegreerd.

De Prins Clausbrug is als verbinding tussen Papendorp, Kanaleneiland en de rest van Utrecht een



onmisbaar element voor de wijk. Deze brug maakt onderdeel uit van een lange doorgaande lijn vanuit het hart van Papendorp tot diep in Kanaleneiland.

Het Amsterdam-Rijnkanaal en haar oever krijgen een prominente rol in het plan. Deze forse groene ruimte is momenteel al een aantrekkelijke plek binnen de stad en fungeert bovendien als belangrijke fietsverbinding tussen Nieuwegein, Leidsche Rijn en verder Amsterdam. De Slagen en de Diagonaal binnen Groenewoud sluiten hier direct op aan. Dit gebeurt in schuine richting, waardoor er op veel plekken in twee richtingen perspectieven ontstaan naar het kanaal. Hierdoor heeft Groenewoud een sterke visuele en fysieke relatie met het kanaal.

Het Bestemmingsplan is een uitwerking van het Stedenbouwkundig plan Groenewoud d.d. juli 2022, met bijlagen.

Voor het bestemmingsplan Groenewoud zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

1. Notitie onderbouwing kruispuntmaatregelen Papendorp Noord (SWECO, d.d. 12 januari 2023 (zie Bijlage 4 bij de toelichting).

In dit rapport worden de benodigde kruispuntmaatregelen (en de inpassing daarvan) onderbouwd, voor een veilige en robuuste verkeersafwikkeling op de wegenstructuur in de onmiddellijke omgeving rond het plangebied.

2. Rapportage verkeersgeneratie Papendorp en Groenewoud (Gemeente Utrecht, d.d. 20 december 2022 (zie Bijlage 5 bij de toelichting).

Dit rapport geeft inzicht in de gevolgen van de ontwikkeling van de bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud. Dat inzicht wordt geboden op basis van een doorrekening met het gemeentelijke verkeersmodel VRU 3.4, met speciale aandacht voor de gevolgen voor de wegenstructuur buiten het plangebied. De berekende verkeersintensiteiten in de nieuwe situatie staan in Bijlage 30 van de plantoelichting.

3. Parkeerbalans, waarin het benodigd aantal parkeerplaatsen in Groenewoud is berekend op basis van de parkeervisie gemeente Utrecht (2021) (zie het Mobiliteitsplan, Bijlage 5 bij de Regels).

Bij deze onderzoeken zijn (in afwijking van het SPvE Papendorp Noord) twee in plaats van één in/uitgangen van de Mobiliteitshub het uitgangspunt om het verkeer in Papendorp beter te kunnen spreiden en de aansluiting Orteliuslaan/Marinus van Tyruslaan zo veel mogelijk te ontlasten.

Uit deze onderzoeken blijkt dat de verkeersafwikkeling in en rond Groenewoud op een goede manier kan plaatsvinden.

#### 4.2.1.2 Mobiliteitsplan

Voor Groenewoud is een Mobiliteitsplan (bijlage 5 bij de regels) uitgewerkt, waarbij prioriteit wordt gegeven aan duurzame mobiliteitsoplossingen, gezond stedelijk leven en het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Prioriteit wordt gegeven aan langzaam verkeersoplossingen, openbaar vervoer en deelmobiliteit.

Groenewoud maakt deel uit van het gebied Papendorp, dat in 2019 is aangewezen als maatwerkgebied. Eén van de consequenties van die aanwijzing is dat artikel 8.2.f. van de "Beleidsregels Autoparkeren 2021" van toepassing is: autoparkeerplaatsen worden zoveel mogelijk geconcentreerd in de gebouwde voorziening aan de rand van de ontwikkellocatie nabij een stedelijke invalsweg, te weten de Mobiliteitshub XL in Papendorp Noord.

Artikel 19 van de beleidsregels autoparkeren 2021 maakt bovendien een gebiedsgerichte aanpak mogelijk om van start tot einde van een gebiedsontwikkeling met een vaste parkeerbalans te werken op grond waarvan de parkeerbehoefte van nieuwe bouwplannen die in ontwikkeling zijn worden getoetst.

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling in Groenewoud is daartoe voor het gehele gebied een bij dit mobiliteitsplan gevoegde parkeerbalans opgesteld, waaraan de achtereenvolgende tot de gebiedsontwikkeling behorende omgevingsaanvragen kunnen worden getoetst, waarbij flexibiliteit mogelijk is.

Met de regels van bestemmingsplan Groenewoud wordt daarom beoogd dat bij de beoordeling van omgevingsaanvragen voor delen van de gebiedsontwikkeling kan worden meegewogen of ten behoeve van het hele plangebied de voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op de wijze zoals beschreven in het Mobiliteitsplan. Op deze wijze wordt het aantal parkeerplaatsen voor de auto beperkt tot maximaal 75% van het aantal dat op basis van de parkeernormen voor een B1-gebied beschikbaar dient te zijn. Uitgangspunt hierbij is dat voor het parkeren op straat betaald parkeren geldt. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de gemeente Utrecht waarbij voor minimaal 25% van de benodigde plekken alternatieven beschikbaar worden gesteld.

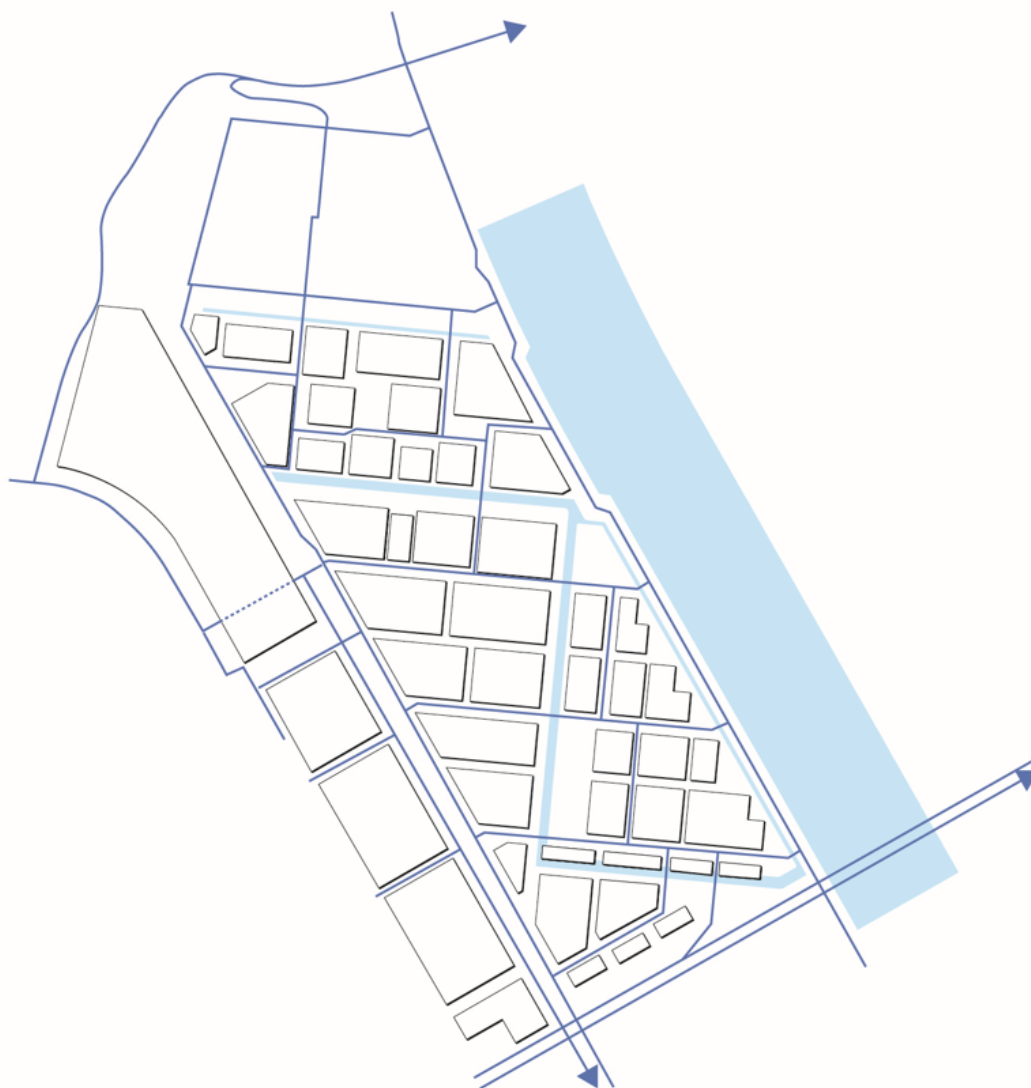


Voor Groenewoud is dit concreet uitgewerkt door het aanbieden van deelmobiliteit voor bewoners, door het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en door het concentreren van een deel van de autoparkeerplaatsen in de gebouwde voorziening aan de rand van de ontwikkellocatie nabij een stedelijke invalsweg, te weten de Mobiliteitshub XL in Papendorp Noord.

#### 4.2.1.3 Fietsen

Binnen de Kanaalzone loopt een doorfietsroute als onderdeel van de verbinding tussen Nieuwegein, Maarssen en nog verder naar Amsterdam. Deze route wordt aan de noordzijde van het plangebied verbonden met de doorfietsroute over de Orteliuslaan. Aan de zuidzijde wordt het fietspad verbonden met de fietsroute over de Prins Clausbrug, zodat voor langzaam verkeer een goede verbinding met Kanaleneiland en de rest van de stad ontstaat.

Via de doorfietsroute over de Groenewoudsedijk langs het kanaal zijn zowel de De Meernbrug en de Dafne Schippersbrug goed met de fiets bereikbaar. De verbinding met het centrum van Utrecht wordt verbeterd doordat de De Meernbrug aan de zuidzijde wordt uitgebreid met een langzaam verkeersverbinding. Naast speciale voorzieningen voor fietsers maken de fietsers binnen het plangebied ook gebruik van de hoofdinfrastructuur, vanwege het 30 km/h regime zijn vrijliggende fietspaden niet nodig. Deze lussen worden aan westelijke zijde ontsloten op het vrijliggende fietspad van de Mercatorlaan. Aan de oostelijke zijde worden aantakkingen gemaakt op de doorfietsroute in de Kanaalzone. Het KWS-terrein is een aaneenschakeling van langzaam verkeersroutes. Fietsers bewegen zich vrij door de buurt, vanuit de KWS-buurt komt een fietsverbinding door de retentiezona naar de school in de Mercatorbuurt, de twee plandelen worden hiermee voor fietsers met elkaar verbonden.



Afbeelding 4.8: fietsverkeer

#### 4.2.1.4 Voetgangers

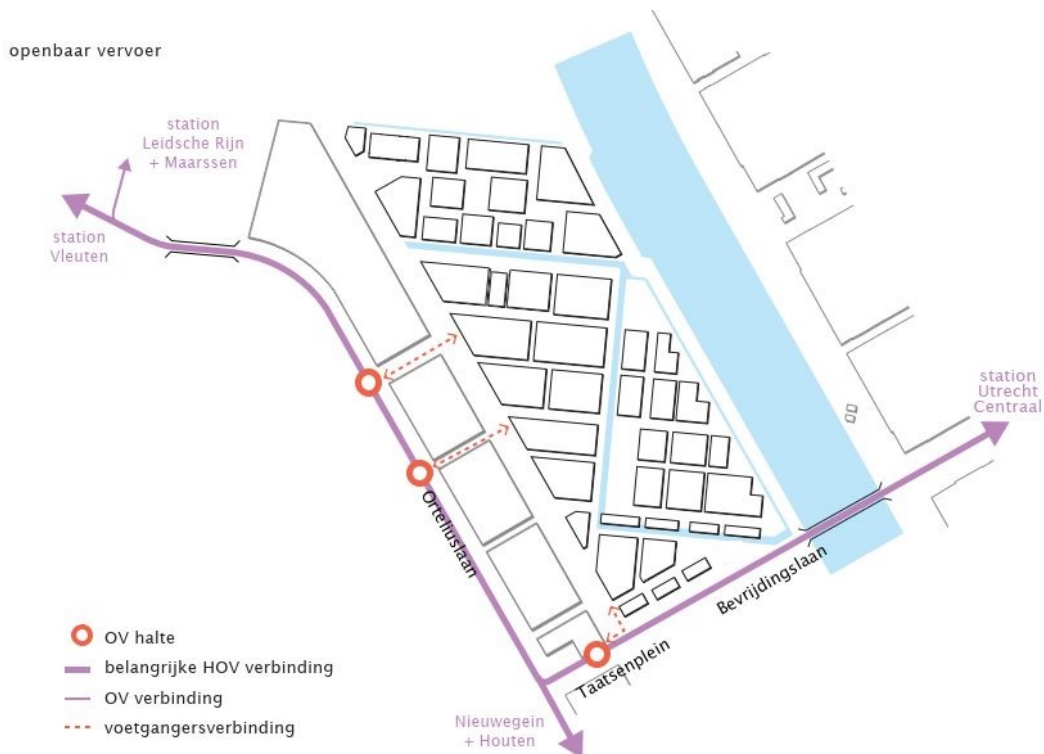
In Groenewoud heeft de voetganger overal toegang. Niet alleen in de profielen waar auto's komen zijn overal stoepen, maar er is ook een reeks van autovrije voetgangersgebieden voorzien. Daarnaast zijn er twee verbindingen tussen de KWS-buurt en Groenewoud-zuid. Naast bovengenoemde fietsverbinding die ook voor voetgangers toegankelijk is, komt er een tweede verbinding over de retentiezone. Deze is alleen voor voetgangers toegankelijk en ligt meer richting het westen. Voor de bereikbaarheid van de HUB vanuit Groenewoud-zuid (met name de Mercatorbuurt) is deze verbinding belangrijk. Daarnaast komen er jogroutes in het plangebied die aansluiten op bestaande routes.

De toegankelijkheid voor voetgangers (Agenda 22) is in het openbare gebied overal voorzien. Het maaiveld kent in vrijwel het gehele plangebied weinig hoogteverschillen. De stoepen zijn bovendien voldoende breed. Alleen de hoger gelegen kanaaldijk bereikt men via hellingbanen. Bij het toepassen van halfverdiepte parkeergarages wordt per bouwblok de toegankelijkheid uitgewerkt in de opstaluitwerking in combinatie met het vormgeven van het gebouw zelf. Daar waar parkeren op afstand wordt gerealiseerd (met name in de Mobiliteitshub XL) en waar ook voor bezoekers rekening wordt gehouden met het parkeren in de Mobiliteitshub XL.

#### 4.2.1.5 Openbaar vervoer

Groenewoud is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Over de Bevrijdingslaan, de Orteliustaan en het Marinus van Tyrusviaduct (over de A2) ligt een HOV-baan in de vorm van een vrijliggende busbaan. Deze maakt onderdeel uit van de HOV-zuidradiaal en verbindt Groenewoud met station Vleuten (via De Meern) en Utrecht Centraal (via Kanaleneiland). Daarnaast is de gemeente Utrecht een traject gestart om de bestaande HOV-baan op te waarderen tot een tramlijn, de 'Papendorp-lijn'.

Vanaf de KWS-buurt dient een voetgangersverbinding gemaakt te worden naar de toekomstige halte bij het Marinus van Tyrusviaduct (buiten plangebied). De Orteliustaan maakt ook onderdeel uit van de Westtangent, een busverbinding tussen Nieuwegein, via station Leidsche Rijn en Maarssen. Deze bushalte bevindt zich bij het Taatsenplein.



Afbeelding 4.9: Openbaar vervoer

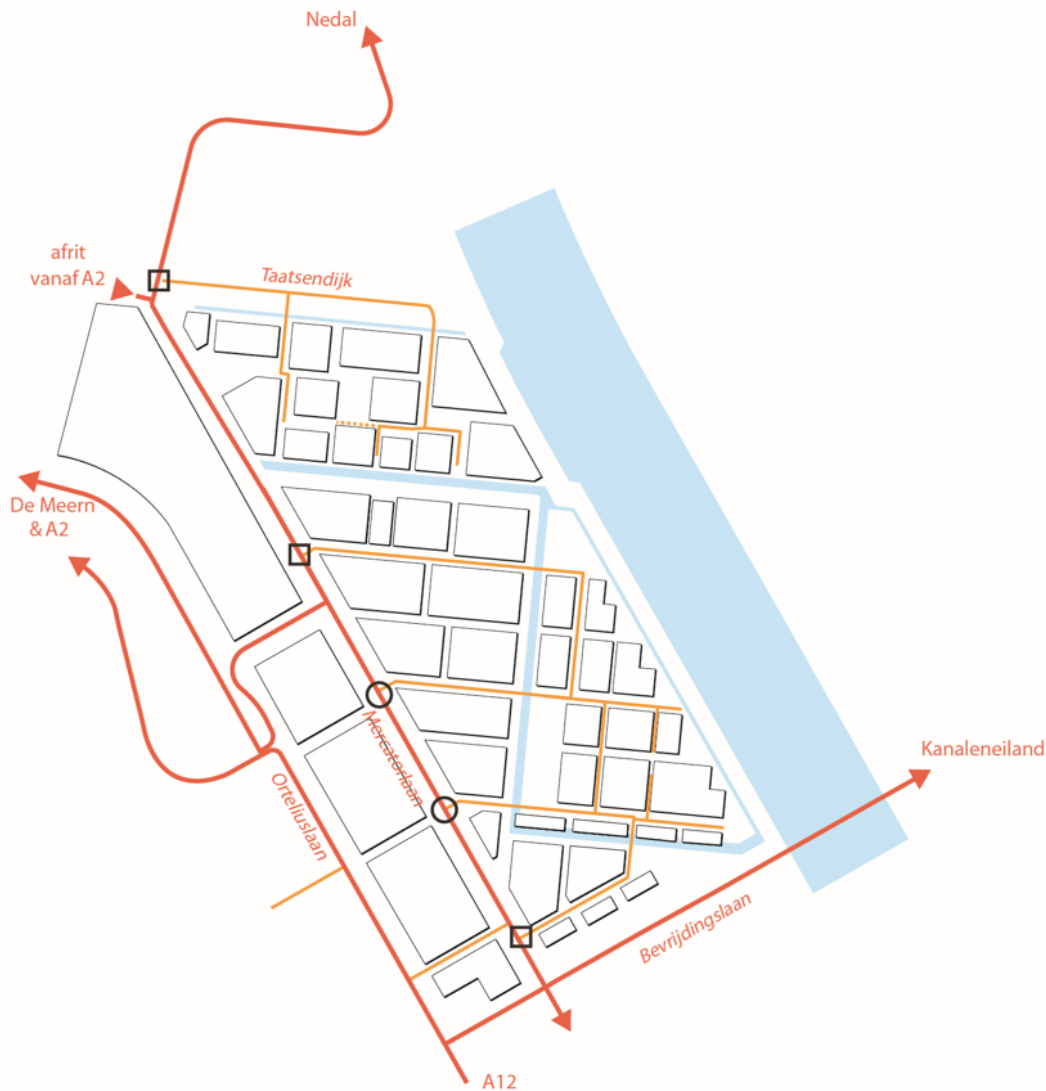
#### 4.2.1.6 Autoverkeer

Uitgangspunt voor de opzet van de verkeersstructuur voor auto's is een gezonde verstedelijking waarbij binnen de wijk het lopen en fietsen gestimuleerd wordt. Voor het bereiken van de school vanuit de Pyloon-, Dijk- en KWS-buurt is het sneller om te gaan lopen of fietsen dan de auto te gebruiken. In alle profielen zijn wandelpaden opgenomen en de fiets kan op iedere autostraat terecht en beschikt daarnaast ook nog over extra doorsteken. Voor het autoverkeer geldt juist dat de structuur gericht is op het bereiken van de woning vanaf de hoofdinfrastructuur (Mercatorlaan en Taatsendijk) en niet middels doorgaande routes in de wijk zelf. Alle autoinfrastructuur is tweerichtingsverkeer. De toegankelijkheid is opgesplitst in twee delen, een voor de KWS-buurt en een voor het zuidelijk deel, deze zijn niet met elkaar verbonden voor autoverkeer.

De KWS-buurt wordt ontsloten via de Taatsendijk, deze takt aan op de Mercatorlaan. Vanaf de Taatsendijk komen twee 'inprikkers' de buurt in. Er is in de KWS-buurt geen sprake van doorgaande hoofdwegen. In feite eindigen beide inprikkers ten noorden van de zuidelijkste bouwblokken. Vanaf de inprikkers zijn de parkeergarages of binnenterreinen bereikbaar. Het zuidelijke gedeelte van Groenewoud wordt direct ontsloten vanaf de Mercatorlaan. Er wordt aangetakt op twee bestaande kruispunten aan de Mercatorlaan. Hieraan worden twee nieuwe kruispunten toegevoegd. Hiervandaan gaan twee hoofdwegen als lussen door de wijk. Met deze hoofdwegen worden de Mercatorbuurt en Pyloonbuurt ontsloten. De parkeerhoven en parkeergarages van deze buurten zijn vanaf de hoofdweg toegankelijk. De hoofdwegen lopen door het westelijk deel van de Dijkbuurt. Vanaf hier prikken secundaire wegen verder de buurt in. De Dijkbuurt is zoveel mogelijk autoarm gemaakt. Vanaf de hoofdwegen komt alleen het bestemmingsverkeer verder de buurt in. Via de secundaire wegen zijn de parkeervoorzieningen bereikbaar. De secundaire wegen eindigen veelal op een parkeerplaats, voor bezorgdiensten zijn doorsteken zodanig gesitueerd dat er altijd op relatief korte afstand bij de woningen gestopt kan worden.

De hoofdlossen zijn onderling verbonden door een secundaire ontsluiting. Deze is echter zo vormgegeven dat veelvuldig gebruik hiervan ontmoedigd wordt. Alle wegen in Groenewoud hebben een 30 km/h regime. Om de verkeerskundige effecten van de voorgenomen ontwikkeling, in samenhang met de ontwikkeling Papendorp-Noord, te onderzoeken, zijn er door zowel de gemeente als door Sweco verkeerskundige onderzoeken uitgevoerd. In het onderzoek van Sweco zijn de effecten van de verkeersgeneratie van beide ontwikkelingen op verschillende kruispunten in Papendorp doorgerekend. In dit onderzoek zijn voor enkele kruispunten qua uitvoering aanbevelingen gedaan en wordt geconcludeerd dat de verschillende kruispunten voldoende capaciteit hebben om het verkeersaanbod af te wikkelen. De rapportage van Sweco is als bijlage 4 bijgevoegd.

Daarnaast zijn de effecten van de verkeersgeneratie van beide plannen op het lokale en het hoofdwegennetwerk door de gemeente onderzocht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat zowel de aansluitingen op de snelwegen alsmede de kruisingen in en rond Papendorp de toekomstige verkeersstromen kunnen verwerken. Wel is en blijft er sprake van een zwaar belast netwerk. De interactie tussen verkeer op de rijksweg en in de stad blijft een aandachtspunt. Gelet hierop wordt een monitoringsplan opgesteld door de Gemeente om de feitelijke ontwikkelingen en de consequenties daarvan op het onderliggend wegennetwerk in zuidwest Utrecht te kunnen monitoren zodat er indien noodzakelijk en waar mogelijk maatregelen getroffen kunnen worden om de effecten te mitigeren. De rapportage van het gemeentelijk onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd.



Afbeelding 4.10: autoverkeer

## 4.2.2 Parkeren

### 4.2.2.1 Parkeerbalans

Er is een parkeerbalans opgesteld voor de basisverkaveling om aan te tonen dat het parkeren binnen het plangebied past. De parkeerbalans laat op basis van de in 2021 door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen zien dat er voor dit B-gebied 1.329 autoparkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn of geaccepteerde alternatieven op basis van de "Beleidsregels autoparkeren 2021". De parkeerbalans laat tevens zien dat bij de realisatie van de op basis van het bestemmingsplan mogelijke 1.650 woningen er 1.459 autoparkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn of worden ingevuld door geaccepteerde alternatieven op basis van de "Beleidsregels autoparkeren 2021". Maximaal 75% van de benodigde autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Voor minimaal 25% van de vastgestelde parkeerbehoefte worden alternatieven geboden in de vorm van deelmobiliteit, extra fietsparkeren en parkeren in de Mobiliteitshub XL in Papendorp Noord. De kwaliteit van de beleving van de openbare ruimte wordt gestimuleerd door het aantal autoparkeerplaatsen in de openbare ruimte te maximaliseren op 230 in alle varianten van de parkeerbalans. De locaties voor deelmobiliteit maken hiervan deel uit. In het Mobiliteitsplan (bijlage 5 bij de regels) is het mobiliteitsconcept voor Groenewoud nader uitgewerkt.

|                                                         | Norm | Bewoners | Bezoek |
|---------------------------------------------------------|------|----------|--------|
| woningen boven 130 m <sup>2</sup> BVO                   | 1,01 | 0,81     | 0,2    |
| woningen 80 m <sup>2</sup> tot 130 m <sup>2</sup> BVO   | 0,69 | 0,49     | 0,2    |
| woningen tot 55 m <sup>2</sup> BVO                      | 0,43 | 0,23     | 0,2    |
| serviceflat / aanleunwoning                             | 0,2  | -        | 0,2    |
| studentenhuurwoningen                                   | 0,1  | -        | 0,1    |
| gezondheidscentrum (100 m <sup>2</sup> BVO)             | 1,53 | -        | 1,53   |
| commerciële dienstverlening (100 m <sup>2</sup> BVO)    | 0,77 | -        | 0,77   |
| horeca (café, bar, restaurant) (100 m <sup>2</sup> BVO) | 3,0  | -        | 3,0    |
| leisure (100 m <sup>2</sup> BVO)                        | 0,51 | -        | 0,51   |

Tabel 4.1: parkeernormen

## MobiliteitshubXL

Aan de noord-west kant van Groenwoud wordt in Papendorp Noord door de gemeente een Mobiliteitshub XL gerealiseerd. Groenwoud maakt gebruik van de parkeervoorzieningen in de Mobiliteitshub XL. Zowel bewoners als bezoekers maken hier gebruik van. In het Mobiliteitsplan staat beschreven op welke wijze, voor welke doelgroepen en voor welke bouwdelen hier gebruik van wordt gemaakt.

## Deelmobiliteit

Er worden verschillende parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd voor deelmobiliteit, met name in het zuidelijk deel van het plangebied - waar de loopafstanden voor bewoners naar de Mobiliteitshub XL groter zijn. Het deelauto concept is dynamisch en kan meegroeien met de behoefte. In het noordelijk deel van het plangebied kunnen bewoners ook gebruik maken van deelmobiliteit die beschikbaar is in de Mobiliteitshub XL. Elke deelmobiliteit plek in het plangebied vormt conform de beleidsregels een equivalent voor 4 autoparkeerplaatsen.

## Extra fietsparkeren

In lijn met het gemeentelijk beleid wordt tevens voor bezoekers een alternatief geboden voor autoparkeren. In de vorm van extra fietsparkeerplaatsen in het openbaar gebied. Dit leidt tot een reductie op het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte.

De extra mogelijkheden voor fietsparkeren worden in ieder geval benut in de gebieden op grotere afstand van de Mobiliteitshub.

### 4.2.2.2 Parkeeroplossingen per buurt

Het plan bestaat uit vier buurten met elk een eigen identiteit. De manieren waarop het parkeren per buurt opgelost wordt versterkt de identiteit van deze buurten. Het bezoekersparkeren wordt in alle buurten gerealiseerd in de openbare ruimte, met het toevoegen van extra fietsparkeerplaatsen en/of in de Mobiliteitshub XL. Het parkeren voor bewoners vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats of in de Mobiliteitshub, of wordt opgelost met deelmobiliteit. In alle buurten kunnen bewoners gebruik maken van deelmobiliteit.

## KWS-buurt

De KWS-buurt heeft een sterk stedelijke uitstraling, de openbare ruimte wordt intensief gebruikt door voornamelijk voetgangers en fietsers. De KWS-buurt profiteert optimaal van de nabije aanwezigheid van de Mobiliteitshub XL. Een groot deel van de bewoners kan in de Mobiliteitshub XL parkeren. Eventueel kan er gebruik gemaakt worden van de door de gemeente in de Mobiliteitshub XL georganiseerde deelmobiliteit. Het bewonersparkeren dat niet in de Mobiliteitshub XL wordt opgelost komt op eigen terrein volledig uit het zicht (in gebouwde parkeervoorzieningen, onder dekken of op het binnenterrein). In de openbare ruimte komt slechts een gering aantal parkeerplaatsen. Deze zijn geormerkt als kort-parkeerplaatsen (tevens is ruimte gereserveerd voor mensen die slecht ter been zijn, logistieke-, bezorg- en pakketdiensten).

## Mercatorbuurt

Door nabijheid van de zuidelijke entree van de Mobiliteitshub XL kan een klein deel van de bewoners uit de Mercatorbuurt in de Mobiliteitshub XL parkeren. In de buurt is deelmobiliteit beschikbaar. Het overige bewonersparkeren wordt op binnenhoven op maaiveld opgelost. In de openbare ruimte komen, vanwege de nabijheid van de Mobiliteitshub XL, minder bezoekersparkeerplaatsen dan in de Dijk- en Pyloonbuurt. Voorkomen wordt dat de bezoekers van de Mercatorbuurt in de direct naastgelegen Dijk- of Pyloonbuurt gaan staan. De hoeveelheid parkeerplaatsen voor bezoekers op straat is daar op afgestemd.

## Parkeren voor de school en kinderopvang

Voor personeel van de school/kinderopvang is ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen op eigen terrein van de school en de kinderopvang. In het openbare gebied wordt geen aparte parkeerruimte

voor de school gerealiseerd. Wel wordt hier de openbare ruimte zodanig ruim ontworpen dat het niet onmogelijk is om eventuele parkeerproblemen op te lossen, indien deze in de toekomst zouden ontstaan. De school is vanuit de gehele wijk sneller te voet en met de fiets bereikbaar dan met de auto.

### **Dijkbuurt**

De Dijkbuurt krijgt naast deelmobiliteit deels gebouwde parkeervoorzieningen en deels kleine geclusterde parkeerplaatsen, soms ook parkeren op eigen erf. De woningdichtheid is in deze buurt lager waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn. Een klein deel van de bezoekers parkeert in de Mobiliteitshub XL, de rest van de bezoekers parkeert op straat. Er worden extra voorzieningen voor fietsparkeren gerealiseerd.

### **Pyloonbuurt**

In de Pyloonbuurt worden gebouwde parkeervoorzieningen voor appartementen gecombineerd met parkeerhoven bij de grondgebonden woningen en openbaar parkeren op straat. Ook hier kan gebruik worden gemaakt van deelmobiliteit. Vanwege de grotere afstand tot de Mobiliteitshub parkeren bijna alle bezoekers op straat. Als alternatief zijn extra voorzieningen voor fietsparkeren beschikbaar.

## **4.2.3 Openbare ruimte en groen**

### **4.2.3.1 Structuur buitenruimte en water**

De slagen van de oorspronkelijke polder Papendorp vormen het casco voor de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe wijk. Groen en water staan centraal, dragen bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving en zijn een continu thema in het ontwerp van de buitenruimte.

Het casco omvat het stedelijk weefsel aan hoofd- en subprofielen, pleinen en plantsoenen. De zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal vormt de recreatieve en ecologische ruggengraat langs de wijk. De hoofdprofielen van het zuidelijk deel eindigen schuin op de Kanaalzone, in de richting van de slagen in het landschap. Langs de dijk ontstaat hierdoor een 'kartelrand' waar groenblauwe ruimtes fungeren als recreatieve en/of water bufferende zones.

Door het hart van de wijk strekt zich, haaks op het casco, een groene diagonaal uit met vrij zicht van de 'KWS-kraan' tot de hoogbouw van het begin van de Taats. In deze diagonaal bevindt zich de hoofdwaterstructuur en deze heeft een aangename parkkwaliteit.





Afbeelding 4.11: groen en water

#### 4.2.3.2 Groen en natuur

Bij de inrichting van de openbare ruimte van Groenewoud wordt ingezet op het maximaliseren van het oppervlakte groen. De nieuwe woonwijk krijgt een groene uitstraling wat bijdraagt aan het welzijn van de bewoners, een duurzame afwatering en een grote biodiversiteit. De groenblauwe dooradering van de wijk staat in voor een min of meer aaneengesloten groenstructuur, met als uitgangspunt inheemse beplanting. Deze zal zorgen voor een ecosysteem met voldoende voedsel-, rust- en nestgelegenheid voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.

Er wordt een grote hoeveelheid oppervlaktewater in de wijk geïntroduceerd welke dient voor waterberging en ecologie. De vele overgangen van land naar water creëren aantrekkelijke biotopen voor flora en fauna. Daarnaast is het watersysteem zo ingericht dat deze adaptief op de huidige en toekomstige klimaatveranderingen kan reageren. Ook het groen in de openbare ruimte draagt hier aan bij. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast, zodat zoveel mogelijk half- en onverhard

oppervlak en vegetatie kan bijdragen aan het vertragen en infiltreren van hemelwater. Bovendien zorgt het grote aandeel groen voor schaduw en een aangenaam leefklimaat.



# Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

## 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aspecten van de leefomgeving besproken die gaan over de uitvoerbaarheid van de regels. Als er onderzoek is gedaan, is het onderzoek zelf als bijlage bij de toelichting opgenomen en staat in de bijbehorende paragraaf welke conclusies er uit het onderzoek volgen.

## 5.2 Milieueffectrapportage

### 5.2.1 Kader

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

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

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

### 5.2.2 Plansituatie

De in dit bestemmingsplan opgenomen activiteiten vallen onder categorie '*D11.2 aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*' zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van '2.000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en 200.000 m<sup>2</sup> bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer'.

De ontwikkeling van Groenewoud moet qua milieueffecten (gedeeltelijk) in samenhang gezien worden met de aangrenzende ontwikkeling Papendorp-Noord. De gezamenlijke plannen overschrijden qua woningaantal de drempelwaarde van 2.000 woningen. Gelet hierop dient er in een (formele) m.e.r.-beoordeling onderzocht te worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Op basis van deze m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is er door Tauw een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. In deze aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er derhalve geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft op 27 juni 2023 besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

De m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 6.

### 5.2.3 Conclusie

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

## 5.3 Bedrijven en milieuzonering

### 5.3.1 Kader

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige functies in het bestemmingsplan.

#### 5.3.1.1 VNG-publicatie Bedrijven & milieuzonering

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zogenaamde pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfs categorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige functies waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering (waaronder een onderzoek naar de feitelijke milieubelastende activiteiten) kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

### 5.3.2 Plansituatie

#### 5.3.2.1 Functiemenging

Er is een sterke mate van functiemenging in combinatie met de direct omgeving van het plangebied. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door bedrijven, kantoren en recreatieve functies. Er is hier sprake van een gemengd gebied, waarbij de richtafstanden derhalve met één afstandsstap worden verkleind.

#### 5.3.2.2 Externe werking

Met de voorgenomen ontwikkeling, waarbij onder andere de functie wonen wordt gerealiseerd, is er geen sprake van een milieubelastende activiteit. Naast de functie wonen wordt er binnen het plangebied maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt, namelijk een basisschool, een gymzaal en een kinderopvang.

Een aantal oude loodsen op het KWS-terrein blijft behouden en wordt getransformeerd naar een locatie waar de bewoners van Groenewoud elkaar kunnen ontmoeten. Mogelijke invullingen hiervoor zijn een restaurant rondom een centrale ruimte, een café, een plaats waar co-working plaats kan vinden of een andere sociale verbindende functie.

De loodsen staan aan het westelijke KWS-plein (Hallenplein), om de levendigheid van dit plein te vergroten wordt naast de nieuwe invulling van de loodsen ook aan de overzijde van het plein op de begane grond van het appartementencomplex een maatschappelijk programma (in de vorm van een gezondheidscentrum en buurthuis) toegevoegd.

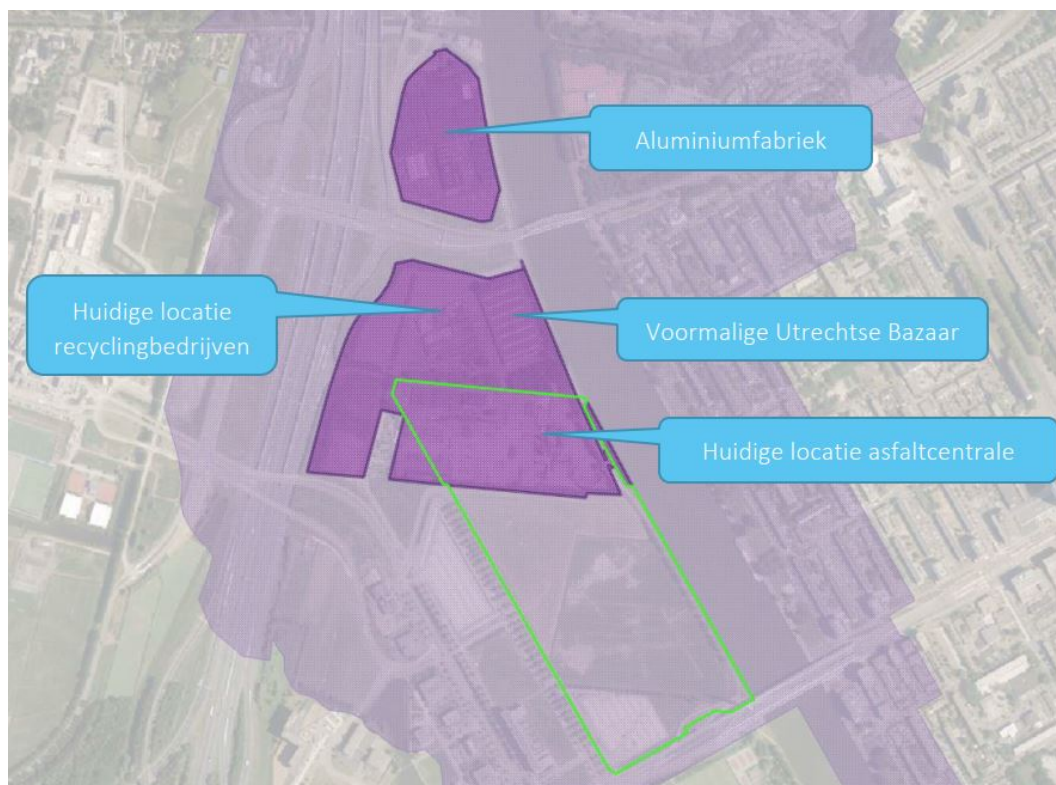
Het betreffen allemaal functies welke goed met wonen samengaan. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van deze functie is dan ook geenszins sprake.

### 5.3.2.3 Interne werking

In de direct omgeving van het plangebied liggen de functies kantoor, bedrijf, sport en recreatie. De in de omgeving aanwezig bedrijven zijn met name van belang voor het aspect 'geluid'. Het gaat om de bedrijven Nedal en Metaal en Papier Recycling Utrecht. Daarnaast is buiten het plangebied een nieuw windpark gepland. Daar wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

| Adres               | Bedrijf                     | SBI(2008) code                                                        | Milieu | Richtafstand t.o.v. gemengd | Afstand tot |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-------------|
| Groenewoudsedijk 1  | Nedal Aluminium             | 244 B2 Non-ferrometaalwals erij                                       | 5.3    | 1.000 m geluid              | ca. 300 m   |
| Groenewoudsedijk 5B | Papier Recycling Utrecht BV | 1712 papier- en kartonfabriek - p.c. < 3 t/u                          | 3.1    | 50m geluid                  | ca. 16 m    |
| Groenewoudsedijk 5K | Metaal Recycling Utrecht BV | 2562, 3311 overige metaalbewerkende industrie, inpandig, po. < 200 m2 | 3.1    | 30 m geluid                 | ca. 16 m    |

De bovengenoemde bedrijven zijn gelegen op het gezoneerde industrieterrein Hooggelegen. Het plangebied overlapt met een deel van het gezoneerde industrieterrein, zie afbeelding 5.1. Dit betekent dat ten behoeve van de ontwikkeling van het plan de activiteiten van de asfaltcentrale beëindigd moeten worden en dat deze gronden aan het gezoneerde industrieterrein onttrokken moet worden.



Afbeelding 5.1: zone en gezoneerd terrein

Door middel van zonebeheer is geborgd dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein buiten de zone niet hoger is dan 50 dB (A) en bij woningen binnen de zone niet hoger dan de vastgestelde hogere waarden of maximale toelaatbare waarde. Het plangebied valt binnen de aanduiding 'geluidzone-industrie'.

Wonen is toegestaan binnen het plangebied, indien de geluidbelasting op de gevels voldoet aan de wettelijke grenswaarden (voorkeursgrenswaarde is 50 dB of het maximaal toelaatbare geluidsniveau).

In de plansituatie overlapt plangebied Groenewoud niet meer met de geluidzone van het industrieterrein Hooggelegen. De beoordeling van industrielawaai in het kader van de Wet



Geluidhinder is dus niet noodzakelijk. Wel zijn er in de huidige situatie aan de Groenewoudsedijk nog twee inrichtingen (Van Doorn Papierrecycling Utrecht en Metaal Recycling Utrecht) gevestigd die uit het oogpunt van geluid relevant zijn voor het plan. In de plansituatie is het aannemelijk dat deze bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, maar in ieder geval niet meer op het geluidgezoneerde industrieterrein gesitueerd. De geluideffecten van de bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer en een goede ruimtelijke ordening individueel beoordeeld.

Uit modelberekeningen is gebleken dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ( $L_{A,T,LT}$ ) op de gevels van woningen in het plan Groenewoud als gevolg van de bedrijfsactiviteiten niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde richtwaarde uit de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening en grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer van 50 dB(A) etmaalwaarde. Piekgeluiden ( $L_{A,max}$ ) als gevolg van de bedrijfsactiviteiten zijn ten hoogste 76 dB(A) in de dagperiode en 71 dB(A) in de avondperiode. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet reëel gebleken. Om de 'geluidrechten' van de twee inrichtingen te respecteren is in de planregels vastgelegd dat ter plaatse van het plangebied geluidgevoelige functies uitsluitend zijn toegestaan indien voldaan wordt aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt de bedrijfsvoering van de bestaande inrichtingen niet belemmerd.

Voor andere relevante milieu-aspecten als geur, stof en /of gevaar geldt dat de hindercontouren van de aanwezige bedrijven niet tot over het plangebied reiken.

### 5.3.3 Windpark Rijnenburg en Reijerscop

Het Chw bestemmingsplan Windpark Rijnenburg en Reijerscop maakt de realisatie van windturbines mogelijk ten zuidoosten van het knooppunt Oudenrijn. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de contour waarin de slagschaduw van de windturbines hinderlijk kan zijn. Andere effecten, zoals geluid, treden in Groenewoud niet op door de grote onderlinge afstand: minimaal 1,5 kilometer.

Naast de gevolgen van de slagschaduw is het van belang of de nieuwe, gevoelige objecten in Groenewoud tot meer stilstand van het windpark leiden en wat de daardoor de derving van de energieopbrengst is. Volgens de regels van het bestemmingsplan voor het windpark moeten de windturbines namelijk stilgezet worden, als er bij gevoelige objecten hinderlijke slagschaduw optreedt.

Doordat al bepaald is dat de windturbines in het windpark geen slagschaduw mogen veroorzaken bij gevoelige objecten binnen de hinderlijke slagschaduw contour, hebben de windturbines geen effect op de gevoelige functies in Groenewoud (de nieuwe woningen en een deel van de maatschappelijke functies).

Voor het windpark leiden de nieuwe, gevoelige functies in Groenewoud tot extra stilzettijd en dus minder energieopbrengst. Dat effect is aanvaardbaar. Uit een slagschaduwberekening (bijlage 32) blijkt dat de nieuwe woningen in Papendorp (worst case) leiden tot een extra stilzettijd van alleen de meest oostelijke windturbine van 12:33 uur per jaar. Dit staat gelijk aan een derving van de energieopbrengst van het windpark van 0,04%. Deze effecten zijn verwaarloosbaar, waardoor het windpark economisch uitvoerbaar blijft.

### 5.3.4 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Ook zijn de effecten voor het windpark Rijnenburg en Reijerscop aanvaardbaar.

## 5.4 Geur

### 5.4.1 Wettelijk kader

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m<sup>3</sup>) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen). Dit soort bedrijven bevindt zich niet binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan. Kleinere bedrijven zoals horecavestigingen, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld. Daarnaast kan de mestopslag bij agrarische bedrijven geurhinder veroorzaken. Door een geschikte locatie van de mestopslag te bepalen, is een deel van de hinder te voorkomen. Echter bij grotere bedrijven is voldoende afstand ten opzichte van woningen van derden noodzakelijk. Dit wordt geregeld in de bestemmingsplanregels.

### 5.4.2 Plansituatie

In de omgeving van het plangebied zijn industriële en/of agrarische bedrijven gesitueerd met een voor het plangebied Groenewoud relevante geurcontour.

### 5.4.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

## 5.5 Geluidhinder

### 5.5.1 Wettelijk kader

#### 5.5.1.1 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

#### *Wegverkeerslawaai*

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidzone. Uitzondering hierop zijn woonerven en straten met een maximumsnelheid van 30 km/u. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

Indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of als deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, zijn burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting.

De gevels van geluidgevoelige bestemmingen kunnen ook worden uitgevoerd als een blinde of dove gevel (conform artikel 1b lid 5 van de Wgh). Hiermee vervalt de verplichting om te voldoen aan de voorkeurgrenswaarde, waarbij een kanttekening wordt geplaatst dat de geluidwering van deze gevels ten minste gelijk dient te zijn aan de hoogte van de geluidbelasting minus de maximale binnenwaarde.

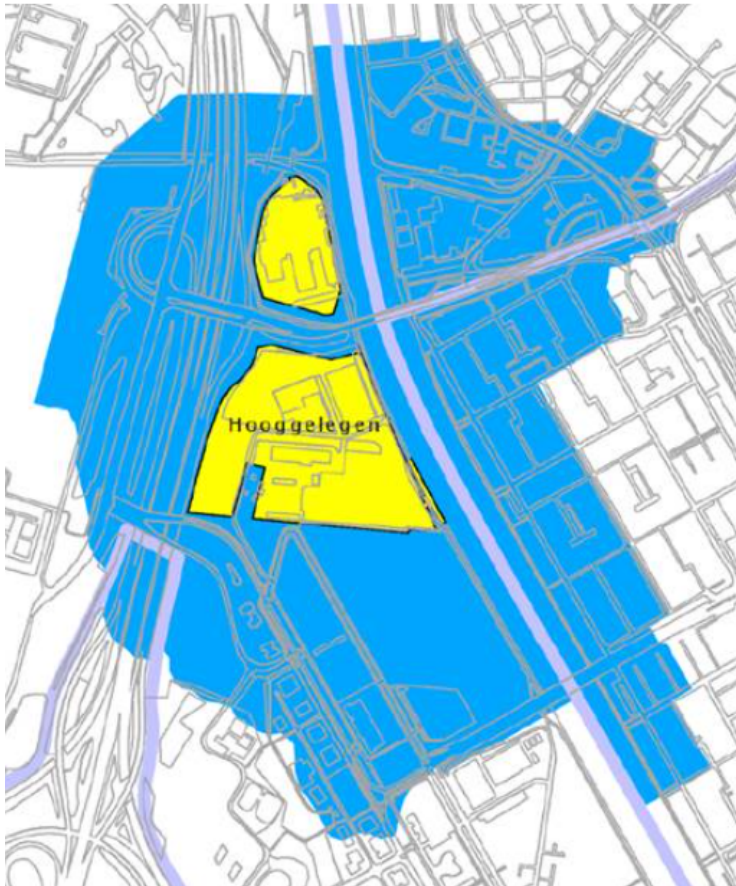
#### *Spoorweglawaai*

De omvang van de zone van spoorwegen is afhankelijk van de hoogte van de vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's) en vastgelegd in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder (Bgh).

#### *Industrielawaai*

Een industrieterrein is volgens de Wet geluidhinder een terrein waar zich, onder andere, bedrijven kunnen vestigen die genoemd worden in artikel 40 van de Wet geluidhinder en onderdeel D van Bijlage I behorende bij het Besluit omgevingsrecht (de zogenaamde grote lawaaimakers). Op grond van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder is rondom deze terreinen een zone vastgesteld, waarbuiten de etmaalwaarde van het gemiddelde geluidsniveau ten gevolge van alle bedrijven op dat terrein niet hoger mag zijn dan 50 dB(A).

Deze zone is in 1992 vastgelegd in een zonebesluit (Koninklijk Besluit), de omvang en ligging zijn later met bestemmingsplanwijzigingen wel aangepast. De zone is een planologisch aandachtsgebied, waarbinnen regels van kracht zijn, die aan zowel industriële activiteiten als aan woningbouw beperkingen opleggen. De ligging en omvang van de zone wordt met een bestemmingsplan vastgelegd.



Afbeelding 5.2: gezoneerd terrein en geluidzone

#### 5.5.1.2 Geluidbeleid Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, juist op locaties met een hogere geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bewerkstelligd door voorwaarden te verbinden aan het verlenen van hogere waarden. De voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie. Dit wordt planologisch verankerd via de hogere waarde beschikking en de planregels in het bestemmingsplan.

In de Geluidnota Utrecht zijn randvoorwaarden opgenomen voor het bestemmen van nieuwe woningen. De geluidsluwe gevel blijft voor Utrecht de belangrijkste voorwaarde.

Bewoners krijgen hiermee de mogelijkheid zich even terug te trekken van het rumoer van de stad. Uit onderzoek blijkt dat een luwe zijde van een woning compensatie biedt tegen geluidshinder.

Een luwe zijde van een woning is vooral waardevol voor verblijfsruimten zoals woon- en slaapkamers. Dan kan er een raam worden opgezet zonder dat daarmee gelijk de herrie binnen komt; maar dat je wel de wind door je haren voelt waaien. Verder is een luwe gevel meer dan alleen een afgeschermdde spuivoorziening ("glazenplaat voor je raam"). Bij gezond stedelijk leven ligt de ambitie een stuk hoger dan alleen een afgeschermdde spuivoorziening en dergelijke zaken passen dan ook niet binnen het beleid van Utrecht. Ook moet voorkomen moet worden dat aan de luwe zijde alleen een entreehal, badkamer of keuken is gesitueerd. De woningindeling dient dan ook zodanig te worden ontworpen dat er voldoende verblijfsruimten aan de luwe zijde zijn gelegen; daarbij geldt een voorkeur voor slaapkamers.

De buitenruimte van een woning is bij voorkeur gelegen aan een zonnige én geluidsluwe zijde. Deze combinatie is niet altijd haalbaar. Er wordt daarom voor het geluid ter plaatse van de buitenruimte een marge van 5 dB gehanteerd ten opzichte van de voorkeurswaarde.

De randvoorwaarden uit de Geluidnota Utrecht voor het verlenen van een hogere waarde zijn:

|                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Geluidsluwe gevel</b>                                                                                                                                                                                     |
| De woning heeft tenminste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau is daar niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.                        |
| <b>Woningindeling</b>                                                                                                                                                                                        |
| De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Dit geldt voor tenminste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied.          |
| <b>Buitenruimte</b>                                                                                                                                                                                          |
| Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel. |

Voor niet-zelfstandige woonruimten of woningen met een zelfstandig woonoppervlakte van minder dan 30 m<sup>2</sup> worden op individueel woningniveau geen eisen gesteld met betrekking tot de geluidsluwe gevel. Op gebouwniveau dient echter tenminste 50% van de wooneenheden te zijn gesitueerd aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde. De 30 m<sup>2</sup> heeft betrekking op het B.V.O. waarbij bergingen die niet direct vanuit de woning toegankelijk zijn (bijvoorbeeld kelderboxen) niet meetellen in de oppervlakte bepaling.

#### 5.5.1.3 Nota Volksgezondheid

Eind 2019 heeft het college een nieuwe Nota Volksgezondheid ('Gezondheid voor Iedereen' Volksgezondheidsbeleid 2019-2022) vastgesteld. Een van de speerpunten van deze nota is 'Gezonde leefomgeving'. In een gezonde leefomgeving is de druk op de gezondheid zo laag mogelijk. Ook geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. We werken daarom toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Concreet vertaalt zich dit in een lokale ambitiewaarde van 63 dB (zonder aftrek) voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook zorgen we dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningen, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen, zoals een geluidsluwe gevel.

Uit recent onderzoek (onder andere WHO en RIVM) blijkt nogmaals dat een luwe zijde van een woning compensatie biedt tegen geluidhinder.

#### 5.5.2 Plansituatie

##### *Spoorweglawaaai*

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een spoor. Er hoeft geen toets aan de geluidsnormen plaats te vinden.

##### *Wegverkeerslawaaai*

In het omgeving van het plangebied zijn verschillende Rijkswegen (A2 en A12) en meerdere gemeentelijke wegen gelegen.

##### *Industrielawaaai*

Het plangebied bevindt zich tevens binnen het akoestische aandachtsgebied van het geluidgezoneerde industrieterrein Hooggelegen.

##### *Scheepvaartlawaaai*

Voor scheepvaartlawaaai bestaat geen wettelijk kader. In het akoestisch onderzoek is de bron in het kader van de gecumuleerde geluidbelasting wel meegenomen.

#### 5.5.2.1 Akoestisch onderzoek

Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar het wegverkeerslawaaai en industrielowaaai. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.

##### **Wegverkeerslawaaai**

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai is berekend en getoetst aan de Wet geluidhinder uitgaande van de maximale bouwhoogtes in het bestemmingsplan en in de situatie zonder het aangrenzende plan Papendorp-Noord. De berekende geluidbelastingen als gevolg van de Bevrijdingslaan (ten hoogste 57 dB), Mercatorlaan (ten hoogste 57 dB), Orteliuslaan (ten hoogste 49

dB) en de rijkswegen A2 en A12 (ten hoogste 58 dB) zijn, na aftrek van de correctie conform artikel 110g Wgh, hoger dan de wettelijke voorkeurswaarde. Er is voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor binnenstedelijke situaties in uitleggegebieden overeenkomstig het geluidbeleid van de gemeente Utrecht en, met uitzondering van geluid van de rijkswegen ter plaatse van een beperkt aantal woningen, 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

### **Industrielawaai**

In de plansituatie overlapt plangebied Groenewoud niet meer met de geluidzone van het industrieterrein Hooggelegen. De beoordeling van Industrielawaai in het kader van de Wgh is derhalve niet noodzakelijk. Wel zijn er in de huidige situatie aan de Groenewoudsedijk nog twee inrichtingen (Van Doorn Papierrecycling Utrecht en Metaal Recycling Utrecht) gevestigd die uit het oogpunt van geluid relevant zijn voor het plan. In de plansituatie is het aannemelijk dat deze bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, maar in ieder geval niet meer op het geluidgezoneerde industrieterrein gesitueerd. De geluideffecten van de bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer en een goede ruimtelijke ordening individueel beoordeeld.

Uit modelberekeningen is gebleken dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ( $L_{A_{r,LT}}$ ) op de gevels van woningen in het plan Groenewoud als gevolg van de bedrijfsactiviteiten niet hoger zijn dan de van toepassing zijnde richtwaarde uit de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening en grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer van 50 dB(A) etmaalwaarde. Piekgeluiden ( $L_{A_{max}}$ ) als gevolg van de bedrijfsactiviteiten zijn ten hoogste 76 dB(A) in de dagperiode en 71 dB(A) in de avondperiode. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet reëel gebleken. Om de geluidrechten van de twee inrichtingen te respecteren is in de planregels vastgelegd dat ter plaatse van het plangebied geluidgevoelige functies uitsluitend zijn toegestaan indien voldaan wordt aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt de bedrijfsvoering van de bestaande inrichtingen niet belemmerd.

### **Trambaan**

Voor plan Groenewoud dient rekening te worden gehouden met het geluid van een mogelijk in de toekomst te realiseren tramlijn als onderdeel van de Bevrijdingslaan. Door een reserveringsruimte van 3 dB toe te passen bij de bepaling van de benodigde geluidwering van gevels, wordt in het plan Groenewoud de mogelijkheid een tramlijn te realiseren opengehouden.

### **Cumulatie**

Conform de Wet geluidhinder dient inzicht te worden gegeven in cumulatie van geluid. De berekende waarde, inclusief scheepvaartlawaai, voor de cumulatieve geluidbelasting ( $L_{CUM}$ ) is ten hoogste 63 dB. Dit is niet hoger dan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde voor wegverkeerslawaai. De conclusie is dan ook geen onaanvaardbare effecten vanwege de cumulatie van geluid te verwachten zijn.

### **Hogere waarden**

Op basis van het criterium dat het plan een voor woningbouw aangewezen ontwikkelingslocatie betreft komt het in aanmerking voor hogere grenswaarden vanwege de rijkswegen, Bevrijdingslaan, Mercatorlaan en Orteliusslaan. Er gelden voorwaarden voor het vaststellen van hogere grenswaarden, die betrekking hebben op een geluidluwe gevel, de woningindeling en een stillere buitenruimte. Vanwege de gelijktijdige ontwikkeling van het plangebied Papendorp-Noord en de afscherming die de hoogbouw in dit plan biedt voor de woningen in het plan Groenewoud, is bij de bepaling waar aan de voorwaarden moet worden voldaan, uitgegaan van de situatie inclusief Papendorp-Noord. Dit is dan ook in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt.

Voor een beperkt aantal gevels in het noordwestelijke deel van het plangebied geldt dat de berekende geluidbelasting als gevolg van de rijkswegen hoger is dan de maximale ontheffingswaarde. Voorgesteld wordt om voor deze gevels de maximale ontheffingswaarde van 53 dB vast te stellen als hogere grenswaarde. Indien in de verdere ontwikkeling van het plan blijkt dat (met bouwkundige voorzieningen) niet aan deze waarde wordt voldaan, kunnen deze gevels als 'doof' uitgevoerd worden. Als blijkt dat wel aan deze waarde wordt voldaan, kan in dat geval worden afgezien van het toepassen van 'dove' gevels.

### 5.5.3 Conclusie

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat op verschillende locaties de voorkeursgrenswaarde voor weglawaai wordt overschreden. Op enkele plekken wordt de maximale grenswaarde overschreden. Er dienen hogere waarden verleend te worden en er zullen gebouwgebonden maatregelen getroffen moeten worden om te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid. Met het treffen van maatregelen en de geluidwerende werking van de voorgenomen ontwikkeling van Papendorp-Noord zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van Groenewoud. De geluidbelasting ter plaatse van het plangebied vanwege de twee bestaande inrichtingen aan de Groenewoudsedijk is hoger dan de normen uit het Activiteitenbesluit. Middels een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat woningen alleen gebruikt mogen worden als de geluidsbelasting, vanwege beide bedrijven, voldoet aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt de bedrijfsvoering van de twee inrichtingen niet belemmerd.

Het besluit hogere waarden is op 29 november 2023 genomen en dit besluit is toegevoegd aan het bestemmingsplan (zie Bijlage 29). Met dit besluit wordt een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde toegestaan op de gevels van een deel van de nieuwe woningen in Groenewoud.

## 5.6 Externe veiligheid

### 5.6.1 Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

#### *Risiconormen*

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$ /jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$ /jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.
- **Groepsrisico (GR):** is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

### 5.6.2 Plansituatie

Groenewoud bestaat uit de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten in de vorm van woningen, een basisschool, een kinderopvang en een gymzaal. Dit betekent dat beoordeeld dient te worden of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten zijn gelegen die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor deze kwetsbare objecten.

In het plangebied wordt geen risicovolle inrichtingen gerealiseerd of risicovolle activiteiten ontplooid. Er hoeft derhalve niet te worden beoordeeld of het plan een risico vormt buiten het plangebied gelegen (beperkt) kwetsbare objecten.

#### *Risicovolle bronnen in de nabijheid van het plangebied*

In de nabijheid van het plangebied zijn twee potentiële risico bronnen aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden. De potentiële risico bronnen betreffen het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal en over de Rijksweg A2. Daarnaast bevindt het terrein zich binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over de A12.



### Amsterdam-Rijnkanaal en A2

Het plangebied ligt binnen de 200 m zone rond het Amsterdam-Rijnkanaal en de A2 waarbinnen conform art. 8 van het Bevt verantwoording afgelegd dient te worden over de hoogte van het groepsrisico.

### A12

Het plangebied ligt op een afstand groter dan 200 m van de A12 en daarmee buiten de zone waarbinnen conform art. 8 van het Bevt verantwoording afgelegd dient te worden over de hoogte van het groepsrisico. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van het transport van toxische vloeistoffen. Het volstaat om conform artikel 7 van het Bevt in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

### Onderzoek externe veiligheid

Er is een onderzoek externe veiligheid (bijlage 8) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam Rijnkanaal en de A2 berekend voor de bestaande en toekomstige situatie. In dit onderzoek is ook de ontwikkeling van Papendorp-Noord meegenomen. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven.

#### *Amsterdam-Rijnkanaal*

- Plaatsgebonden risico: het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.
- Groepsrisico: het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen.
- Vrijwaringszone: het plangebied ligt buiten de vrijwaringszone.

#### *Rijksweg A2*

- Plaatsgebonden risico: het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.
- Groepsrisico: het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen.
- Plasbrandaandachtsgebied: het plangebied ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied.

### Beperkte verantwoording groepsrisico (art. 7 van het Bevt)

Op basis van artikel 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

Ad. a: De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels deze ontwikkeling de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Ad. b: Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Binnen het invloedsgebied van de A2, A12 en Amsterdam-Rijnkanaal zijn met uitzondering van de locatie voor een nieuwe basisschool uitsluitend zelfredzame doelgroepen voorzien. Daarnaast zijn er ruim voldoende

vluchtmogelijkheden van de risicobron af aanwezig. Geadviseerd wordt om de toekomstige bewoners en gebruikers te informeren over de omgevingsrisico's en 'hoe te handelen in geval van een calamiteit'.

Voor zeer kwetsbare gebouwen (zoals een basisschool) wordt door de Veiligheidsregio Utrecht geadviseerd om deze buiten het invloedsgebied van GF3 stoffen (brandbare gassen) te situeren. Dit invloedsgebied bedraagt voor de A2 355 meter en voor het Amsterdam-Rijnkanaal 90 meter. De in het plangebied voorziene school (met daarin verminderd zelfredzame personen) is op ruim 60 meter van het Amsterdam-Rijnkanaal gesitueerd en komt daarmee voor een deel binnen het invloedsgebied te liggen. De locatie is wel buiten het invloedsgebied van de A2 gelegen.

Voor wat betreft het externe risico van het Amsterdam-Rijnkanaal geldt dat het groepsrisico ruim 1.000 x lager is dan de oriëntatiewaarde. Hierbij geldt dat zowel de kans van optreden van een incident als het aantal slachtoffers zeer gering is. Gelet op dit zeer beperkte risico is het aanvaardbaar om binnen het invloedsgebied van het Amsterdam-Rijnkanaal een zeer kwetsbaar gebouw te situeren.

De realisatie van de basisschool verandert de bereikbaarheid en de mogelijke bestrijdbaarheid van een incident niet. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan moet aandacht besteed worden aan het veilig kunnen ontluchten van de locatie in geval van een dreigende ramp (handelingsperspectieven en vluchtwegen) en dit moet afgestemd worden met de Veiligheidsregio.

### 5.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

## 5.7 Conventionele Explosieven

### 5.7.1 Kader

In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarom moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven (CE) worden uitgevoerd.

### 5.7.2 Plansituatie

In 2018 heeft er een vooronderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven plaatsgevonden. Het vooronderzoek is als bijlage 9 toegevoegd.

Er heeft een inventarisatie van het bronnenmateriaal plaatsgevonden en aan de hand daarvan is een analyse uitgevoerd. Op basis van die analyse is het gehele onderzoeksgebied onverdacht verklaard. Grondroerende werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied kunnen op reguliere wijze worden uitgevoerd.

### 5.7.3 Conclusie

Het aspect explosieven vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Het gehele plangebied is onverdacht verklaard.

## 5.8 Luchtkwaliteit

### 5.8.1 Wettelijk kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn, samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

#### 5.8.1.1 Wet Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de

## Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat enerzijds alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. De positieve effecten (maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren) overtreffen de negatieve effecten (ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren). Het doel van het NSL is te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### 5.8.1.2 Advieswaarden fijnstof en stikstofdioxide

In artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening moet houden met de effecten op de luchtkwaliteit. De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor een aantal stoffen. Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005.

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor  $PM_{10}$  (20  $\mu g/m^3$ ) en voor  $PM_{2,5}$  (10  $\mu g/m^3$ ). 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.

| Stof                     | Grenswaarde EU | WHO-advieswaarde-2005 | Toetsingsperiode |
|--------------------------|----------------|-----------------------|------------------|
| $NO_2$ (stikstofdioxide) | 40 $\mu g/m^3$ | 40 $\mu g/m^3$        | Jaargemiddelde   |
| $PM_{10}$ (fijnstof)     | 40 $\mu g/m^3$ | 20 $\mu g/m^3$        | Jaargemiddelde   |
| $PM_{2,5}$ (fijnstof)    | 25 $\mu g/m^3$ | 10 $\mu g/m^3$        | Jaargemiddelde   |

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

### 5.8.2 Plansituatie

Voor het thema luchtkwaliteit zijn in september 2022 de ontwikkelingen Groenewoud en Papendorp Noord gezamenlijk onderzocht in het kader van de Wet milieubeheer en de ambities van de gemeente Utrecht. In dit onderzoek zijn de aanwezigheid van de rijkswegen en de toename van verkeersstromen als relevant aangemerkt. Op het terrein zijn geen zware milieucategorieën voorzien die een negatieve bijdrage kunnen leveren aan de luchtkwaliteit.

In het onderzoek zijn de maximale, gemiddelde en minimale concentraties stikstof ( $NO_2$ ) en fijnstof ( $PM_{10}$  en  $PM_{2,5}$ ) meegenomen. De concentraties stikstof en fijnstof zijn berekend op wettelijke toetsafstand van het plangebied ten tijde van de plansituatie in 2025 en 2030 waarbij de waarden vergeleken zijn met de huidige situatie. Om de berekeningen te kunnen uitvoeren is gebruik gemaakt van het rekenmodel AERIUS lucht 2022. Met de uitvoering van het plan gaat er meer verkeer rijden, met als gevolg dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen toenemen langs meerdere wegen.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de voorgenomen ontwikkelingen in Groenewoud en Papendorp-Noord geringe toenames in concentraties  $NO_2$ ,  $PM_{10}$  en  $PM_{2,5}$  verwacht worden. Aangezien de toename past binnen de kaders uit de Wet milieubeheer artikel 5.16 (eerste lid, sub a) worden er geen nadelige milieueffecten verwacht. In 2030 wordt ook voldaan aan de WHO-advieswaarden uit 2005.

### 5.8.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling in samenhang met de ontwikkeling Papendorp-Noord blijkt dat voldaan wordt aan de kaders uit de Wet milieubeheer. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 10 bijgevoegd.

## 5.9 Bodem

### 5.9.1 Kader

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

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabij gelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

### 5.9.2 Plansituatie

In het kader van het herontwikkelingsplan Groenewoud zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Dit om te beoordelen of het plangebied geschikt is voor de geplande functie wonen of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelf een bodemsanering noodzakelijk is voordat de het plangebied geschikt is voor woningbouw.

#### *Bodemonderzoek*

Het plangebied is op te delen in meerdere locaties, namelijk: ASR-locatie, KWS-locatie, ACU-locatie en gronden van de gemeente. Ter hoogte van deze locaties zijn er bodemonderzoeken uitgevoerd.

- ASR-locatie: Bijlage 11
- KWS-locatie: Bijlage 12 en Bijlage 13
- ACU-locatie: Bijlage 14
- Gronden gemeente: Bijlage 15

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat het grootste gedeelte van het plangebied, alle gronden ten zuiden van het KWS-terrein, geschikt is voor het beoogde woongebruik.

Voor het KWS-terrein geldt dat er sprake is van bodemverontreiniging. In de jaren 90 is een gedeelte van de bodem van het KWS-terrein reeds gesaneerd. Voor de overige gronden, met name de locatie van de huidige asfalmolen, geldt nog een saneringsopgave. In navolgende afbeelding is weergegeven welk gedeelte gesaneerd is, gesaneerd dient te worden of geschikt is.



Afbeelding 5.3: bodemkwaliteit

### 5.9.3 Conclusie

Op basis van een kostenraming van het saneren is gebleken dat er sprake is van een haalbaar plan, het staat de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de geraamde saneringskosten.

## 5.10 Natuurbescherming

### 5.10.1 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 moet worden gekeken naar de regels in de Interim Omgevingsverordening Utrecht.

#### 5.10.1.1 Beschermde dier- en plantensoorten

Beschermde dier- en plantensoorten (Wet natuurbescherming)

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

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

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

#### 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.

#### Diervriendelijk bouwen

De gemeente Utrecht heeft de ambitie om diervriendelijk te bouwen. In de Utrechtse bestemmingsplannen wordt daarom aangegeven op welke manier rekening wordt gehouden met diervriendelijk bouwen bij de bouwplannen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

#### Methodiek

Voor de voorgenomen ontwikkeling moet een quickscan flora en fauna uitgevoerd worden. Hiermee wordt inzichtelijk of beschermde soorten voorkomen in het plangebied, of verbodsbepalingen worden overtreden of dat een ontheffing nodig is.

### **5.10.1.2 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).

#### Natuur Netwerk Nederland (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.

#### Groenstructuurplan

In paragraaf 2.3.2.2.3 is het gemeentelijk beleid voor de gemeentelijke groenstructuur beschreven. Bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur en de hoofdbomenstructuur worden beschermd.

#### Methodiek

Voor de voorgenomen ontwikkeling moet onderzocht worden, of met de voorgenomen ontwikkeling sprake kan zijn van significante gevolgen op Natura 2000-gebieden of het Nationaal Natuur Netwerk en Groene Contour.

### **5.10.2 Plansituatie**

In 2022 is er een Quikscan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder staan de resultaten uit het onderzoek met de te verwachte effecten, te treffen maatregelen en te nemen vervolgstappen. De quickscan is als bijlage 16 toegevoegd. Ook zijn met een bureaustudie de mogelijk aanwezige soorten van de Utrechtse soortenlijst in beeld gebracht (Bijlage 31).



### 5.10.2.1 Beschermde dier- en plantensoorten

#### Beschermde dier- en plantensoorten (Wet natuurbescherming)

Binnen het plangebied kunnen een aantal nationaal en Europees beschermde soorten voorkomen, waarvoor voor aantasting van rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van de individuele diersoorten zijn de volgende soorten niet uit te sluiten binnen het plangebied:

- Gebouw- en boombewonende vleermuizen: Met het verdwijnen van bebouwing verdwijnen er mogelijk verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, ruige dwergvleermuis en tweekleurige vleermuis. Door de nieuwe inrichting en kap kunnen vliegroutes worden aangetast. Als er bomen in de noordelijke bomenrij gekapt gaan worden is ook onderzoek nodig naar de rosse vleermuis en watervleermuis.
- Huismus: Met het verdwijnen van het noordelijke woonhuis worden mogelijk verblijfplaatsen van huismus aangetast.
- Gierzwaluw: Met het verdwijnen van het noordelijke woonhuis worden mogelijk verblijfplaatsen van gierzwaluw aangetast.
- Grote modderkruiper: Als sloten gedempt worden of op andere wijze worden aangetast kan dit effecten hebben op het leefgebied van modderkruiper.
- Heikikker: Wanneer de graslanden worden omgevormd en sloten gedempt worden of op andere wijze worden aangetast kan dit effecten hebben op het leefgebied van heikikker.
- Steenmarter: Door de herinrichting van het plangebied worden mogelijk onderdelen van het leefgebied van steenmarter aangetast.
- Het verdwijnen van bomen in de groenstrook kunnen mogelijke gevolgen hebben voor roofvogels. Indien de bomen met aanwezige potentiële nesten worden verwijderd of de bomen in een straal van 30 meter daaromheen, is onderzoek nodig naar boomvalk, buizerd, havik, slechtvalk, sperwer en wespandief. De bomen in de noordelijke groenstrook blijven grotendeels behouden, er hoeft daarmee geen nader onderzoek plaats te vinden naar roofvogels.

In het kader van de Wet natuurbescherming dient daarvoor te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van soorten door de ingreep worden aangetast. Dit kan niet worden uitgesloten zonder nader veldonderzoek voor de hiervoor genoemde soorten.

Er heeft in 2022 en 2023 nader onderzoek plaats gevonden naar vleermuizen, huismus, gierzwaluw, grote modderkruiper, steenmarter en heikikker. De rapportage van dit nader onderzoek is als bijlage 17 bijgevoegd.

Aan de hand van het nader veldonderzoek is de conclusie dat de aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw, grote modderkruiper en heikikker in het plangebied kan worden uitgesloten. Ten aanzien van vleermuizen zijn uitsluitend verblijfplaatsen vastgesteld in de te slopen voormalige bedrijfswoning Taatsendijk 1B en 1C. Die woning staat niet in het plangebied van dit bestemmingsplan Groenewoud, maar op het gedeelte van het KWS-terrein waarvoor het nieuwe bestemmingsplan Papendorp gaat gelden. Voor het vernietigen van deze verblijfplaatsen door de sloop van de woning heeft de Provincie Utrecht een ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend. Overige verblijfplaatsen of vliegroutes zijn in het plangebied niet aangetroffen.

Uit het nadere veldonderzoek blijkt dat in het plangebied een rustplaats van de steenmarter aanwezig zou zijn. Strikt genomen klopt dat niet, want die rustplaats ligt buiten het plangebied (en wel in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp). Belangrijker is echter dat uit een latere ecologische analyse van de onderzoeksgegevens blijkt dat de steenmarter niet is waargenomen, maar dat dit een bunzing blijkt te zijn. Vanuit de wettelijke zorgplicht moet met de bunzing bij de uitvoering rekening worden gehouden, maar het is niet nodig om een Wnb-ontheffing bij de provincie Utrecht aan te vragen voor het aantasten van de vaste verblijf- of rustplaats van deze soort.

#### Utrechtse soortenlijst

Binnen en rond het plangebied zijn van de soorten op de Utrechtse soortenlijst waarnemingen bekend van tjiftjaf, merel, blauwborst, kleine modderkruiper (vis) en grote kaardenbol (plant). In de toekomstige situatie in het plangebied kan ruimte worden geboden aan verschillende soorten flora en fauna waaronder de soorten op de Utrechtse soortenlijst. Door heggen en gelijkwaardige (hogere) groenstructuren te plaatsen, kan bijvoorbeeld nestgelegenheid worden geboden aan verschillende soorten broedvogels, waaronder merel en tjiftjaf. Bij de verdere ontwerpuitwerking en inrichting van de openbare ruimte in het plangebied wordt rekening gehouden met de soorten die met de Utrechtse soortenlijst zijn beschermd. De ambitie hierbij is ook om de soorten te versterken.

### 5.10.2.2 Beschermde gebieden Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Door de afstand van ruim 8 kilometer en tussenliggende elementen zijn externe effecten van licht, menselijke activiteit en geluid uitgesloten.

De emissie van stikstof reikt echter verder vanaf het plangebied. De stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase (toenemende verkeersgeneratie) en realisatiefase is in beeld gebracht middels een stikstofdepositie onderzoek. Uit het stikstofdepositie onderzoek, die als bijlage 19 bij de toelichting is opgenomen, blijkt dat de stikstofemissie in de realisatie en gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Voor de gebruiksfase zijn de stikstofemissies intern gesaldeerd met de stikstofemissies van de asfaltcentrale. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Het plan heeft geen significante effecten op (tegen verzuring en vermisting) beschermde natuurwaarden (habitats) in Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie.

#### Natuur Netwerk Nederland en Groene Contour

Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Door de voorgenomen ontwikkeling gaat geen oppervlakte van NNN-gebied verloren en is er geen sprake van een wezenlijke aantasting van de waarden en kenmerken van het NNN. Effecten op het NNN zijn uitgesloten.

Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van de Groene Contour.

#### Groenstructuurplan

De zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal valt binnen de stedelijke groenstructuur, zoals opgenomen in het Groenstructuurplan, zie hiervoor ook paragraaf 2.3.2.2.3. In deze zone wordt de verbinding, tussen noord en zuid, gerealiseerd die voor de groenstructuur van de stad gewenst is. Ook komen kleine gedeeltes van de woonblokken in de zone te staan. Per saldo wordt de groenstructuur echter aanmerkelijk versterkt. Anders dan nu wordt de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal een belangrijke, ecologische en recreatieve structuur. Deze zone langs de wijk wordt ook ingevuld met groenblauwe ruimtes en wordt als park ingericht. Zo levert het plan een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de stedelijke groenstructuur.

### 5.10.2.3 Diervriendelijk bouwen

De gemeente heeft de ambitie om diervriendelijk te bouwen. Onder diervriendelijk bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met diervriendelijk bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot.

In het gebied moet ruimte zijn voor mens én dier. Groenewoud stimuleert bewoners om uit hun huis te komen en actief naar buiten te gaan door het maken van een aantrekkelijke inrichting van de buitenruimte. Door het plaatsen van vleermuiskasten, inheemse plant- en boomsoorten, natuurvriendelijke wadi's en diervriendelijke oevers draagt Groenewoud bij aan de stedelijke biodiversiteit en natuurinclusief bouwen. Er wordt gebruik gemaakt van vakmanschap en deskundigheid van groenspecialisten, zodat planten en bomen zo divers mogelijk worden gesorteerd en fijnstof zo goed mogelijk wordt afgevangen.

De openbare ruimte is erop gericht om de stadsecologie dicht bij de mensen te brengen. Groenewoud wordt een biotoop waar mens, dier en natuur samengaan. De groenblauwe inrichting van de openbare ruimte waarborgt naast de genoemde klimaatadaptieve duurzaamheid, ook een ecologische duurzaamheid. Dankzij de grote diversiteit aan beplanting fungeert de groenstructuur als een supermarkt voor de flora en zijn het prachtige plekken om te nestelen en te overwinteren. De ecologische diversiteit draagt bij aan het principe van de natuur-inclusieve stad.

De groenblauwe dooradering van de wijk staat in voor een min of meer aaneengesloten groenstructuur, waardoor dieren niet worden belemmerd en het ecosysteem kan floreren. Uitgangspunt is de keuze voor zoveel mogelijke inheemse beplanting, die zorgt voor voldoende voedsel-, rust- en nestgelegenheid voor (stads)vogels, insecten en kleine zoogdieren. Niet inheemse beplanting wordt in beperkte mate toegepast, vanwege hun sierwaarde. Denk hierbij aan bloemdragende heesters, bomen die als nectarbron voor insecten dienen en de diversiteit aan bloemen en kruiden die lang en uitbundig bloeien. Een variëteit van soorten is niet alleen vanuit de gedachte van biodiversiteit van belang, maar is ook beter bestand tegen ziekten en plagen.

De grote hoeveelheid oppervlaktewater in de wijk vormt een ecosysteem op zich. Op het grensvlak van land en water zal zich een rijk leven aan flora en fauna ontwikkelen. Deze overgang van water, watervegetatie, oever, kruid-, struik- en boomlaag wordt zoveel mogelijk volgens de principes van een ecologische oever vormgegeven. De bruggen en brugduikers hebben voorzieningen in zich waar tal van vogels en amfibieën zich kunnen vestigen. De kademuren bieden potentie voor de

ontwikkeling van een rijke en unieke vegetatie. Het oppervlaktewater wordt gevoed door relatief schoon, maar voedselarm regenwater vanaf de huizen en straten en meer voedselrijk water vanuit het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze menging verkleint de kans op een kroosdek en algenbloei. De retentiezones langs de dijk en de watergang op de overgang van de Mercatorbuurt naar de KWS-buurt hebben deels een moerasbeplanting, waarin salamanders en libellen goed gedijen. De berm langs de Groenewoudsedijk krijgt een bij-vriendelijke inrichting.

Buitenruimte en architectuur zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De woningen bieden niet alleen een verblijfsplek voor de mens, maar ook voor een diversiteit van dieren. Ingemetselde nestkasten voor huismussen, vleermuizen en gierzwaluwen worden geïntegreerd in de architectuur.

De iconische kraan in de haven biedt een unieke plek om insecten een nest- en rustplaats te bieden met de implementatie van een insectenhotel. Daarnaast worden er zoveel mogelijk groenblauwe daken gerealiseerd (behoudens hellende dakvlakken, daar waar PV-panelen op daken worden toegepast en daar waar een recreatiefunctie op een plat dak wordt gerealiseerd), die met een verrijking van grassen en kruidenmengsels bijdragen aan de biodiversiteit van Groenewoud.

De volgende maatregelen komen voort uit deze kernkwaliteit:

- natuurvriendelijke oevers;
- geen ongebruikte dakvlakken (ingevuld met energievraag, recreatie of groen);
- rijke vegetatie met zo veel mogelijk inheemse soorten;
- omvangrijk oppervlaktewatersysteem;
- toepassing van vleermuiskasten en insectenhôtels;
- mogelijkheid voor geveltuinen;
- groene parkeervakken;
- bestaande ecologische structuren worden zo veel mogelijk behouden.

### 5.10.3 Conclusie

De Wet natuurbescherming, het beleid van de provincie Utrecht en het beleid van de gemeente Utrecht staat de uitvoering van het plan niet in de weg door:

- het versterken van de stedelijke groenstructuur;
- het treffen van voorzieningen voor de Utrechtse soorten;
- het treffen van maatregelen voor diervriendelijk bouwen;
- het naleven van de gedragscode (Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht);
- het naleven van de wettelijke zorgplicht.

## 5.11 Bomen

### 5.11.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming stelt dat wanneer bos wordt gekapt, dit binnen drie jaar na de kap dient te worden herplant. Wanneer dat niet op dezelfde plaats kan, dan dient dat elders (compensatie) plaats te vinden. Onder houtopstanden vallen:

- alleen bossen die buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen, maar die niet op erven of in tuinen staan;
- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are;
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat, uitgezonderd populieren en wilgen.

Voordat een perceel bos dat onder de Wnb valt wordt gekapt, dient een kapmelding te worden gedaan. Een kapmelding moet minstens één maand voor de kap worden gedaan. Binnen één jaar na melding moet de kap worden uitgevoerd.

### 5.11.2 Plansituatie

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour 'houtkap' van de Gemeente Utrecht waardoor de aanwezige boomopstand valt onder de regels van hoofdstuk 6 van dit plan. Nadere toetsing in dit kader is niet noodzakelijk. Een meldings- of ontheffingsplicht voor het verwijderen van de aanwezige boomopstand is niet aan de orde.

In het stedenbouwkundig plan is ernaar gestreefd om zoveel mogelijk bestaand groen te behouden (zie onderstaande afbeelding). Het is echter noodzakelijk om een deel van de bestaande bomen (ca. 237 stuks) te rooien ten behoeve van nieuwe bebouwing, water en infrastructuur. Ondanks de noodzakelijke kap blijven circa 121 bomen behouden. De aantallen die in het stedenbouwkundig plan worden genoemd, zijn gebaseerd op een globale schatting. Later, voor de bomeninventarisatie (zie hierna), zijn de bomen nauwkeuriger geteld.

De wens is om aan de noordzijde van het KWS terrein de bosschage langs de weg - waaronder oude knotwilgen - te behouden en ter hoogte van de toegangswegen richting de nieuwe woonwijk vrij te maken. Daarnaast bestaat het plan om de Mercatorlaan door te trekken richting de aansluiting op de snelweg. Hier zal de laanbeplanting worden doorgezet, maar ook een aantal bomen gekapt moeten worden. Door deze twee ingrepen zullen naar schatting 50 bomen buiten het plangebied gekapt moeten worden.

Er worden met voorgenomen ontwikkeling circa 800 nieuwe bomen aangeplant. De beplanting binnen de bouwblokken is hierbij buiten beschouwing gelaten. Het assortiment aan nieuwe bomen wordt zo gevarieerd mogelijk gemaakt ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit en beperking van schade bij uitval.

Binnen de wijk krijgen deelgebieden een specifieke mix aan boomsoorten waardoor een duidelijke variatie aan sferen ontstaat.

Binnen de gemeente Utrecht geldt voor de kap van bomen met een doorsnede van meer dan 15 cm (gemeten op 1,30 meter hoogte) een vergunningsplicht.

Door Boomtotaalzorg is een onderzoek uitgevoerd waarbij een opname van de bomen in het plangebied heeft plaatsgevonden. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 20 bijgevoegd. Hierbij zijn alle (kapvergunningsplichtige) bomen in kaart gebracht waarbij de kwaliteit is vastgesteld en is onderzoek wat de complicerende factoren zijn die leiden tot kap, behoud of verplaatsing van bomen. Dat is gedaan voor in totaal 410 bomen. Daarvan bleken meer bomen in slechte staat, dan verwacht werd toen het stedenbouwkundig plan werd gemaakt. 279 bomen kunnen niet behouden worden in de nieuwe situatie en worden daarom gekapt. Deze bomen worden gecompenseerd. 131 van de bestaande bomen blijven behouden.



Afbeelding 5.4: bomen

### 5.11.3 Conclusie

Voor ieder te kappen boom wordt inzichtelijk gemaakt wat de doorsnede van de boom is en waar nodig wordt een kapvergunning aangevraagd. Veel van de bestaande bomen blijven behouden in de nieuwe situatie. Een deel zal ook gekapt moeten worden. De te kappen bomen worden ruimschoots gecompenseerd door het aanplanten van nieuwe bomen binnen het plangebied.

## 5.12 Water en klimaatadaptatie

### 5.12.1 Kader

Door ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van water gerelateerd beleid en water gerelateerde beheeraspecten door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen.

Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer.

#### *Beleid*

Op rijksniveau en Europees niveau zijn meerdere plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Op grond van de verplichting in de Waterwet om een regionaal waterplan op te stellen heeft de provincie Utrecht de interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht opgesteld.

Het waterbeheer in het plangebied wordt uitgeoefend door Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het hoogheemraadschap heeft haar beleid vastgelegd in Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 (2021).

Het gemeentelijk beleid inzake water is uitgewerkt in de Visie Water en Riolering Utrecht (vastgesteld in maart 2022) en Programma Water en Riolering Utrecht 2022-2026. In paragraaf 2.3.2.2.5 is nader op dit beleid ingegaan.

Het gemeentelijk beleid inzake klimaatadaptatie is vastgelegd in de Visie klimaatadaptatie. De Visie Klimaatadaptatie Utrecht beschrijft de gevolgen van klimaatverandering voor Utrecht en de wijze waarop Utrecht daar mee wil omgaan. Hoe is en blijft Utrecht een stad die is voorbereid op het veranderende klimaat, waar het in de toekomst prettig is om te wonen, te werken en te verblijven. In paragraaf 2.3.2.2.4 is nader op dit beleid ingegaan.

### 5.12.2 Plansituatie

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd, deze is te vinden in bijlage 21. Hieronder wordt kort ingegaan op het bestaand watersysteem, toekomstig watersysteem en de conclusies en aanbevelingen. Deze staan uitgebreider beschreven in de watertoets.

#### 5.12.2.1 Huidige situatie WATERVEILIGHEID

Het plangebied ligt binnendijks en grenst aan de Niet-direct-kerende Primaire Waterkering West Kanaaldijk van het Amsterdam Rijnkanaal.

Het plangebied ligt in een gebied dat een middelgrote kans (overschrijdingskans van eens in de 100 jaar) heeft tot overstroming tot 1,5 meter en een kleine kans (overschrijdingskans van eens in de 1000 jaar) om tot 2 meter te overstromen.

Vanuit de provincie Utrecht is in samenwerking met de gemeente en het waterschap de volgende uitwerking met betrekking tot de waterveiligheid opgenomen.

#### *Meerlaagsveiligheid*

In Nederland werken we op drie niveaus aan waterveiligheid, oftewel 'meerlaagsveiligheid'.

De eerste laag bestaat uit het verkleinen van de kans op overstromingen doordat we waterkeringen aanleggen en onderhouden. De tweede laag is het beperken van de gevolgen van overstromingen dwars door Nederland met behulp van de ruimtelijke inrichting. Dat is het werk van gemeenten en



provincies. Crisisbeheersing is de derde laag. Hoewel de kans klein is, zijn overstromingen nooit uit te sluiten.

De provincie Utrecht werkt samen met Utrechtse gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat Midden-Nederland en Veiligheidsregio Utrecht aan het beperken van de gevolgen van een eventuele overstroming. In 2018 hebben is hiervoor de Intentieverklaring Meerlaagsveiligheid Utrecht ondertekend. In het Regionaal Programma Gevolgbeperking Overstromingen staan (ruimtelijke) maatregelen voor een dijkdoorbraak, hoe hoog het water kan komen te staan en welke wegen we voor evacuatie kunnen gebruiken. Overstromingsscenario's zijn te zien op de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl).

*Wat als er toch een overstroming komt?*

Mocht het toch tot een overstroming komen, dan werken de hulpdiensten, overheden en nutsbedrijven (waaronder drinkwaterbedrijven) samen om de schade te beperken en herstellen.

De provincie ontwikkelt en adviseert over overstromingsscenario's en werkt mee aan het maken van draaiboeken. Door draaiboeken te maken en oefeningen te houden, zorgen we ervoor dat we goed zijn voorbereid, mocht het toch misgaan. We brengen in kaart waar het water naartoe stroomt bij een dijkdoorbraak, hoe hoog het water kan komen te staan en welke wegen we voor evacuatie kunnen gebruiken. Overstromingsscenario's zijn te zien op de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl).

Bij gevaar door hoogwater stellen de calamiteitenorganisaties alles in werking om slachtoffers en grote schade te voorkomen. Bijvoorbeeld door het verstevigen van dijken met zandzakken, het aanleggen van nooddijken of het preventief evacueren van inwoners. Op de website [overstroomik.nl](http://overstroomik.nl) lezen inwoners wat ze zelf kunnen doen bij een overstroming.

### **Oppervlaktewatersysteem**

Momenteel bevindt zich binnen het plangebied 4.270 m<sup>2</sup> aan oppervlaktewater. Het gehele oppervlaktewatersysteem binnen het plangebied bestaat uit tertiaire watergangen. Binnen het plangebied bevindt zich geen speciaal voor waterberging gereserveerd gebied.

### **Afvoer hemel- en afvalwater**

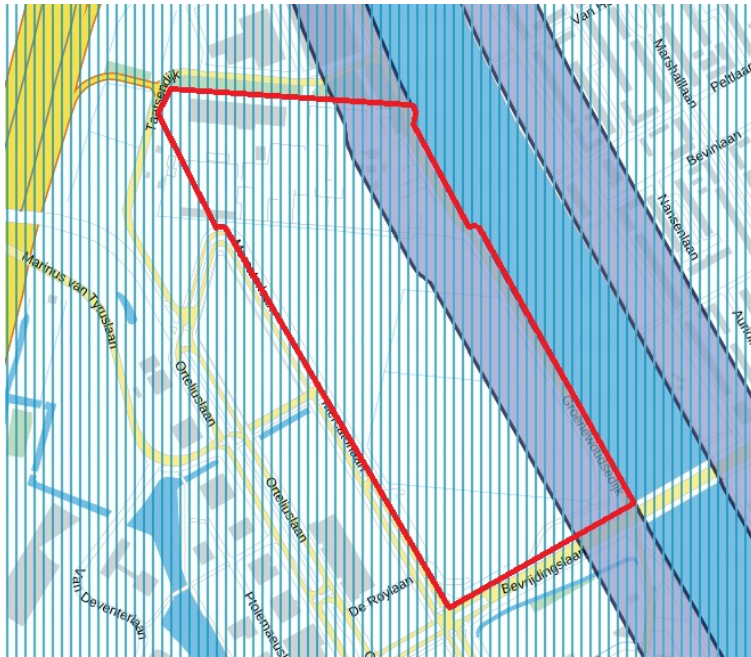
In de omgeving van het plangebied is momenteel enkel in het Noordelijke gebied een rioolaansluiting aanwezig vanaf het KWS terrein richting de Taatsendijk via een gescheiden rioolstelsel. In het noordelijk gedeelte bevinden zich verder twee pompgemalen die het water via een persleiding naar het noorden toe afvoeren. De Mercatorlaan waar het plangebied parallel aan loopt is daarnaast ook geheel gerioleerd.

Het regenwater in het plangebied wordt momenteel verwerkt middels infiltratie en in het oppervlaktewatersysteem.

### **Waterkwaliteit en ecologie**

Binnen een gedeelte van het plangebied is sprake van een beschermingszone oppervlaktewaterwinning. Op grond hiervan zijn de voorschriften uit artikel 3.7 en 3.12 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht van toepassing.

In en nabij het plangebied zijn verder geen KRW-wateren, oppervlaktewaterbeschermingszones en grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Tevens liggen er geen groene ontwikkelzones of natuurgebieden in of nabij het plangebied.



Afbeelding 5.5: Afbeelding beschermingszone oppervlaktewaterwinning (bron: Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht)

## Grondwater

De freatische grondwaterstanden bevinden zich in de meetperiode 40 tot 160 cm onder maaiveld. In natte maanden is de ontwateringsdiepte een aandachtspunt.

#### 5.12.2.2 Toekomstige situatie

## Oppervlaktewatersysteem

Op dit moment is er 4.270 m<sup>2</sup> oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig. Dit dient minimaal te worden teruggebracht in de toekomstige wijk. Daarnaast is het ter compensatie van de toename van verhard oppervlak in het gebied nodig om extra oppervlaktewater en berging- en infiltratievoorzieningen te realiseren.

In totaal neemt de omvang van het nieuwe oppervlaktewatersysteem toe tot 12.300 m². Het gehele watersysteem van Groenewoud bestaat uit tertiair water en wordt onderhouden door de gemeente Utrecht.

## Hemelwaterafvoer en watercompensatie

In de toekomstige situatie dient versnelde afvoer van regenwater voorkomen te worden. Tijdens extreme neerslag (80 mm in 1 uur) mag daarnaast geen schade optreden. Alle toename aan verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden met een waterberging.

In de nieuwe situatie neemt de verharding toe tot ongeveer 150.000 m<sup>2</sup>. Uit de analyse blijkt dat in het plan het verharde oppervlak toeneemt met ongeveer 80.000 m<sup>2</sup>, dit moeten worden gecompenseerd.

Het beleid van hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is leidend bij het vaststellen van de compensatiebehoefte. Het waterschap heeft als leidraad dat 15% van de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden met nieuw oppervlaktewater. Indien dit niet (volledig) gehaald wordt, geldt het uitgangspunt dat er 45 mm waterberging gerealiseerd moet worden voor het resterende deel van de toename.

Om de berging van het hemelwater in het plangebied te waarborgen zijn er in het plangebied verschillende maatregelen getroffen, zijnde:

- Oppervlaktewater
- Greppels
- Inundatiezones
- Klimaatpleinen

De verwerking van hemelwater wordt in het plangebied vormgegeven door een groenblauwe structuur gecombineerd met een hemelwater afvoerring (HWA). De KWS buurt krijgt een HWA stelsel dat wordt gevoed door straatkolken en vanuit de waterbergingen onder de klimaatpleinen. De

buurten ten zuiden van de KWS buurt voeren het hemelwater in het straatprofiel af naar de groene infiltratiezones (greppels). Het water vanuit de parkeerhoven wordt lokaal geïnfiltreerd middels waterdoorlatende bestrating en een doorlatend cunet. Via een drainageleiding voert dit systeem af op een HWA-systeem richting de watergang.

Om afwenteling van de afvoer van hemelwater op de omgeving te voorkomen zal er op de grens van het plangebied in aansluiting op het watersysteem van Papendorp Noord een overstortvoorziening met knijpconstructie gerealiseerd worden. In overleg met HDSR wordt de exacte situering en uitvoering van deze constructie nader uitgewerkt.

Door het opnemen van bouwregels in de planregels is de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging geborgd om te voldoen aan de eisen van HDSR.

### **Vuilwaterafvoer**

De bebouwing van plangebied Groenewoud wordt aangesloten op een DWA stelsel. Dit vrij verval riool wordt op meerdere plekken aangesloten op het bestaande systeem. Voor de KWS buurt wordt een verbinding gemaakt met het stelsel onder de Mercatorlaan ten westen van het plangebied en wordt onderzocht of er aansluitingen gemaakt kunnen worden ten noorden van de KWS buurt, onder de Taatsendijk. Voor de delen ten zuiden van de KWS buurt wordt een verzamelriool aangelegd met 3 aansluitingen op het stelsel onder de Mercatorlaan.

Voor alle maximaal 1.650 woningen geldt het uitgangspunt van 2,5 inwoners (vervuilingseenheden) per woning. De vervuilingseenheden van het vuilwater in de nieuwe situatie bedraagt daarmee 4.125 vervuilingseenheden.

### **Waterkwaliteit en ecologie**

In het ontwerp van het plan dient met een aantal zaken rekening te worden gehouden om de waterkwaliteit en ecologie niet negatief te beïnvloeden en te verbeteren waar dit mogelijk is.

- Groenewoud krijgt een omvangrijk oppervlaktewatersysteem. De flauwe oevers en inundatiezones bieden kansen om de ecologie en biodiversiteit in het watersysteem, direct langs het watersysteem en in de parkstructuren te versterken. Dit kan worden bereikt door optimalisatie in het ontwerp en het opstellen van een beheer en onderhoudsplan dat geënt is op het creëren van ecologische waarde.
- De waterberging in het oppervlaktewatersysteem biedt meerwaarde door de introductie van een fluctuerend peil (mogelijkheden voor plas-dras zones en brede overgangsgebieden van nat naar droog). Dit betekent echter wel dat een deel van het afstromende regenwater in het oppervlaktewater belandt. Als dit water van onvoldoende kwaliteit is, zuurstofarm of vervuild door rubberdeeltjes of andere vervuiling van de infrastructuur, kan de waterkwaliteit in het oppervlaktewater afnemen. Het is daarom van belang dat regenwater wordt gezuiverd, voordat dit in het oppervlaktewater terecht komt. Omdat Groenewoud een verdrongen HWA stelsel krijgt, dient de zuivering plaats te vinden voordat het water in het stelsel zit. Hierin is voorzien door een vulling van het HWA stelsel via infiltratievoorzieningen (half verharding met waterdoorlatende fundering en drainage in de hoven en infiltratie via de greppels in het straatprofiel).
- Voor de nieuwbouw is een zorgvuldige materiaalkeuze van belang. Vermijd het toepassen van uitlogende (bouw)materialen (o.a. zink of koper). Bij gebruik van uitlogende materialen mag het dakwater niet direct op de sloten zijn aangesloten.
- Om voldoende doorspoeling te garanderen wordt het zuidelijke watersysteem van Groenewoud doorspoeld door middel van de inlaat.

### **Grondwater**

Bij nieuwe ontwikkelingen dient geen negatieve invloed te ontstaan op zowel de grondwaterstand als de grondwaterkwaliteit. Op basis van het toekomstig gebruik van het plangebied (wonen) worden geen negatieve effecten ten aanzien van de grondwaterkwaliteit voorzien. De grondwaterstand wordt door de (cunet)drainage lokaal gereguleerd om de ontwateringsdiepte voor infrastructuur en bebouwing te verzekeren. De freatische grondwaterstand neemt daardoor lokaal af. Dit heeft, door de aanwezige watergangen in en rond het plangebied en de slechte doorlatendheid van de toplaag van de ondergrond, geen uitstralingseffect voor de omgeving. Er wordt geen verbinding gemaakt met het 1e watervoerende pakket, waardoor hier geen kwaliteit- of kwantiteitseffecten worden verwacht.

### 5.12.2.3 Conclusie en aanbevelingen

De beoogde ontwikkeling omvat meerdere ruimtelijke aanpassingen in het plangebied, waaronder het realiseren van woningen en bestratingen. Om negatieve effecten voor het watersysteem en de waterhuishouding in de omgeving te voorkomen, worden binnen het plan diverse maatregelen genomen. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste conclusies en aandachtspunten:

- Het watersysteem binnen het plangebied wordt gewijzigd. De aanwezige watergangen worden gedempt en er komt een robuust watersysteem voor terug. Het streefpeil wijzigt van -0,45 mNAP naar -0,55 m NAP.
- Voor de toename van het verharde oppervlak dient een waterbergingsvoorziening t.b.v. een vertraagde afvoer richting het oppervlaktewater te worden gerealiseerd. In het huidige ontwerp is sprake van een toename van verhard oppervlak van ca. 82.000 m<sup>2</sup>. De watercompensatie wordt gerealiseerd door middel van de realisatie van nieuw oppervlaktewater en berging- en infiltratievoorzieningen in de openbare ruimte.
- In het ontwerp zijn voorzieningen genomen t.b.v. waterberging. De maatregelen bestaan uit nieuw oppervlaktewater, inundatiezones langs het water, greppels in het straatprofiel en 3 klimaatpleinen.
- Om voldoende water beschikbaar te hebben tijdens droge perioden, wordt het merendeel van de jaarlijkse neerslag binnen het plangebied geïnfiltreerd. Alle waterbergingsvoorzieningen ledigen middels infiltratie in de ondergrond. Daarnaast zijn er parkstructuren, tuinen, halfverhardingen en overig groen die niet zijn aangemerkt als waterberging, maar infiltratie wel mogelijk maken.
- Naast de berging van regenwater, dient ook de afwatering op orde te zijn. De afwatering vindt plaats via een drainage en een verdrongen HWA stelsel die beiden vertraagd lozen op het oppervlaktewatersysteem. De afwatering is getoetst met een hydraulisch model en voorziet in het voorkomen van schade bij extreme neerslag van 80 mm in 1 uur.
- Het vuilwater wordt afgevoerd op de bestaande riolering onder de Mercatorlaan, ten westen van het plangebied. In een rioleringsplan dient onderzocht te worden of het huidige stelsel deze extra belasting aan kan.
- Om voldoende ontwateringsdiepte bij de infrastructuur en de woningen te hebben, wordt in het straatprofiel een drainageleiding gelegd. Hierdoor wordt lokaal de freatische grondwaterstand verlaagd. Door de geringe doorlatendheid van de ondergrond (klei) is er geen sprake van een uitstralingseffect naar de omgeving. De grondwaterstand in het 1e watervoerend pakket wordt niet beïnvloed.
- Voor verschillende onderdelen is een watervergunning nodig. In ieder geval de volgende onderdelen:
  1. Graven en dempen van oppervlaktewater
  2. Aanpassen streefpeil binnen plangebied
  3. Aanleg of wijziging van waterbergingsvoorzieningen
  4. Aanleg of wijziging van kunstwerken in de watergangen (duikers en stuwen)
  5. Toename verhard oppervlak en versnelde regenwaterafvoer
  6. Aanleg drainage en uitstroomvoorzieningen richting oppervlaktewater
  7. Bemaling tijdelijke situatie (aanleg riolering, parkeerkelders etc.)
  8. Werkzaamheden binnen de beschermingszone of het waterstaatswerk van de kering langs het Amsterdam-Rijnkanaal
- Voor de aanpassing van het watersysteem binnen Groenewoud is de staat van het ontvangende watersysteem langs de Mercatorlaan een randvoorwaarde. Dit watersysteem wordt door de gemeente aangepast. Bij de fasering en de planning van de werkzaamheden is afstemming met de gemeente noodzakelijk.

Bij het indienen van de omgevingsvergunning levert de initiatiefnemer een technisch uitgewerkt ontwerp aan waaruit is op te maken hoe de ontwikkeling haar totale bergings- en vertragingsopgave definitief invult, op welke wijze het water vanaf de verharde oppervlakken in de waterberging terecht komt en hoe deze in verband met de afvoer in verbinding komt te staan met het omringende watersysteem. Dit dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan waterschap HDSR en de gemeente Utrecht.

### 5.12.3 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente - waterbeheerder

Met het uitwerken van de watertoets heeft er afstemming plaatsgevonden met de gemeente Utrecht en met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

## 5.13 Archeologie

### 5.13.1 Kader

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

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

### 5.13.2 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 geborgd 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 vergunningsplicht geldt, zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist. Op de archeologische waardenkaart zijn deze archeologische rijksmonumenten weergegeven als WA1a. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de gemeente bij meervoudige vergunningsaanvragen wel als bevoegd gezag aangewezen en heeft het Rijk advies- en instemmingsrecht.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

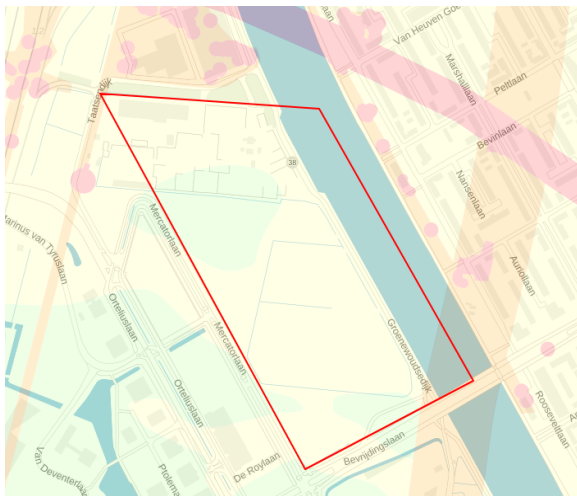
Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

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

### 5.13.3 Archeologie in het plangebied

Op de waardenkaart staat Groenewoud voor een heel klein deel in het zuidoostelijk deel van het plangebied aangemerkt als een gebied met een hoge verwachting (WA4). Voor een dergelijk gebied is op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek bekend dat er een hoge verwachting is op de aanwezigheid van archeologische waarden. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. Een ander deel van het plangebied is aangemerkt als een gebied met een middelhoge verwachting (WA5). Voor een dergelijk gebied is op basis van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek of historisch geografisch onderzoek bekend dat er een kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. Een ander deel staat aangemerkt als een gebied met een lage verwachting (WA6). Hiervoor geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm.



Afbeelding: Een uitsnede uit de archeologische waardenkaart:

Oranje is het gebied van hoge verwachting (WA4).

Geel is het gebied van middelhoge verwachting (WA5).

Groen is het gebied met een lage verwachting (WA6).

Vanwege de aanwezige verwachtingen zijn voor dit bestemmingsplan voor Groenewoud archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Voor het plangebied is een bureauonderzoek (bijlage 21) en een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd (bijlage 22). Het noordelijke deel van het plangebied van dit bestemmingsplan (het KWS-terrein) is vanwege diepe verstoringen vrijgegeven voor verder onderzoek. Uit het verkennende booronderzoek is gebleken dat in de rest van het plangebied, het zuidelijke deel, archeologische resten te verwachten zijn en dat vervolgonderzoek noodzakelijk was. Om verschillende redenen, zoals de aanwezigheid van ophogingen, is dit deel van het bestemmingsplangebied in drie deelgebieden onderverdeeld (zie onderstaande afbeelding).

In deelgebied 1 en 2 heeft in 2019 een karterend booronderzoek (bijlage 23) plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek is besloten dat in de deelgebieden 1 en 2 een proefsleuvenonderzoek

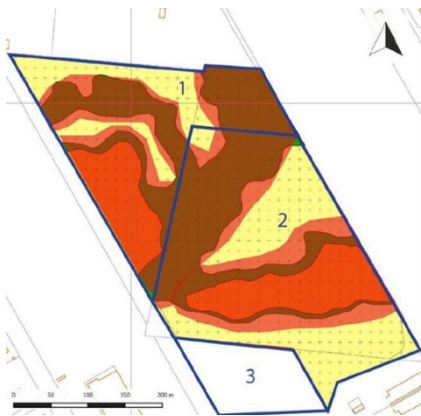


moest plaatsvinden.

In deelgebied 1 moet het proefsleuvenonderzoek nog plaatsvinden. Uit dit onderzoek zal blijken of er nog vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit deelgebied is daarom nog niet vrijgegeven voor ontwikkeling.

In deelgebied 2 heeft in 2019 een proefsleuvenonderzoek (bijlage 25) plaatsgevonden waarbij behoudenswaardige archeologische waarden zijn aangetroffen. Deze zijn door middel van een definitieve opgraving verder onderzocht. Van dit onderzoek moet nog een rapport verschijnen. Deelgebied 2 is voor wat betreft archeologie vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.

In deelgebied 3 (de voormalige P&R Papendorp) is in 2021 een karterend booronderzoek (bijlage 24) uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft (als onderdeel van het definitief onderzoek in deelgebied 2) in 2023 ook een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. In een tussenverslag van 20 januari 2023 wordt vervolgonderzoek door middel van een definitief onderzoek geadviseerd. Hierover is nog geen definitief selectiebesluit genomen. Dit betekent dat deelgebied 3 nog niet archeologisch is vrijgegeven voor ontwikkeling.



Afbeelding: kaart met de ligging van deelgebied 1, 2 en 3.

#### 5.13.4 Conclusie

Het noordelijk deel van het plangebied, het KWS-terrein, is vrijgegeven. Voor de deelgebieden 1, 2 en 3 (in het zuidelijke deel; voor de ligging van de deelgebieden zie bovenstaande afbeelding) is een archeologievergunning onder voorwaarden verleend. Deelgebied 2 is vrijgegeven. Hier is geen verder onderzoek meer nodig. Voor de deelgebieden 1 en 3 zijn de onderzoeken nog niet afgerond. In de vergunning zijn voorwaarden opgenomen voor het benodigde archeologisch onderzoek.

Op basis van proefsleuvenonderzoek is voor deelgebied 3 vervolgonderzoek door middel van een definitief onderzoek geadviseerd. Daarvan zijn nog geen resultaten bekend en voor het deelgebied is nog geen selectiebesluit genomen. Dit betekent dat deelgebied 3 nog niet archeologisch is vrijgegeven voor ontwikkeling. In deelgebied 1 moet nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden. Op basis van de resultaten van dat proefsleuvenonderzoek zal worden bepaald of een definitieve opgraving in dit deelgebied nodig is. Voor de beide deelgebieden is in dit bestemmingsplan, met gebiedsaanduidingen, geborgd dat de benodigde onderzoeken afgerond en/of uitgevoerd worden. Voor de overige delen zijn die gebiedsaanduidingen niet opgenomen.

### 5.14 Kabels en leidingen

#### Planologisch relevante kabels en leidingen

Over het plangebied lag een straalverbinding. Op grond van het geldende bestemmingsplan is deze verbinding nog planologisch beschermd en geldt ter plaatse een maximale bouwhoogte van 59 meter ten opzichte van NAP. In het ontwerp is rekening gehouden met deze bouwbeperking. De vrijwaringszone komt met dit bestemmingsplan te vervallen.



Afbeelding 5.9:

situering kabels en leidingen

#### Planologisch geen relevante kabels en leidingen

In de bestaande situatie zijn overwegend langs de randen van het plangebied kabels en leidingen gelegen. Over het algemeen kunnen deze kabels en leidingen zonder problemen gehandhaafd of verwijderd worden. Van belang is de ligging van de leidingen behorende bij het gemeentelijke warmtenet langs het Amsterdam-Rijnkanaal. De voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied hebben geen nadelige gevolgen voor deze leidingen.

## 5.15 Gezondheid en kwaliteit van de leefomgeving

### 5.15.1 Kader

In Utrecht streeft men naar een 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.

### 5.15.2 Plansituatie

Een gezonde leefomgeving is de belangrijkste voorwaarde voor een succesvolle woonwijk, een plek waar men zich prettig voelt in een gezonde en duurzame leefomgeving. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen zijn er altijd reeds aanwezige omgevingsfactoren die invloed hebben op de leefomgeving. Het creëren van een interne gezonde leefomgeving voor mens en dier is daarom het doel.

Een van deze omgevingsfactoren in dit binnenstedelijk gebied is momenteel de asfaltcentrale. Deze nieuwe woningbouwontwikkeling maakt het mogelijk dat de asfaltproductie wordt beëindigd en de bodem wordt gesaneerd. Dit geeft een enorme impuls aan de levenskwaliteit in Groenewoud en aan de direct aangrenzende wijken. Het verplaatsen van de asfaltcentrale biedt de gemeente tevens de mogelijkheid om het direct aangrenzende gebied in Papendorp Noord tot ontwikkeling te brengen.

De visie voor deze woningbouwontwikkeling is daarom: 'bouwen aan een betere levenskwaliteit'. Deze visie wordt versterkt door gebruik te maken van het 'levenskwaliteit model', waarin een aantal keuzes zijn gemaakt die hebben geleid tot de volgende kernkwaliteiten:

- welzijn, ontmoeting & gezondheid;

- mobiliteit;
- natuur, biodiversiteit & gezonde leefomgeving;
- klimaatadaptatie (wordt verder behandeld in paragraaf 5.16);
- energie (wordt verder behandeld in paragraaf 5.16);
- circulariteit (wordt verder behandeld in paragraaf 5.16).

#### 5.15.2.1 Welzijn, ontmoeting & gezondheid

Door dit integraal, slim en systematisch door te voeren in de opzet van de wijk is er op dit vlak veel meerwaarde te creëren. Dit resulteert in de mate waarin een omgeving als positief, prettig en veilig beleefd wordt. In Groenewoud is het makkelijk om sociale contacten te maken en te onderhouden. In de buurt kan een lekkere kop koffie gedronken worden en zijn er plekken waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. Deze speelruimtes zijn ruimer dan de 'Jantje Beton-norm' en in samenhang met de speelvoorzieningen in de omgeving van het plangebied (bijvoorbeeld de beoogde voorzieningen onder de Prins Clausbrug) conform het 'Groenewoud speelruimte kader'. Verwachte en onverwachte ontmoetingsmomenten worden gefaciliteerd, zoals gebruiksgroen, vaste spellen en bijvoorbeeld een 'deelschuur'. Dit voorkomt individuele onnodige investeringen en draagt hiermee bij aan de deeleconomie. In het plan is er op verschillende plekken ruimte voor buurt-initiatieven, waarbij vooraf aangewezen stukken openbare ruimten samen met de nieuwe bewoners worden ingericht.

Welzijn raakt ook het thema gezondheid. Uitgangspunt bij het ontwerp van de verkeersstructuur is dat fiets- en voetgangersverkeer wordt gestimuleerd. De school is snel en eenvoudig door fiets- en voetpaden bereikbaar, maar lastiger met de auto wat de veiligheid vergroot. In de wijk is ook een jogroute opgenomen die door de groenste en mooiste plekken van Groenewoud loopt en aansluit op de in het SPVE Papendorp Noord beschreven recreatieve route door Papendorp.

#### 5.15.2.2 Mobiliteit

Dit thema beschrijft de wijze waarop een omgeving vervoersstromen van zowel mensen als middelen op duurzame wijze ondersteunt. De opzet van Groenewoud ontmoedigt onnodig auto gebruik. Voor de nodige vervoersstromen moedigt Groenewoud elektrisch rijden, fietsen, wandelen, auto delen of gebruik maken van het OV juist aan. De Mobiliteitshub XL die naast Groenewoud wordt ontwikkeld biedt een toekomstbestendige inpassing van de veranderende visie op mobiliteit. In het mobiliteitsplan, dat als bijlage is bijgevoegd, staat de wijze waarop in Groenewoud omgegaan wordt met dit aspect nader uitgewerkt.

#### 5.15.2.3 Natuur, biodiversiteit & gezonde leefomgeving

In het gebied moet ruimte zijn voor mens én dier. Groenewoud stimuleert bewoners om uit hun huis te komen en actief naar buiten te gaan door het maken van een aantrekkelijke inrichting van de buitenruimte. Door het plaatsen van vleermuiskasten, inheemse plant- en boomsoorten, natuurvriendelijke wadi's en diervriendelijke oevers draagt Groenewoud bij aan de stedelijke biodiversiteit en natuurinclusief bouwen. Er wordt gebruik gemaakt van vakmanschap en deskundigheid van groenspecialisten, zodat planten en bomen zo divers mogelijk worden gesorteerd en fijnstof zo goed mogelijk wordt afgevangen.

De openbare ruimte is erop gericht om de stadsecologie dicht bij de mensen te brengen. Groenewoud wordt een biotoop waar mens, dier en natuur samengaan. De groenblauwe inrichting van de openbare ruimte waarborgt naast de genoemde klimaatadaptieve duurzaamheid, ook een ecologische duurzaamheid. Dankzij de grote diversiteit aan beplanting fungeert de groenstructuur als een supermarkt voor de flora en zijn het prachtige plekken om te nestelen en te overwinteren. De ecologische diversiteit draagt bij aan het principe van de natuur-inclusieve stad. Daarnaast vergroot het de leefbaarheid van de wijk. Vogels, insecten en amfibieën zorgen voor een lach en ontspanning. Kinderen hebben de ruimte om in deze 'natuur' te spelen, hutten te bouwen van wilgentakken, de sloten vol kikkers en stekelbaarzen te ontdekken en een veldboekje voor thuis te plukken.

De groenblauwe dooradering van de wijk staat in voor een min of meer aaneengesloten groenstructuur, waardoor dieren niet worden belemmerd en het ecosysteem kan floreren. Uitgangspunt is de keuze voor zoveel mogelijke inheemse beplanting, die zorgt voor voldoende voedsel-, rust- en nestgelegenheid voor (stads)vogels, insecten en kleine zoogdieren. Niet inheemse beplanting wordt in beperkte mate toegepast, vanwege hun sierwaarde. Denk hierbij aan bloemdragende heesters, bomen die als nectarbron voor insecten dienen en de diversiteit aan bloemen en kruiden die lang en uitbundig bloeien. Een variëteit van soorten is niet alleen vanuit de gedachte van biodiversiteit van belang, maar is ook beter bestand tegen ziekten en plagen.

De grote hoeveelheid oppervlaktewater in de wijk vormt een ecosysteem op zich. Op het grensvlak van land en water zal zich een rijk leven aan flora en fauna ontwikkelen. Deze overgang van water, watervegetatie, oever, kruid-, struik- en boomlaag wordt zoveel mogelijk volgens de principes van een ecologische oever vormgegeven. De bruggen en brugduikers hebben voorzieningen in zich waar

tal van vogels en amfibieën zich kunnen vestigen. De kademuren bieden potentie voor de ontwikkeling van een rijke en unieke vegetatie. Het oppervlaktewater wordt gevoed door relatief schoon, maar voedselarm regenwater vanaf de huizen en straten en meer voedselrijk water vanuit het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze menging verkleint de kans op een kroosdek en algenbloei. De retentiezones langs de dijk en de watergang op de overgang van de Mercatorbuurt naar de KWS-buurt hebben deels een moerasbeplanting, waarin salamanders en libellen goed gedijen. De berm langs de Groenewoudsedijk krijgt een bij-vriendelijke inrichting.

Buitenruimte en architectuur zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De woningen bieden niet alleen een verblijfsplek voor de mens, maar ook voor een diversiteit van dieren. Ingemetselde nestkasten voor huismussen, vleermuizen en gierzwaluwen worden geïntegreerd in de architectuur.

De iconische kraan in de haven biedt een unieke plek om insecten een nest- en rustplaats te bieden met de implementatie van een insectenhotel. Daarnaast worden er zoveel mogelijk groenblauwe daken gerealiseerd (behoudens hellende dakvlakken, daar waar PV-panelen op daken worden toegepast en daar waar een recreatiefunctie op een plat dak wordt gerealiseerd), die met een verrijking van grassen en kruidenmengsels bijdragen aan de biodiversiteit van Groenewoud.

### 5.15.3 Conclusie

De conclusie is dat concrete maatregelen worden getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde leefomgeving. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

## 5.16 Klimaat en duurzaamheid

### 5.16.1 Kader

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

#### 5.16.1.1 Transitievisie

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd. Gemeenten moeten voor eind 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) opstellen. In de Transitievisie Warmte deel 1 (vastgesteld op 3 juni 2021) staat hoe de gemeente een aardgasvrije stad gaat maken en welke planning daarvoor wordt gehanteerd. In de TVW staat wanneer we in welke buurt starten met het aardgasvrij maken van gebouwen en het aanpassen van de energie-infrastructuur. In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen. In de RES staat hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt. Ook staat er in de RES welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd. De landelijke wet- en regelgeving wordt hiervoor de komende tijd aangepast.

#### 5.16.1.2 Utrecht Energie Protocol

Utrecht wil in 2050 geheel klimaatneutraal zijn. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen biedt het 'Utrechts Energie Protocol' een houvast bij het stapsgewijs invullen van de ambitie om gebieden zo maximaal mogelijk klimaatneutraal te ontwikkelen en is daarmee een goede handreiking hoe het principe van klimaatneutraliteit op gebiedsniveau vormgegeven kan worden, terwijl er ruimte blijft voor het maken van integrale keuzes met aandacht voor andere beleidsambities zoals esthetiek, klimaatrobuustheid en betaalbaarheid.

#### 5.16.1.3 Utrecht Circulair 2020-2023

In het plan 'Utrecht Circulair 2020-2023' is als uitgangspunt genoemd dat vanaf 2023 er een versnelling van circulair bouwen en circulaire gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden. In drie stappen wordt gewerkt aan Utrecht als circulaire stad:

1. Stap 1: In 2023 is het 'basiskamp' op orde. Daarmee wordt bedoeld dat de gemeente tot 2023 vooral experimenteren om te leren en te kunnen versnellen.
2. Stap 2: Vanaf 2023 gaan ze versnellen. In 2030 wil Utrecht op de helft zijn: een 50% circulaire, oftewel een oneindig hernieuwbare stad zijn en

### 3. Stap 3: In 2030 tot 2050 volledig circulair te worden.

De aanpak is vooral gericht op de gebouwde omgeving. Zo is de binnenstedelijke woningbouwopgave van groot belang voor de circulaire ambitie. Er hoeft minder infrastructuur te worden aangelegd, er is gebruik te maken van veel bestaande voorzieningen, bestaande gebouwen worden getransformeerd en er wordt minder druk op het landschap om Utrecht gelegd. Daarbij komt dat nieuwe woningen circulair zijn te bouwen. Op basis van de gemeentelijke beïnvloedingsmogelijkheden zijn de volgende circulaire ambities geformuleerd:

1. Utrecht versterkt het vestigingsklimaat voor circulaire bedrijven;
2. Utrecht versterkt het investeringsklimaat en koopt circulair in;
3. Utrecht stimuleert circulair gebiedsontwikkeling en circulair bouwen;
4. Utrecht wordt afvalvrij (van afval naar grondstof);
5. Utrecht stimuleert opleiden van circulair bouwen en circulair ondernemen en werkt aan een circulaire kennisagenda.

## 5.16.2 Plansituatie

### 5.16.2.1 Klimaatadaptatie en hittestress

Groenewoud is ontworpen als groenblauw stadsdeel, met een geïntegreerde opzet voor water, waterretentie, groen op verschillende schaalniveaus en biodiversiteit, waarmee de wijk zo optimaal mogelijk adapteert aan huidige en toekomstige klimaatveranderingen. De openbare ruimte is klimaatrobuust vormgegeven en speelt in op veranderende extremen, zoals hete en droge zomers, maar ook piekbuien.

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van groen dat garant staat voor een aantrekkelijk woonklimaat, een gezonde leefomgeving, maar ook een belangrijke rol speelt in de omgang met het veranderende klimaat. Terwijl verharding snel kan leiden tot hittestress en wateroverlast, zorgt groen juist voor verkoeling. Bomen minimaliseren de excessieve verdamping van het oppervlaktewater tijdens hete en droge perioden en zorgen voor afvoer en infiltratie van regenwater in de bodem. Daarnaast brengen bomen en beplanting menselijke maat in de wijk. Zo geeft een bladerdak boven het hoofd een aangename gevoel dan enkel bebouwing. Het is tevens de ambitie om per 50 m<sup>2</sup> binnenterrein een boom aan te planten om de hittestress in te perken.

Met hemelwater wordt op een duurzame manier omgegaan, door het in de bodem te infiltreren. Dit gebeurt op verschillende manieren, zoals:

- het gebruiken van waterpasserende verhardingen;
- het gebruik van vlakgroen;
- het zichtbaar en vertraagd af te voeren;
- het te bufferen in boomplantvakken;
- het te bufferen in retentiezones;
- het vast te houden in het circulaire systeem van het oppervlaktewater;
- een pilot is reeds ingezet om computergestuurd piekbuien en hittestress na te bootsen en zo het plan te optimaliseren met een gelaagdheid van watervertragende maatregelen en infiltratie-maatregelen.

Elk straatprofiel in de wijk (behalve KWS-buurt) heeft een open hwa in een stedelijke of groene verschijningsvorm waarin hemelwater kan infiltreren en waarmee het water vertraagd wordt afgevoerd richting het oppervlaktewater. Alle woningen hebben een afkoppeling van dak-, balkon- en gevelwater met rechtstreekse afvoer naar de wadi. Bovendien liggen er kansen om in de binnenhoven aan de achterzijde van de bouwblokken regenwater te bufferen middels infiltratiekratten in de ondergrond, en om platte daken in te zetten als waterbuffer. Voor de KWS-buurt is gekozen om hemelwater in open goten af te voeren en te bufferen in een waterplein. Het oppervlaktewater is circulair vormgegeven, staat in voor een oppervlakkige afvoer in lijn met het nieuw vormgegeven beleid van de gemeente Utrecht en is in staat peilfluctuaties van circa 30 cm op te vangen in de retentiezones en wadi's.

Inrichten op piekbuien betekent vooral slim vertragen. In de eerste cirkel van het slimme getrapte vertragingsstelsel zijn sedumdaken denkbaar en valt te denken aan het beschikbaar stellen van een regenton bij de grondgebonden woningen, zodat toekomstige bewoners regenwater op eigen terrein kunnen gebruiken voor het bewateren van onder meer planten en tuintjes. Verder zijn plantvakken en infiltrerende wadigangenvoedingen oplossingen die bijdragen aan een vertraagde toevoer van water in het algehele watersysteem van Groenewoud. Daarnaast is toepassing van een composteercontainer denkbaar.

In samenwerking met onder andere het HDSR, de gemeente Utrecht en de landschapsarchitect van Groenewoud wordt met behulp van een pilot onderzoek gedaan naar de klimaatadaptatie en de klimaatbestendigheid van het openbaar gebied in Groenewoud. Met behulp van het intelligente



rekenmodel 'Tygron Geodesign Platform' wordt bekeken in welke mate het ontwerp van de groenblauwstructuur, hemelwaterinfiltratie en hemelwaterafvoer klimaatrobuust en klimaatadaptief is. Daarbij komen aspecten zoals overstroming, droogte, hitte, energie en leefbaarheid aan de orde. Maatregelen die uit deze pilot naar voren komen en die tevens door een relatief beperkte inzet een (aanzienlijke) verbetering van Groenewoud geven, zullen worden geïmplementeerd in de nadere uitwerking van het Inrichtingsplan openbaar gebied. Op deze wijze sluit het ontwerp en de inrichting van het openbaar gebied aan bij de ambities uit het Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'.

#### 5.16.2.2 Energie

Deze kernkwaliteit is aan de orde van de dag met de voorliggende uitdagingen rondom energietransitie, duurzame energieopwekking en -verbruik. Dit thema omvat de mate waarin een omgeving duurzaam omgaat met de benodigde energie- en warmtevrage.

Uitgangspunt voor Groenewoud is een energieneutrale wijk. Net als de gemeente Utrecht, is het de ambitie dat Groenewoud klimaatneutraal is. Om dit te kunnen realiseren wordt extra aandacht besteed aan het invullen van de energieopgave. Een klimaatneutrale wijk vraagt om slimme toepassingen, zoals een lage-temperatuur-warmtenet, een Smart Grid en een bouwconstructie die oververhitting voorkomt. Ook betekent een duurzame energieoplossing dat alle benodigde energie zoveel mogelijk in Groenewoud zelf collectief wordt opgewekt. Voor Groenewoud is een prioriteitenlijst opgesteld met energiesystemen die het beste aansluiten op deze ambitie. Haalbaarheid moet aantonen welk systeem kan worden toegepast. De vervolgonderzoeken zullen starten met de volgende prioritering:

- A. open bodemenergiesysteem (WKO);
- B. stadswarmtenet Eneco;
- C. lucht-lucht warmtepomp;
- D. gesloten bodemenergiesysteem (BWW).

Op de schaal van Groenewoud (eventueel samen met de ontwikkeling van Papendorp Noord) ligt een collectief bronnensysteem voor de hand. Daarbij zou een modulaire opbouw van het systeem goed toe te passen zijn, die aangepast kan worden aan de bouwfaserings. De wens is om de aanvoer van warmte te laten komen uit een collectieve opwekking, eventueel aangevuld met energie uit oppervlaktewater, met een wijkgebonden distributiesysteem. Dit collectieve opwekkingssysteem zou mogelijk door een energiecorporatie / mogelijk (deels) door bewoners zelf geëxploiteerd kunnen worden. Vanaf de aanvoer in de woning of complex zorgt een individueel of collectieve gebouwgebonden warmtepomp voor opwaardering om de warmte afgifte en warm tapwater te kunnen leveren. Tevens wordt er 100% hernieuwbare koeling (uit de bodemopslag) geleverd voor de woningen. In de afwegingen wordt rekening gehouden met de Total Cost of Ownership.

De nieuwe BENG-eisen zijn inmiddels van kracht, maar de ambitie is om de grondgebonden woningen beter te laten presteren dan de vigerende BENG-1, dus beter dan de wettelijke norm. De ambitie is om de woongebouwen ook beter te laten scoren. Elke woning is uitgerust met slimme toepassingen die zorgen voor het optimaal gebruik van duurzame energie. Energiebesparing en -verbruik heeft hierbij de prioriteit, maar het is ook de ambitie om de woningen CO<sub>2</sub>-neutraal te bouwen, of op zijn minst naar de toekomst toe zo neutraal mogelijk.

De grondgebonden vrijesectorwoningen worden standaard als 'energie-neutraal' aangeboden en beleggers en corporaties worden gestimuleerd om dit ook te doen.

Uitgangspunt is dat een gebiedsontwikkeling zelfvoorzienend is in de warmte- en koudebehoefte van de bebouwing. Eventuele overschotten worden beschikbaar gesteld buiten het gebied, bijvoorbeeld Papendorp Noord. Dit is alleen mogelijk wanneer Papendorp Noord zal aansluiten op het energiesysteem welke in Groenewoud gerealiseerd zal worden.

In het 'Utrecht Energie Protocol' wordt aangegeven dat de duurzame elektriciteits-opwek op Utrechts grondgebied zal plaatsvinden, echter dit is geheel afhankelijk van de stroomleveranciers die door de toekomstige bewoners zullen worden gekozen en daarnaast zal in Groenewoud geen opwekfaciliteit voor elektriciteit worden gerealiseerd. Mogelijk zal in Papendorp Noord door de gemeente Utrecht wel een dergelijke faciliteit worden gerealiseerd.

De verwachting is dat leveranciers zoveel mogelijk zullen aanhaken bij de ambities van Utrecht en dat tevens de (nog te kiezen) exploitant van de collectieve warmte- en koude-opwek op een zo duurzame mogelijk wijze elektriciteit zal inkopen.

Het 'Utrechts Energie Protocol' geeft aan dat in de eerste plaats de ambitie is om op gebouwniveau een zo laag mogelijke energievraag te realiseren. Daarbij vormen de BENG-scores en GPR-scores een belangrijke graadmeter voor het thema circulariteit. In paragraaf 5.16.2.3 wordt hier nader op ingegaan.



In de tweede plaats geeft het 'Utrechts Energie Protocol' aan dat op gebiedsniveau een zo laag mogelijke energievraag gerealiseerd wordt door uitwisseling (of cascadering) tussen gebouwen mogelijk te maken. Bij toepassing van collectieve systemen waarbij door het gehele plangebied distributieleidingen worden aangelegd is dit mogelijk. De (appartementen)gebouwen kunnen gefaseerd op deze distributieleidingen worden aangesloten en het is daarmee mogelijk om de opwek van duurzame energie gerealiseerd te hebben voor oplevering van de (appartementen)gebouwen.

#### 5.16.2.3 Circulariteit

De definitie van de circulair bouwen is volgens de Utrechtse motie Circulair Bouwen Motie 2016/252: "De circulaire economie is een economisch en industrieel systeem dat de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen en het Herstellend Vermogen van natuurlijke hulpbronnen als uitgangspunt neemt en waardevernietiging in het totale systeem minimaliseert en waardecreatie in iedere schakel van het systeem nastreeft". Voor gebouwen betekent 'circulair' bijvoorbeeld dat materialen hergebruikt worden, maar ook dat het gebouw flexibel ingezet kan worden.

Binnen het op te richten Living LAB kunnen de deelnemers zoeken hoe zo goed mogelijk aan deze definitie invulling gegeven kan worden zonder daarmee de haalbaarheid en kwaliteit van het plan te schaden. Daarbij kunnen indicatoren zoals BENG en MPG gebruikt worden om zaken meetbaar te maken en verantwoording af te leggen, zonder op voorhand een waarde vast te klikken. Andere indicatoren kunnen ook gebruikt worden indien die kansrijker of zinvoller zijn.

Het hergebruiken van grondstoffen, producten en materialen in een gesloten kringloop vraagt om een andere denk- en werkwijze. Voor de bouw van de woningen wordt gestuurd op materiaalgebruik met een zo laag mogelijke milieu-impact. Ook worden materialen van de asfaltcentrale hergebruikt om te upcyclen. Er wordt nadrukkelijk samenwerking gezocht met partijen en initiatieven die circulair bouwen stimuleren of een boost kunnen geven. Dit gebeurt in relatie met placemaking op het KWS-terrein.

Als we kijken waar bouwend Nederland op het gebied van circulariteit op dit moment staat ten opzichte van 10 jaar geleden, dan is er zowel qua regelgeving als bouwuitvoering nog een lange weg te gaan voordat circulariteit tot 'gewoengoed' is geworden. Mede daarom zal het onderwerp circulariteit een hoofdthema worden van het Living LAB.

Momenteel zijn er al wel veel circulaire concepten binnen de markt en binnen VolkerWessels verkrijgbaar, hier zal in Groenewoud nadrukkelijk invulling aan worden gegeven. Bij circulair bouwen wordt gekeken naar de tijdcyclussen van de gebouwschillen. Daar waar als eerste een goede stap naar circulariteit gegeven kan worden, is een goede bouwstructuur die erg lang mee gaat, zoals funderingen en de constructie, van belang, gezien de hoeveelheid grondstoffen die er mee gemoeid zijn. Eén van de gangbare graadmeters voor circulair bouwen is de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van materialen per m<sup>2</sup>, per bruto vloeroppervlakte per jaar. Voor woningbouw is vanaf 2018 de wettelijke norm = € 1,00/m<sup>2</sup> BVO.jr.

In Groenewoud wordt de ambitie gesteld om deze norm aan te scherpen door deze fors te verlagen naar:

- gemiddeld minimaal € 0,70/m<sup>2</sup> BVO.jr voor alle deelgebieden per bouwveld;
- de ambitie om voor de appartementengebouwen op den duur te streven naar €0,55/ m<sup>2</sup> BVO.jr;
- dit sluit goed aan bij de gemeentelijke circulaire ambities.

Voorwaarde voor circulair bouwen is dat de oorsprong, kwaliteit en eigenschappen van de toegepaste materialen goed worden vastgelegd. Deze registratie is mogelijk in een 'materialenpaspoort' en de gemeente Utrecht onderzoekt of een 'materialenpaspoort' voor alle nieuwbouwwoningen toepasbaar en voor te schrijven is. Sommige producten in Groenewoud lenen zich voor een 'materialenpaspoort'.

##### 5.16.2.3.1 BENG

Uitgangspunt voor Groenewoud is een energieneutrale wijk. De ambitie is dat Groenewoud klimaatneutraal wordt. Hoewel aan klimaatneutraal niet direct een BENG-score is gekoppeld, wordt dit vaak wel vertaald als energieneutraal, hetgeen overeenkomt met de eis BENG2=0. Voor BENG wordt door de gemeente Utrecht veel belang gehecht aan BENG 1, hier zijn dan ook ambitiewaarden aan gegeven. De overige BENG-eisen zijn niet vastgesteld, echter voor Groenewoud is het belangrijk ook hier duidelijke ambities aan te stellen die verder reiken dan de minimale eisen en tegemoet komen aan het oorspronkelijke uitgangspunt energieneutraal en de ambitie klimaatneutraal.

Voor Groenewoud worden de volgende ambities bepaald. Hierbij zijn in rood de vastgestelde eisen volgens de NTA-8800 opgenomen en in groen de minimale ambities. Voor de vrijesector grondgebonden woningen wordt de ambitie uitgesproken om deze als energieneutraal te realiseren, hetgeen neerkomt op een energieverbruik inclusief verbruiksinstallaties = 0 kWh/m<sup>2</sup>. Voor

appartementengebouwen is een BENG2-score van <25 kWh/m<sup>2</sup> haalbaar. Daarmee is voor Groenewoud een gemiddelde BENG2 score van 0 haalbaar en realistisch, waarbij de ambitie wordt gesteld om zoveel mogelijk (bij verbeterende technieken van beproefde systemen) en BENG-scores nog beter te maken.

| BENG-eisen voor woningen en woongebouwen |                        |                           |         |                           |         |             |         |
|------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------|---------------------------|---------|-------------|---------|
|                                          |                        | BENG 1<br>kWh/m2 per jaar |         | BENG 2<br>kWh/m2 per jaar |         | BENG 3<br>% |         |
|                                          |                        | Eis                       | Ambitie | Eis                       | Ambitie | Eis         | Ambitie |
| Grondgebonden Woning                     | $A_{15}/A_g \leq 1,5$  | ≤ 55                      | ≤ 35    | ≤ 30                      | ≤ 10    | ≥ 50        | ≥ 100   |
| Woongebouw                               | $A_{15}/A_g \leq 1,83$ | ≤ 65                      | ≤ 50    | ≤ 50                      | ≤ 30    | ≥ 40        | ≥ 60    |

Afbeelding 5.10: BENG-eisen

#### 5.16.2.3.2 MPG

De materiaalkeuzes worden in de GPR-berekening ingevoerd door middel van de MPG-berekening. In de scorematrix wordt vervolgens de MPG-score (uitgedrukt in de schaduwprijs: €/m<sup>2</sup> BVO.jr) gekwalificeerd. Hoe lager de schaduwprijs, des te beter de score op circulariteit. Uitgangspunt voor Groenewoud is een energieneutrale woonwijk, met een ambitie van 100% hernieuwbare energievoorziening, met voor de grondgebonden woningen van alle deelgebieden per bouwveld gemiddeld een minimale MPG-score van € 0,70/m<sup>2</sup>BVO.jr. Daarnaast wordt voor de appartementen de ambitie gesteld om op den duur (gedurende de looptijd van het project) te streven naar een score van € 0,55/m<sup>2</sup>BVO.jr.

Een toename van het aantal PV panelen (om de 100% hernieuwbare energievoorziening te behalen) heeft een negatieve invloed op de MPG-score. In deelgebieden welke energieneutraal en 100% hernieuwbaar worden, zal de ambitie voor een lagere MPG-score niet van toepassing zijn en geldt de minimale MPG-eis die op dat moment wettelijk is vastgesteld.

Voor deelgebieden waar de focus op circulariteit komt te liggen is de ambitie voor energieneutraal bouwen niet goed haalbaar en voor deze deelgebieden zijn de gestelde MPG-eisen niet van toepassing en gelden de minimale vigerende BENG-eisen.

#### 5.16.2.3.3 GPR

De GPR is als tool door de gemeente Utrecht meegegeven voor de bepaling van duurzaamheid en leefbaarheid in een breed vlak. Om de duurzaamheidsscore van gemaakte programmatische, stedenbouwkundige, landschappelijke en civieltechnische keuzes te kunnen meten, is gebruik gemaakt van het rekenprogramma GPR-Stedenbouw. GPR-Stedenbouw brengt de belangrijkste thema's in beeld; Energie, Ruimtelijke inrichting, Gezondheid, Gebruikswaarde en Toekomstwaarde. In de door het Utrechts College vastgestelde startnotitie "Groenewoud" (mei 2017) is het streven naar een score van gemiddeld 8,0 vastgelegd. Aangezien met het ontmantelen van de asfaltcentrale al een belangrijke duurzaamheidsdoelstelling wordt ingevuld, wordt niet alleen een score van minimaal 7,0 aanvaardbaar geacht, maar is een gemiddelde score van 8,0 voor alle deelgebieden samen haalbaar.

De vertaling van deze ambities kan doorgezet worden naar de individuele gebouwen in het rekenprogramma GPR-Gebouw. Hierin worden naast bovengenoemde thema's ook de aspecten milieu en gebruikskwaliteit gewaardeerd. De ambities in GPR-Gebouw kunnen per deelproject worden ingezet als bijdrage om binnen de ambities van de GPR-Stedenbouw te blijven. Het is mogelijk dat op een deelgebied lager dan een 8,0 gescoord wordt, mits de gemiddelde GPR-score voor Groenewoud minimaal een 8,0 blijft en de GPR-score voor een deelgebied niet minder is dan 7,0. Dit geeft tevens ruimte om per deelontwikkeling projectspecifieke deelscores per thema te compenseren op andere thema's binnen hetzelfde project, zodat dit ten goede komt aan een betere diversiteit van gebouwen in Groenewoud, zoals gebouwen die maximaal scoren op energie of circulariteit/materiaalgebruik of gebruikskwaliteit.

Het stedenbouwkundige plan voor Groenewoud is opgesteld vanuit een integrale duurzaamheidsvisie. Bij het afwegen van verschillende maatregelen is o.a. het levenskwaliteit model toegepast. Dit heeft geresulteerd in een gemiddelde GPR-Stedenbouw score van 8,2.

### 5.16.3 Conclusie

De conclusie is dat bij de uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling veel aandacht is besteed aan klimaat en duurzaamheid. Uitgangspunt voor Groenewoud is een energieneutrale wijk. De gemaakte keuze in het stedenbouwkundig plan hebben geresulteerd in een GPR-Stedenbouw score van gemiddeld 8,2. Dit heeft ondermeer te maken met de gemaakte keuzes ten aanzien van de inrichting van de buitenruimte, maar ook met de in het Stedenbouwkundig plan vastgelegde eisen en opgenomen ambities ten aanzien van circulair bouwen, MPG- en BENG-score en energieconcept.

## 5.17 Toegankelijkheid

### 5.17.1 Kader

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

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen. Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

### 5.17.2 Plansituatie

In de beoogde ontwikkeling wordt ondermeer rekening gehouden met het aspect 'toegankelijkheid' door ter plaatse van het maaiveld in het openbaar gebied weinig hoogteverschillen te realiseren zodat ook mindervaliden zich goed door de wijk kunnen verplaatsen. Het realiseren van voldoende brede stoepen draagt tevens bij aan de toegankelijkheid van de wijk. Daarnaast zullen er ook extra invalideparkeerplaatsen op straat worden gerealiseerd waardoor mindervaliden dicht bij hun woning of bestemming kunnen parkeren. De hoger gelegen Kanaaldijk zal middels hellingbanen toegankelijk zijn.

Door de grote diversiteit aan type woningen die binnen het plangebied gerealiseerd zullen worden, ontstaat de mogelijkheid om binnen de wijk van woning te veranderen waardoor de wijk levensloopbestendig is.

Voor het bouwen van gemeentelijke openbare gebouwen (zoals de beoogde school binnen het plangebied) geldt de Utrecht Standaard Toegankelijk. Daarnaast moeten gebouwen ook voldoen aan het Bouwbesluit.

### 5.17.3 Conclusie

Door middel van de uitgangspunten die gehanteerd worden bij de inrichting van de openbare ruimte en verscheidenheid aan typologie woningen zal Groenewoud een voor ieder toegankelijke wijk worden.

## 5.18 Windhinder

Er is geen formele, landelijke vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar. Wel wordt voor de beoordeling veelal gebruik gemaakt van de NEN 8100. De NEN 8100 (norm voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) geeft aan wanneer er aanleiding is om onderzoek te doen naar windhinder. Onderzoek naar windhinder is noodzakelijk bij een bouwhoogte van meer dan 30 meter.

Binnen het bestemmingsplan is op één plek (in de noordoost hoek van het plangebied) een bouwhoogte hoger dan 30 meter toegestaan. Voor de ontwikkeling van hoogbouw (bouwhoogte 30 meter en hoger) op deze locatie zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden naar windhinder en windgevaar. De vormgeving van de gebouwen van 30 meter en hoger binnen het plangebied is nog niet bekend. De beoordeling aan de hand van de eisen en bepalingsmethoden voor de toetsing van het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving op loop- respectievelijk verblijfsniveau in relatie tot het effect van wind op voetgangers (NEN 8100) is pas mogelijk wanneer bouwplannen voor

gebouwen op binnen het plangebied concreter vorm krijgen. Op dat moment kan worden beoordeeld in hoeverre windhinder aanleiding geeft tot het nemen van maatregelen (maatwerk) in de concrete bouwplanontwikkeling om eventuele effecten terug te dringen.

Bovenstaande werkwijze is in dit bestemmingsplan verankerd door het opnemen van een vergunningplicht. Daarvoor moet onderzoek naar windhinder en windgevaar worden uitgevoerd, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend voor een gebouw dat 30 meter of hoger is. In het uiterste geval kan het daarbij gaan om een windtunnelonderzoek. Voor verschillende type plekken rondom het gebouw moet met onderzoek aangetoond worden dat aan maximale niveaus voor windhinder niet overschreden worden. Voor de maximale waarden is aangesloten op de beoordelingssystematiek uit NEN 8100.

Als, voor gebouwen die hoger zijn dan 30 meter, maatregelen nodig zijn om windhinder en windgevaar te voorkomen, kunnen daarvoor (maatwerk)voorschriften worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

## 5.19 Bezonning

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Om de kwaliteit van de leefomgeving te borgen worden voor dit plan minimumeisen voor de gevels en bezonning van de straten, pleinen en parken, binnenterreinen en openbare ruimte tussen gebouwen gesteld. De voorgenomen ontwikkeling is qua bezonning getoetst aan de volgende normen:

### Gevels

Als basis geldt voor de gebouwen de lichte TNO-norm van minimaal 2 uur bezonning van de gevel per dag in de periode februari-oktober. Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

### Openbare ruimte

Voor openbare ruimtes zijn geen TNO-normen voorhanden. Verblijfsplekken zoals terrassen en speelplekken hebben voldoende zonlicht nodig, daarom is het streven om deze ruimtes zo veel mogelijk schaduwvrij te houden.

### Resultaten bezonningstudie

Uit de uitgevoerde bezonningstudie blijkt de gevels van de woningen in Groenewoud voldoende zonlicht zullen ontvangen. Aandachtspunten zijn de binnenste hoeken van de appartementen langs de Mercatorlaan en een bouwblok in de KWS-buurt. De eerste meters van de begane grond en eerste verdieping ontvangen minder dan 2 uur direct zonlicht. Hier zal bij de indeling van het gebouw rekening mee moeten worden gehouden. Bijvoorbeeld door hier het trappenhuis of bergingen te plaatsen, of door het appartement meerzijdig georiënteerd te maken.

Alle openbare ruimtes in Groenewoud, zoals het kanaalpark, de retentiezone en de pleinen in de KWS-buurt ontvangen voldoende zonlicht. Ook is te zien dat de belangrijkste verblijfsplekken, zoals de noordzijde van het Hallenplein en het centrale park op beide meetmomenten veel zonlicht ontvangen. Een deel van de kleinere speelplekken, met name in de smallere straten, ontvangen minder zonlicht in de lente en herfst.

### Conclusie

Uit de bezonningsstudie blijkt dat zowel de buitenruimtes als de gevels van de geplande bebouwing voldoen aan de gestelde eisen. Wel bestaat er een aantal aandachtspunten voor het ontwerp. De bezonningstudie is als bijlage 27 bijgevoegd.

## 5.20 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.



# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Groenewoud. Met betrekking tot dit plangebied faciliteert dit bestemmingsplan de ontwikkeling van een energieneutrale en duurzame wijk met wonen, maatschappelijke en commerciële functies en bijbehorende voorzieningen.

### 6.1.2 Financiële uitvoerbaarheid

De gehele grondexploitatie wordt gevoerd door de initiatiefnemer. De ontmanteling, verplaatsing en sanering van de asfaltcentrale tot woonrijpe grond is onderdeel van de grondexploitatie. De gemeente brengt haar gronden in tegen getaxeerde residuele waarde. De gemeentelijke plankosten zijn tevens onderdeel van de grondexploitatie. De initiatiefnemer draagt het ontwikkelrisico. De kosten worden met name bepaald door het bouw- en woonrijp maken, hoge kosten in de grondexploitatie, het energiesysteem en de overige diverse (conform de gemeentelijke beleidsuitgangspunten) wensen en eisen. In de anterieure overeenkomst zijn de financiële afspraken vastgelegd.

### 6.1.3 Economische uitvoerbaarheid

Utrecht groeit sneller dan verwacht. In 2030 wonen er meer dan 400.000 mensen in Utrecht. Vanwege de geprognosticeerde groei van Utrecht en de aantrekkende woningmarkt wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan Groenewoud voldoende aannemelijk geacht.

### 6.1.4 Kostenverhaal

In dit bestemmingsplan maakt de gemeente aangewezen bouwplannen (conform artikel 6.2.1 Bro) mogelijk, en geldt dus de verplichting tot kostenverhaal. In de anterieure overeenkomst zijn met eigenaren in het plangebied afspraken gemaakt over dit kostenverhaal inclusief voor eventuele planschadevergoedingen. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd, en is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.2.1 Participatieproces

Groenewoud is een nieuwe wijk die voor en door de inwoners van Utrecht wordt gerealiseerd. De wijk moet niet alleen fysiek aansluiten op haar omgeving, maar ook aansluiten op de wensen van toekomstige bewoners en betrokkenen. In september 2018 is daarom een participatieavond georganiseerd om de eerste ideeën en schetsen met de betrokkenen en belangstellenden te bespreken.

Hiervoor zijn relevante Utrechtse belangengroepen, Vereniging Parkmanagement Papendorp, de gemeenteraad, de wijkraad van Kanaleneiland en de direct aangrenzende eigenaren en exploitanten uitgenodigd. Dit met het doel om de ideeën en wensen van toekomstige bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden mee te kunnen nemen in de planvorming voor deze woonwijk.

Er is gesproken over belangrijke thema's als duurzaamheid & gezondheid, levenskwaliteit, mobiliteit, landschap, beeldkwaliteit en een eventuele tijdelijke invulling van de asfaltcentrale. Het was een succesvolle avond met circa 50 belangstellenden, waar veel inspiratie en goede ideeën naar voren kwamen. Belangstellenden waren van verschillende aard, zoals potentiële toekomstige bewoners, een raadslid, belangengroepen en nieuwsgierige mensen. Hieruit heeft zich een Klankbordgroep van 6 personen gevormd waar regelmatig afstemming mee is geweest. Ten behoeve van de afstemming is separaat gesproken met meerdere direct betrokken partijen zoals Rijkswaterstaat, ODMH en Vereniging Parkmanagement Papendorp. In oktober 2019 is de laatste klankbordbijeenkomst geweest waarin de planvorming is teruggekoppeld en toegelicht. Op veel hoofdthema's zijn suggesties overgenomen.

Er is ook uitvoerig gesproken over de tijdelijke invulling van de asfaltcentrale en mogelijke



initiatieven.

### 6.2.2 Communicatie & vervolg participatie

Tijdens het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan was er een hoge betrokkenheid van belangstellende burgers en omliggende bedrijven. In het vervolgtraject worden aangrenzende belanghebbenden - zoals Vereniging Parkmanagement Papendorp, (toekomstige) bewoners, omwonenden - en andere belanghebbenden - zoals Rijkswaterstaat en wijkplatforms - geïnformeerd over de ontwikkeling van Groenewoud. Dit gebeurt middels nieuwsbrieven, een website, bijeenkomsten en/of andere media-vormen. Er wordt op zoveel mogelijk momenten ruimte gegeven voor inbreng van toekomstige bewoners. Bijvoorbeeld bij de invulling van het gebied rondom het nog op te richten informatiecentrum op het terrein van de huidige asfaltcentrale.

### 6.2.3 Toekomstige bewoners

Gedurende de opstalontwikkeling wordt veel ruimte geboden voor inbreng van de toekomstige bewoners. Hier wordt op verschillende manieren invulling aan gegeven door woonwensen te inventariseren middels digitaal enquêteren, bewonersbijeenkomsten, informatiemarkten en individuele gesprekken.

Deze wensen worden onderdeel van de opdracht van de architect. Hierdoor wordt marktgericht ontwikkeld, waarmee de betrokkenheid wordt vergroot. De mate van participatie per doelgroep en woonblok varieert.

Niet alleen in de opstal, maar ook in de openbare ruimte wordt inbreng van de toekomstige bewoners gevraagd. Er is een aantal plekken aangewezen waar nog geen definitief inrichtingsplan wordt gemaakt alvorens de omliggende woningen zijn verkocht. Bewoners mogen middels bijeenkomsten meedenken en hun wensen kenbaar maken bij de landschapsontworper.

### 6.2.4 Placemaking tijdelijke invulling KWS asfaltcentrale

Het terrein van de asfaltcentrale heeft een bijzondere belevingswaarde. De geschiedenis van deze maakindustrie is in alle facetten aanwezig op het terrein. Naar verwachting zal de asfaltcentrale na beëindiging enige tijd functieloos zijn. Dit kan kort voor, of eventueel na de sanering en afhankelijk van de huidige bezetting zijn. Indien mogelijk en wanneer de omstandigheden het toelaten, wordt het terrein van de asfaltcentrale ingezet voor placemaking. Een broedplek voor creatieve ideeën, makers en recreatieve gebruikers. Hier wordt gezocht naar invullingen die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid en het genot van de Utrechtse inwoners. Hieronder staat een weergave van de ideeën die met het ontwikkelteam en de geïnteresseerden van de participatieavond naar voren zijn gekomen, aangevuld met ideeën en initiatieven om een impuls te geven aan het thema circulariteit.

Bovenal dient het een plek te worden die gerund wordt door de lokale ondernemers en organisch vanuit intrinsiek enthousiasme groeit en aanpasbaar blijft.

#### *Maakstudio's*

Een meubelwerkplaats, een hobbywerkplaats voor klussers en/of een bouwspeelplaats, klimtoren of huttendorp voor kinderen. Daaraan wordt gewerkt in een consortium met onder andere een industrieel ontwerper/maker voor het mogelijk maken van een maakplaats met een actieve rol in circulair materiaalgebruik binnen Utrecht. Ook valt te denken aan gebruik van (afval)hout uit Groenewoud voor het maken van vogelhuisjes, schuttingen, picknickbanken enzovoorts. Maar bijvoorbeeld ook aan het 'verzamelen' van kubels betonmortel voor de vervaardiging van betonnen elementen, die in de openbare ruimte van de wijk ingezet kunnen worden als bijvoorbeeld speelplaats. Door de komst van een maakplaats wordt invulling gegeven aan de ambities uit het Coalitieakkoord Utrecht 2018-2022 'Ruimte voor Iedereen'.

#### *Horeca en flexibele bedrijfsruimte*

Horeca is een befaamde katalysator waardoor diverse functies verbonden kunnen worden en kunnen excelleren. Hiervoor wordt een plek gecreëerd in de Hallen, gecombineerd met flexibele kantoorruimtes en vergaderplekken. In Papendorp is veel behoefte aan extra horeca faciliteiten die inspelen op de mogelijkheid om borrels, festiviteiten maar ook flexibele vergaderingen te organiseren op een inspirerende plek. Op de locatie van de asfaltcentrale liggen hier bij uitstek enorme kansen om invulling te geven aan deze behoefte.

Het concept gaat 'De Asfaltcentrale' heten en het wordt een interessante plek waar voor jong en oud écht iets te beleven valt.

#### *Verkoop- en informatiecentrale*

Persoonlijk contact met potentiële bewoners, stakeholders en andere partijen is in onze visie buitengewoon belangrijk om tot een goede aankoopbeslissing te komen, of om als stakeholder goed en volledig geïnformeerd te zijn. Daarom zal er in de Hallen, nabij de placemaking en op de projectlocatie, een verkoop- en informatiekantoor opgericht worden. Hier kan iedereen terecht met vragen en suggesties bij de gastheren of -vrouwen die het project volledig kennen. Het project en de deelprojecten zullen gevisualiseerd worden middels de modernste technieken, waardoor het niet alleen informatief is, maar het ook een beleving zal worden om er te komen.

#### *Cultuurlab*

Eén van de hallen blijft flexibel inzetbaar, met name bedoeld om ruimte te bieden aan culturele, kunstzinnige en maatschappelijke initiatieven. Te denken valt aan een muziekpodium, atelier, studio of oefenruimte voor professionals en amateurs. Samen met bijvoorbeeld lokale initiatieven, kunstenaars en artiesten.

#### *Circulaire broedplaats annex circulariteitshub en bouwhub*

Met de gemeente en geïnteresseerde partners zoeken we de samenwerking om een circulaire broedplaats te creëren om zo tot innovaties te komen die in de wijk toegepast kunnen worden. Daarnaast moedigen wij een circulariteitshub aan, waar de samenwerking met afvalverwerkers en bouwers die een circulair verwerkings- en bouwproces hebben mogelijk is. Voorgaande kan onderdeel uitmaken van een veel breder inzetbaar concept in Utrecht. De hub, maakstudio's en andere bedrijven en instellingen maken onderdeel uit van een Living LAB. Daarnaast kunnen in het Living LAB alternatieve mogelijkheden verder onderzocht worden, zoals bijvoorbeeld demontabel bouwen, houtbouw, energienota-nul of natuurinclusief bouwen, maar voornamelijk voor alle innovaties die momenteel nog niet bekend zijn. De Bouwhub is een samenwerking tussen de Gemeente Utrecht en VolkerWessels, waarbij door slimme toepassing van logistieke processen en efficiënte inzet van vervoer (volle vrachten) dagwerkpakketten en afgemeten bouwmaterialen 'just in time' op de bouwplaats geleverd worden. Dit vanaf een gecoördineerde en gemonitorde plek aan de rand van een stad (zoals op de Asfaltcentrale).

#### *Fietsroute startpunt en jogroutes*

Het KWS-terrein wordt het startpunt voor fiets- en jogroutes, zowel de stad in als de stad uit; richting Leidsche Rijn, Breukelen, Nieuwegein, Montfoort en Amsterdam.

### **6.2.5 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van verschillende instanties is een vooroverlegreactie ontvangen. Navolgend worden de reacties weergegeven en beantwoord.

#### **Provincie Utrecht**

- Vergunning Asfaltcentrale Utrecht

De provincie vraagt inzicht omtrent de milieuvergunning van de Asfaltcentrale Utrecht. Het intrekken van de milieuvergunning is van de belang voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### *Reactie gemeente*

Over dit vraagstuk hebben verschillende overleggen tussen de gemeente, initiatiefnemer en ook de provincie plaatsgevonden. De uitdrukkelijke wens is om de milieuvergunning pas (deels) in (te laten) trekken op het moment dat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is, dit is ook zo contractueel vastgelegd in de overeenkomst tussen de vergunninghouder KWS en de initiatiefnemer Loostad vastgoedontwikkeling. Op dat moment bestaat pas definitieve zekerheid omtrent de bouwtitel ter plaatse van het plangebied. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te verankeren is ervoor gekozen om middels een voorwaardelijke verplichting vast te leggen dat woningen pas vergund kunnen worden, nadat de milieuvergunning voor de werkzaamheden die behoren tot de asfaltproductie ingetrokken is.

- Geluidzone industrielaawaai

De provincie vraagt inzicht omtrent de geluidzone industrielaawaai van het industrieterrein Hooggelegen.

#### *Reactie gemeente*

Met het wijzigen van de bestemming van de KWS-locatie (waaronder de locatie van de asfaltcentrale) van "Bedrijventerrein" naar "Wonen" wordt het industrieterrein, voor zover gelegen binnen het plangebied Groenewoud, gedezoneerd. De enige 'grote laawaaimaker' die dan nog overblijft betreft Nedal. De nieuwe geluidzone die gevormd wordt door de bedrijfsactiviteiten van Nedal kent geen overlapping met het plangebied van Groenewoud. De gemeente zal de nieuwe geluidzone vastleggen in het bestemming of omgevingsplan voor de locatie Papendorp-Noord en/of

via bijvoorbeeld een parapluherziening.

- **Bodemsanering**

De provincie Utrecht vraagt inzicht in op welke wijze en welke termijn de benodigde bodemsanering uitgevoerd gaat worden.

*Reactie gemeente*

De benodigde sanering zal gefaseerd worden uitgevoerd. De wijze van sanering zal grotendeels plaatsvinden door middel van het nagenoeg volledig verwijderen van de aanwezige fundatielaag en de puinhoudende grondlaag tot het oorspronkelijke maaiveld. In bijlage 28 van de toelichting wordt de wijze en de fasering van de sanering nader toegelicht.

- **Stikstofdepositie realisatiefase**

De provincie Utrecht vraagt aandacht voor de stikstofemissie in zowel de gebruiks- als de realisatiefase van het project.

*Reactie gemeente*

Op het moment van het vooroverlegverzoek was het stikstofonderzoek nog niet afgerond. Ter onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan is gebruikmakend van de meest recente versie van de AERIUS-calculator de stikstofdepositie in zowel de gebruiks- als de realisatiefase berekend. Hieruit blijkt dat het projecteffect, inclusief saldering, in beide fasen niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is dan ook niet nodig. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de rapportage van het stikstofonderzoek dat als bijlage 18 bij de toelichting is bijgevoegd.

- **Haalbaarheidsonderzoek 1.800 woningen**

De gemeenteraad heeft op 1 december 2022 bij de behandeling van het Stedenbouwkundig plan Groenewoud besloten om een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar het ophogen van het maximale woningbouwaantal binnen het plangebied naar 1.800 woningen. De provincie vraagt zich af of deze mogelijke ophoging onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan.

*Reactie gemeente*

Het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek naar het ophogen van het maximale woningaantal betreft een separaat proces dat geen onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan. Mocht hiertoe in de toekomst besloten worden, dan zal hiervoor een nieuw besluitvormingsproces met bijbehorende ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of omgevingsplan) doorlopen worden.

## **Rijkswaterstaat**

- **Bereikbaarheid en mobiliteit**

Rijkswaterstaat spreekt haar zorgen uit over de verkeerskundige consequenties van de cumulatieve effecten van de ontwikkelingen op het omliggende netwerk.

*Reactie gemeente*

De gemeente heeft een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de netwerkeffecten van de verschillende ontwikkelingen. Deze rapportage is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. Rijkswaterstaat en de gemeente zijn in nauw overleg over dit onderwerp en daarbij is afgesproken dat er een monitoringsplan opgesteld zal om zodoende tijdig te kunnen bij te kunnen sturen om de hoeveelheid autoverkeer te kunnen beheersen.

- **Geluid**

Aangezien bij de door Rijkswaterstaat beoordeelde stukken nog geen rapportage van het akoestisch onderzoek was bijgevoegd, heeft Rijkswaterstaat verschillende inhoudelijke vragen omtrent de geluidbelasting vanwege de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

*Reactie gemeente*

Bij het ontwerpbestemmingsplan is de rapportage van het akoestisch onderzoek Wet geluidhinder als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd. De gemeente gaat ervan uit dat in deze rapportage alle vragen van Rijkswaterstaat beantwoord worden. Daarnaast wordt opgemerkt dat in de planregels is geborgd is dat aan de normen uit de Wet geluidhinder en/of aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), volgens het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), voldaan moet worden.

- **Externe veiligheid**

Rijkswaterstaat merkt op dat de veiligheidsregio adviseert om zeer kwetsbare gebouwen buiten het invloedsgebied van GF3 stoffen te situeren. De beoogde voor maatschappelijke doeleinden bestemde locatie ligt buiten het invloedsgebied van de A2, maar binnen dat voor het Amsterdam-Rijnkanaal. Rijkswaterstaat vraagt zich af wat het advies van de VRU indeze is.

#### *Reactie gemeente*

In een eerste reactie heeft de VRU ook geadviseerd om de school buiten het invloedsgebied van brandbare gassen van zowel de A2 als van het Amsterdam-Rijnkanaal te situeren. De gemeente heeft in onderhavig bestemmingsplan gemotiveerd waarom afgeweken wordt van het advies voor wat betreft het invloedsgebied van het Amsterdam-Rijnkanaal. Uit het formele vooroverleg-advies van de VRU blijkt dat ze akkoord zijn met de gemeente keuze en motivering.

- Luchtkwaliteit

Aangezien ten tijde van de beoordeling door Rijkswaterstaat het onderzoek naar luchtkwaliteit nog ontbrak, vraagt Rijkswaterstaat aandacht voor dit aspect.

#### *Reactie gemeente*

Ondertussen zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling en tevens de cumulatieve effecten van de ontwikkelingen Groenewoud en Papendorp-Noord onderzocht. De rapportage van dit luchtkwaliteitonderzoek is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

- Zones langs Amsterdam-Rijnkanaal

Rijkswaterstaat geeft aan dat de beschermingszone 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding van het bestemmingsplan te breed is opgenomen.

#### *Reactie gemeente*

Naar aanleiding van deze reactie is de zone 'Waterstaat - Waterkering' aangepast.

#### **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)**

- Waterparagraaf

HDSR verzoekt om in de toelichting eenduidig de waterschapseisen te vermelden. Daarnaast vraagt HDSR om in de toelichting nader in te gaan op de knijpconstructie die benodigd is om afwenteling van hemelwater te voorkomen.

#### *Reactie gemeente*

De toelichting is aangepast in de zin dat nu uniform de waterschapseisen, specifiek dat 80 mm neerslag niet mag leiden tot schade, vermeld zijn.

De exacte uitvoering van de knijpconstructie wordt in een later stadium van de planvorming uitgewerkt. Dit wordt meegenomen in het VO inrichtingsplan dat spoedig ter goedkeuring aan HDSR wordt voorgelegd. In de toelichting is hierover nu het volgende opgenomen:

*"Om afwenteling van de afvoer van hemelwater op de omgeving te voorkomen zal er op de grens van het plangebied in aansluiting op het watersysteem van Papendorp Noord een overstortvoorziening met knijpconstructie gerealiseerd worden. In overleg met HDSR wordt de exacte situering en uitvoering van deze constructie nader uitgewerkt."*

- Juridische borging waterberging

HDSR verzoekt om de voorziene waterbergings- en infiltratievoorzieningen in de planregels op te nemen.

#### *Reactie gemeente*

Gelet op de omvang van het plan en de gefaseerde uitvoering is het niet wenselijk om nu voorziene waterbergings- en infiltratievoorzieningen in de planregels vast te leggen. Om de eisen van HDSR planologisch te borgen, zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen waarmee er voor gezorgd wordt dat bij concrete bouwaanvragen beoordeeld wordt of voldoende waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd worden.

#### **Veiligheidsregio Utrecht (VRU)**

De VRU constateert dat eerdere adviezen over dit bestemmingsplan overgenomen zijn dan wel gemotiveerd is waarom de gemeente Utrecht voor een andere invulling kiest. De VRU heeft nog twee aandachtspunten:

- Bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid

De VRU vraagt bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte nog aandacht voor bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid.

#### *Reactie gemeente*

Dit advies wordt ter harte genomen en de detaillering van deze aspecten zal in overleg met de VRU plaatsvinden.

- Omgevingswet

Indien het doel is om met dit bestemmingsplan voor te sorteren op de Omgevingswet, wordt geadviseerd paragraaf 5.6 van de Toelichting uit te breiden met toetsingen aan de relevante artikelen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### *Reactie gemeente*

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Op beleidsniveau is de eerste omgevingsvisie voor de gemeente Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Het bestemmingsplan "*Chw bestemmingsplan Groenewoud*" is een project waarin vooruitlopend ingespeeld wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan.

De regels worden in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal. Waar nodig worden de teksten van het plan verbonden met geometrische data.

Voor het overige wordt in onderhavig bestemmingsplan de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de nu geldende wet- en regelgeving.

# Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

## 7.1 Algemeen

### 7.1.1 Wettelijke grondslag

#### 7.1.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

##### 7.1.1.1.1 Bestemmingsplan

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.

##### 7.1.1.1.2 Beleidsregels

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan voor een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan onderzoekt de gemeente of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

#### 7.1.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Sinds de wijziging van het Besluit per 28 oktober 2016 beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Op grond van artikel 7c van het Besluit Crisis- en herstelwet kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de leefomgeving (de onderwerpen die onder de Omgevingswet gaan vallen).

Het artikel maakt het ook mogelijk om een bouwverbod in een bestemmingsplan op te nemen en de exploitatieplanplicht 'door te schuiven' naar het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning. Een exploitatieplan kan in dat geval door burgemeester en wethouders worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. In het bestemmingsplan kunnen op grond van artikel 7c, ook regels worden gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders.

### 7.1.2 Vooruitlopen op de Omgevingswet

#### 7.1.2.1 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkst is. Verder is het doel van de wet om het aantal regels te verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn.

Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 25 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: Amvb; een Amvb is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 Amvb's. Vervolgens zijn de provincies en de gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen terugbrengen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de kapverordening.

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



gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

#### 7.1.2.2 Nieuwe termen

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de regels van dit bestemmingsplan.

De term 'functie' betekent in dit plan: bestemming, gebruiksdoel; de term 'locaties' betekent hetzelfde als 'gronden' in het bestemmingsplan. 'Activiteit' kan doen, maar ook laten doen of nalaten betekenen.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit bestemmingsplan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

#### 7.1.3 Structuur van de regels

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

De regels over functies (bestemmingen) staan in Hoofdstuk 2 Functies.

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

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

In Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels staat het overgangsrecht voor gebruik en bouwen. Ook is in dit hoofdstuk opgenomen op welke manier naar het bestemmingsplan kan worden verwezen.

#### 7.1.4 Afwijken van het bestemmingsplan

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

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

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

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan (en eventuele beleidsregels). Als de aanvraag past, kan het college de vergunning verlenen. Het college bekijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Wel zal het college de verschillende belangen die spelen van de afwijken op grond van de regels in het bestemmingsplan afwegen. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is.

#### 7.1.5 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Bedrijfsactiviteiten kunnen effect hebben op de leefomgeving door uitstoot van stoffen, aantrekking van verkeer of door geluid. Aan de hand van het mogelijke effect heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een lijst opgesteld met bedrijfstypen. Per type is aangegeven hoe groot de afstand tussen zo'n bedrijfstype en een gevoelige functie, zoals wonen of onderwijs, moet zijn voor een goed woon- en leefklimaat bij de gevoelige functie.

Voor bedrijvigheid in een woonwijk wordt de planologische term 'functiemenging' gebruikt. Bij functiemenging gaat het vaak om bedrijfsactiviteiten die in of bij een woning plaatsvinden. Deze activiteiten mogen het woon- en leefklimaat dan niet of nauwelijks verstoren. Aan de hand van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wordt bekeken welke bedrijven passend kunnen zijn in de woonomgeving. De lijst is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

## **7.2 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)**

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.

### **7.2.1 Artikel 1 Begrippen**

In dit artikel zijn de begrippen die een verduidelijking nodig hebben uitgelegd.

### **7.2.2 Artikel 2 Meten en berekenen**

De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een maat staat, zoals een bouwhoogte. Ondergeschikte overschrijdingen zijn toegestaan, zoals voor zonnepanelen.

### **7.2.3 Anti-dubbeltelregel**

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in Artikel 2 Meten en berekenen, lid 2.5 Anti-dubbeltelregel, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

## **7.3 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)**

### **7.3.1 Inleiding**

In Hoofdstuk 2 Functies van de regels zijn bij elke functie (bestemming) regels opgenomen waarin het doel van de functie is vastgelegd.

In het eerste lid van het artikel dat bij een functie hoort, staat de beschrijving van het doel van die functie. De activiteiten die bij een functie horen, worden in de regels vaak globaal beschreven. Niet elke denkbare activiteit is benoemd. Dat kan niet en als het al zou kunnen dan zou het bestemmingsplan onnodig star worden.

Als de regel de functie wonen uitgebreid zou beschrijven, bijvoorbeeld: de functie wonen is bedoeld als een locatie waar personen die deel uitmaken van een huishouden eten, drinken en slapen, is niet duidelijk of je er ook mag gitaarspelen of plantjes mag houden in de vensterbank en ook niet of je een hotel mag beginnen in een huis, want een huishouden op vakantie kan in een hotel eten, drinken en slapen.

Om richting te geven aan de uitleg van de beschrijving van het doel, maken artikelleden die volgen op die beschrijving met voorbeelden duidelijk welke activiteiten bij de functie passen of welke activiteiten in ieder geval niet passen.

De meeste artikelen in dit hoofdstuk hebben dezelfde, vaste opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. regels die voorbeelden geven van passende activiteiten, om het doel te verduidelijken, soms aangevuld met activiteiten die in een speciaal geval zijn toegestaan, bijvoorbeeld op een plek die op de plankaart is aangegeven;
3. regels die activiteiten verbieden; het gaat dan om activiteiten die op de locatie van de functie zeker niet wenselijk zijn en waarover geen discussie mag ontstaan of die wel of niet passen bij de functie.

Elke functie heeft in elk geval een regel waarin het doel wordt beschreven. De regels die onder 2 en 3 genoemd zijn, zijn weggelaten, als ze voor een functie niet nodig zijn. Het is bijvoorbeeld wel duidelijk dat een café niet past in de functie Maatschappelijk. De regel 'de activiteit horeca mag niet' is daar niet opgenomen. Bij een andere functie is dat niet zonder meer duidelijk. Daarom kan bij die

functie wel een regel met een horecaverbod opgenomen zijn. In Artikel 15 Activiteiten die niet zijn toegestaan, lid 15.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen, staan activiteiten opgesomd die niet mogen op grond van de functie, behalve als de regels bij de functie expliciet aangeven dat de activiteit wel mag. In de regels bij de functies zijn de activiteiten die artikel 15.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies. Een activiteit moet passen bij het doel van functies verbiedt niet nogmaals opgenomen.

De artikelen met regels over een functie die beschermd moet worden, zoals belangrijke leidingen, hebben de volgende opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. bescherming van de locatie; de bescherming bestaat meestal uit regels die de activiteiten bouwen en grondwerk verbieden.

### 7.3.2 Artikel 3: Gemengd

Deze functie is toegewezen aan de locatie ter hoogte van de oude loodsen op het KWS-terrein. Deze worden getransformeerd naar een locatie waar de bewoners van Groenewoud elkaar kunnen ontmoeten. Mogelijke invullingen hiervoor zijn een restaurant rondom een centrale ruimte, een café, een plaats waar co-working plaats kan vinden of een andere sociaal verbindende functie. Locaties met de functie 'Gemengd' zijn bedoeld voor een combinatie van horeca- en bedrijfsmatige functies. In de planregels zijn de verschillende maximale oppervlaktes (brutovloeroppervlak) vastgelegd waarbij is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 2.150 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak mag bedragen. Ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan horeca-functies is een onderscheid gemaakt. Gepland is 1 bedrijfsvestiging in horecacategorie B. Om te voorkomen dat de planregeling te rigide wordt, is ook voorzien in de horecacategorieën D1, D2, D3 en C. Dit betreft maximaal 800 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak.

Daarnaast is voorzien in 1 horecavestiging in categorie D2 van maximaal 200 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak. De totale oppervlakte van de horecafuncties mag maximaal 800 m<sup>2</sup> zijn. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om meer horecavestigingen onder voorwaarden toe te staan.

Qua bouwregels is de maximale bouwhoogte vastgelegd.

### 7.3.3 Artikel 4: de functie Groen

Locaties met de functie 'Groen' zijn bedoeld voor groen met ecologische en recreatieve waarden, die al dan niet deel uit maken van de stedelijke groenstructuur, met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat. Binnen de functie 'Groen' is ook water toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden. Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Paden voor calamiteiten en voor onderhoud zijn mogelijk gelet op de maatschappelijke noodzaak en het incidentele karakter.

### 7.3.4 Artikel 5: de functie Maatschappelijk

De locatie met de functie 'Maatschappelijk' is bedoeld voor de oprichting van een school (inclusief gymzaal), kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Daarnaast zijn in het kader van ondergeschikt medegebruik tevens functies toegestaan die vallen binnen de categorie 'maatschappelijk'. Te denken valt aan sportactiviteiten of bijvoorbeeld het geven van muziekles in een klaslokaal. Het medegebruik dient beperkt te zijn tot een ruimte (of ruimten) met een maximum van 30% van het totale bruto vloeroppervlak van het gebouw.

Qua bouwregels is de maximale bouwhoogte vastgelegd en met een bebouwingspercentage is het maximale te bebouwen oppervlak vastgelegd.

### 7.3.5 Artikel 6: de functie Verkeer - Verblijfsgebied

Locaties met de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' is tevens een horecaterras behorende bij de in de oude loodsen voorziene horecafunctie(s) toegestaan.

### 7.3.6 Artikel 7: de functie Water

Locaties met de functie 'Water' zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, ecologie, recreatie en de bijhorende voorzieningen. Het gebruik van het water voor het aanleggen van gebouwen en/of boten ten behoeve van een woon- of bedrijfsmatige functies is expliciet uitgesloten. Bruggen en dergelijke inclusief de verkeersfunctie over deze bruggen zijn ter plaatse van deze functie toegestaan.

### 7.3.7 Artikel 8: de functie Wonen

#### 7.3.7.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wil de initiatiefnemer de bouw van een hoogstedelijke woonwijk mogelijk maken waar wonen en de bedrijvigheid in de directe omgeving elkaar kunnen versterken.

#### 7.3.7.2 Uitleg van de regels in artikel 8

##### 7.3.7.2.1 Het doel van de functie Wonen

De woningen worden mogelijk gemaakt binnen de functie wonen. Artikel 8 Wonen is de kern van het bestemmingsplan: het artikel biedt de basis voor het bouwen van de nieuwe woningen en de daarbij horende voorzieningen. De andere functies worden middels een andere bestemming mogelijk gemaakt.

In het eerste lid, lid 8.1 Doel van de functie, is onder 1 het doel van de functie beschreven, namelijk de transformatie van Groenewoud tot hoogstedelijk, stedelijk woongebied waarbij de invulling van het gebied bijdraagt aan de doelstelling van een gezonde, klimaatbestendige, stedelijke ontwikkeling, met een goede mix van woningen en maatschappelijke functies en de daarbij behorende voorzieningen.

Om te kunnen beoordelen of activiteiten die leiden tot het invullen van het gebied passend zijn, is het doel in de regels concreet gemaakt aan de hand van de ambities welke benoemd staan in het stedenbouwkundig plan. Een toekomstbestendige wijk met een sterk eigen karakter, een inventief en gevarieerd en verdicht woonprogramma en profiteren van de doorzichten naar het kanaal.

In artikel 8.2 Activiteiten en voorzieningen die bij de functie passen zijn de activiteiten genoemd die in ieder geval in het plangebied passen, hoofdzakelijk woonfuncties. Hier is ook het maximum aantal woningen voor het hele plangebied bepaald. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn een gezondheidscentrum en buurthuis op de begane grond toegestaan met dien verstande dat het maximale brutovloeroppervlak 800 m<sup>2</sup> bedraagt. Bebouwing ten behoeve van een WKO-installatie vallen onder nutsvoorzieningen en zijn op deze gronden toegestaan.

In lid 8.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten is onder andere het toegestane minimale en maximale aantal woningen per bestemmingsvlak geregeld evenals de maximaal toegestane bouwhoogtes. Met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw' is geregeld dat er vanaf 4,25 meter boven maaiveld overbouwingen toegestaan zijn. De gronden onder de overbouwing zullen voor groen- en/of verkeersactiviteiten gebruikt worden.

In lid 8.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten zijn regels opgenomen voor het aanbrengen van waterbergingsvoorzieningen. Voor het bouwen van woningen moet beoordeeld worden of voldoende voorzieningen aangebracht zijn of worden. Het gaat om de voorzieningen in het hele plangebied, dus niet alleen op het eigen terrein.

In 8.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten is een specifieke bepaling voor het peil opgenomen. Aangezien in het plan op verschillende plekken (half)verdiepte parkeer- of stallingsgarages gerealiseerd zullen worden is hiervoor in bestemming voor de activiteit Wonen een specifieke definitie van het peil opgenomen. Deze definitie bepaalt dat voor deze gevallen de bovenkant van de (half)verdiepte parkeer- of stallingsgarage als peil geldt, waarbij vastgelegd is de hoogte van de (half)verdiepte garage maximaal 1,5 meter ten opzichte van het omliggende maaiveld mag bedragen.

Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat alle maximale bouwhoogtes, aangezien het nog niet exact bekend is waar (half)verdiepte garages komen, met 1,5 meter opgehoogd moeten worden om toch het aantal bouwlagen, zoals in het Stedenbouwkundig plan opgenomen, mogelijk te maken.

In 8.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten is vastgelegd dat ondergrondse en halfverdiepte parkeer- en/of stallingsgarages toegestaan zijn tot maximaal 1,5 m boven het maaiveld.

In 8.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten is geregeld dat het college van Burgemeester en wethouders middels een omgevingsvergunning medewerking kunnen verlenen aan het overschrijden van het maximaal aantal toegestane woningen (1.500) met maximaal 10%. Als voorwaarden aan

deze afwijkingsregeling is verbonden dat er hierdoor geen onevenredige aantasting mag optreden van het aanbod aan speelvoorzieningen, de aanwezigheid van voldoende groenvoorzieningen en openbare ruimte, de parkeersituatie en de verhouding in woningcategorieën.

In lid 8.4 Activiteiten die niet mogen staan de activiteiten benoemd die in ieder geval niet mogen op de locatie met de functie Wonen.

In lid 8.3.8 is bepaald dat woningen slechts in gebruik genomen mogen worden wanneer de milieuvergunning van de ACU, voor wat betreft de productie van asfalt, ingetrokken is.

Lid 8.3.6 regelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 30 meter te bouwen. Aan de hand van een aanvraag om omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders het windklimaat beoordelen en indien nodig voorschriften stellen ter voorkoming van het optreden van windhinder en/of windgevaar.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones van industrieterrein Hooggelegen en van verschillende wegen. In de regels is daarom vastgelegd dat geluidgevoelige functies moeten voldoen aan het gestelde in de Wet geluidhinder en/of de hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) volgens het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n). Daarnaast zijn ook de geluidrechten van de bedrijven Papier- en Metaal Recycling Utrecht Doorn BV beschermd (in lid 8.3.8).

Lid 8.3 Regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten zorgt samen met Artikel 11 voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regels zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Vanwege de specifieke parkeeroplossing die voor Groenewoud is bepaald, waarbij gewerkt wordt met een Mobiliteitsplan, is het van belang dat tijdens de hele planontwikkeling uitgegaan mag worden van het geldende parkeerbeleid. Dat wordt dan ook van toepassing verklaard in lid 8.3. In dit lid is ook een koppeling aangebracht met het Mobiliteitsplan. Dit regelt dat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de standaard parkeerregel in artikel 8.3.1 voor auto's en fietsen als voor een bouwplan niet voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, maar voldoende zeker is dat voor de activiteiten in de functies Gemengd, Maatschappelijk, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen wel voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De omgevingsvergunning wordt hierbij beoordeeld aan de hand van het Mobiliteitsplan Groenewoud (Bijlage 5).

#### **7.3.8 Artikel 9: de functie Waterstaat - Waterkering**

Ter bescherming van de langs het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen waterkering is de functie 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Artikel 9 Waterstaat - Waterkering regelt dat de waterkering met de functie wordt beschermd en dat het bouwen van bouwwerken in deze zone uitsluitend is toegestaan nadat een omgevingsvergunning is verleend op basis van de algemene regels van dit plan. De vergunning kan slechts worden verleend nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

### **7.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)**

#### **7.4.1 Inleiding**

Alle regels over het bouwen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Deze regels gelden voor de hele gemeente. De regels houden rekening met het feit dat ze in combinatie met een ouder bestemmingsplan gelden of die, zoals in dit plan, deel uitmaken van een bestemmingsplan, een 'Chw-plan' (Chw staat voor: Crisis- en herstelwet, zie paragraaf: 7.1.2 Vooruitlopen op de Omgevingswet), dat anticipeert op de Omgevingswet.

In andere hoofdstukken kunnen ook regels staan die voor een bouwer van belang kunnen zijn. Als iemand bijvoorbeeld een bijgebouw bouwt dat past binnen de regels voor het bouwen, maar na de bouw het bijgebouw gebruikt als buurtcafé of als winkel, dan is er toch sprake van strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

De artikelen in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen van de regels zijn als volgt ingedeeld: inleidende en algemene bepalingen (Artikel 10 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen en Artikel 11 Bijzondere regels over bouwen);

bouwen is toegestaan op grond van het bestemmingsplan (Artikel 12 Bouwen is toegestaan); vergunning nodig voor het bouwen (Artikel 13 Bouwen met vergunning).

### 7.4.2 Inleidende bepalingen over het bouwen en slopen

De regel in lid 10.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Dat kan zelfs een oud bestemmingsplan zijn dat in de vorm van een boek met papieren plankaarten is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Binnenstad. In de bestemmingsplannen die tot nu toe werden gemaakt, staan de regels over het bouwen in twee hoofdstukken. Wat je waar mag bouwen staat vrijwel zonder uitzondering in hoofdstuk 2. Per bestemming worden aparte regels gegeven, meestal in het tweede lid. In de bestemming staat ook wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn om in afwijking van die regels een vergunning geven.

In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplannen staan algemene regels over het bouwen. Die regels zijn overigens grotendeels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik, dat de gemeenteraad op 30 november 2017 heeft vastgesteld. Om de regels verder te uniformeren zullen de hoofdstukken 3 tot en met 5 van dit bestemmingsplan te zijner tijd het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik vervangen.

Met de regel in lid 10.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 3 staan buiten beschouwing, wanneer deze regels afwijken van de regels die in hoofdstuk 2 aan functies zijn toegekend. Dat is eigenlijk logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 10.2 Nieuwe bouwwerken verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Wonen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 10.2 moeten worden geweigerd.

### 7.4.3 Bijzondere regels over bouwen

#### 7.4.3.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Lid 11.1 zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsen of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit plan staan die beleidsregels in de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht en de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht. In die beleidsregels staan de normen waarmee de parkeerbehoefte berekend wordt, de mogelijkheden voor maatwerk en hoe het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het gebruik van die mogelijkheden wordt berekend.

De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

#### 7.4.3.2 Woningvorming en omzetting

Lid 11.2 heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat Artikel 16 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.



#### 7.4.4 Bouwen is toegestaan

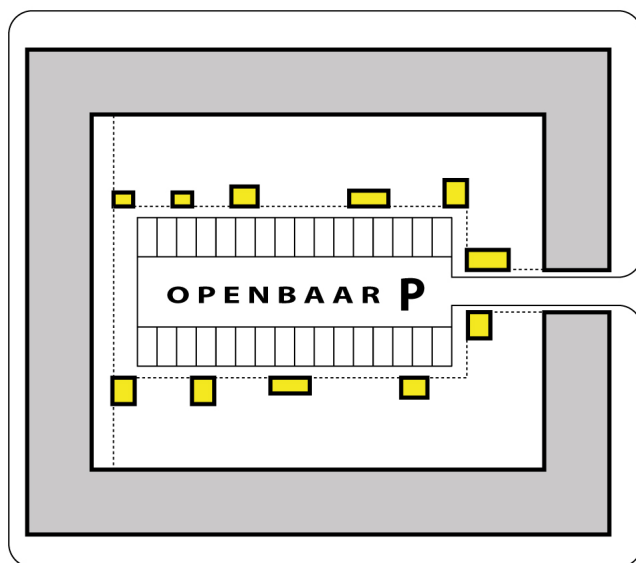
Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van Artikel 12 Bouwen is toegestaan wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

Het eerste lid, 12.1 Vergunningvrij bouwen beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden. De regel onder 2 spreekt voor zich. Het derde onderdeel verwijst naar bouwregels die gekoppeld zijn aan een functie (bestemming). Op een locatie met die functie is het bouwen dus niet toegestaan. Maar het kan ook zijn dat een functie juist regels bevat waardoor het bouwwerk past in het bestemmingsplan. Dan is het bouwen dus toegestaan.

In lid 12.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de afwijking (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

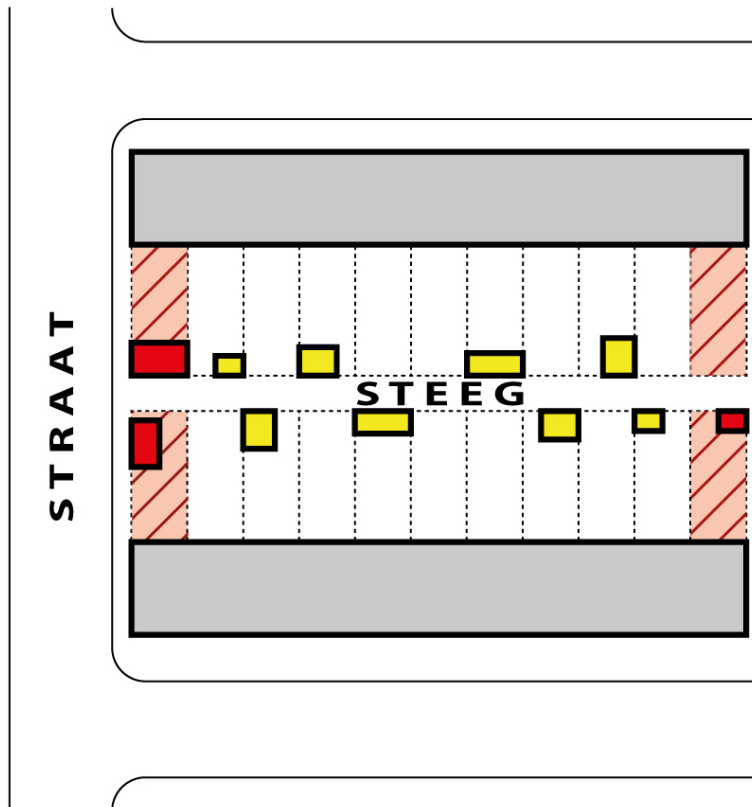
Het bouwen van een bijbehorende bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 12.1 Vergunningvrij bouwen). De voorwaarde waar lid 12.3 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mag worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kunnen worden. De regels in lid 12.3 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.

De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijbehorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [...] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.



Afbeelding 7.1: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"

Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.



Afbeelding 7.2: percelen aan een steeg of achterom

In lid 12.4 Bouwen in de openbare ruimte staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond van de Wabo zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Op grond van de regels in lid 12.4 Bouwen in de openbare ruimte is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen

worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

#### 7.4.5 Bouwen met een vergunning

In Artikel 13 Bouwen met vergunning staan de mogelijkheden voor het met een vergunning bouwen in afwijking van regels en voor het bouwen dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het bestemmingsplan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.

Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de burens als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de burens te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt. Zie ook paragraaf 7.1.4, waarin is uitgelegd hoe de afwijkmethode, methode 1, zich verhoudt tot de andere methodes om af te wijken van regels van het bestemmingsplan. De vergunning die met toepassing van de Crisis- en herstelwet vereist is, volgt ook deze methode 1.

##### Lid 13.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

De werking van lid 13.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens heeft net als Artikel 12 Bouwen is toegestaan, lid 12.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 12.2, mag op grond van lid 13.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie. Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

##### Lid 13.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

In lid 13.2 staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Deze afwijking betreft een collegebevoegdheid. Deze bevoegdheid hoeft dus niet in alle gevallen toegepast te worden.

##### Lid 13.3 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

De regel in lid 13.3, onder 1, verwijst naar het vergunningvrij bouwen. De regel in lid 13.3, onder 2, is bedoeld zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw.

De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden of voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning.

Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van burens mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden.

Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

##### Lid 13.4 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien

die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.

Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Als voor het bouwen ook de bodem verstoord wordt of kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 18.4 nodig. Lid 2 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

## **7.5 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)**

### **7.5.1 Inleiding**

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit bestemmingsplan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken Hoofdstuk 5 Grondwerk en Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna. De regels in Hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. In Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna staan de regels uit de kapverordening. De andere regels over activiteiten staan in Hoofdstuk 4.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft daarom niet meer in de regels te worden opgenomen.

### **7.5.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan**

Artikel 15 Activiteiten die niet zijn toegestaan verbiedt een aantal activiteiten.

#### **15.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies**

In paragraaf 7.3.1 is uitgelegd hoe het bestemmingsplan duidelijk maakt welke activiteiten passen bij de functie. In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

#### **15.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen**

In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 15.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag.

Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de APV in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. Utrecht heeft geen algeheel verbod op prostitutie of seksinrichtingen. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regel onder j staat de activiteit 'opslaan' centraal. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder k maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

### 7.5.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes

#### 7.5.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over de functie komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. De algemene regels van dit bestemmingsplan zorgen voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit bestemmingsplan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit bestemmingsplan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

Let op: de regels van Artikel 16 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte gaan niet over het bouwen!

Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het bouwen of verbouwen van woningen. In oudere bestemmingsplannen staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels.

#### 7.5.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In Artikel 16 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte is onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit bestemmingsplan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht", een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De regeling in dit plan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting).

### 7.5.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

De gemeente bereidt een uitbreiding van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik voor. Lid 16.1 Uniforme toepassing van regels over wonen wordt daarin opgenomen en zorgt voor de uniformering van regels van de alle bestemmingsplannen die nu in de gemeente gelden. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de nieuwste standaard. De regel in lid 16.2 Algemene regels over wonen verandert daarom niets aan de interpretatie van de regels van dit bestemmingsplan. De regel is hier opgenomen om te zorgen dat de algemene regels van dit bestemmingsplan gelijklopend zijn met de regeling die in voorbereiding is.

#### Lid 16.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 7.1.1.2). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals straks het eerste, "tijdelijke", omgevingsplan, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 16.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen, zodra dit artikel is opgenomen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.

De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.

Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceren aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 20.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals een studentenwoning.

Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.

Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

#### *Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken*

In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:

"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"

Op grond van de regel van lid 16.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 16.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.

Op grond van lid 16.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 16.1: a. maximaal 431 woningen.



En de doeleinden onder b blijven ongewijzigd gelden. De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel. De algemene regels van dit bestemmingsplan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 7.5.3.7 en 7.5.3.6.

#### 7.5.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van Artikel 16 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte staat in lid 16.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 16.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan complex van ruimte voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 16.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning (zie Bijlage 1 Begrippen).

Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit bestemmingsplan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 16.3 Woningvorming en omzetting van de regels).

De regel van lid 16.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 16.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 16.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

##### *Hospitaregeling nader toegelicht*

De regel in lid 16.2, onder 3a, volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht". Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: "Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen.

In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn." Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit bestemmingsplan.

##### *De activiteit wonen*

De regels in lid 16.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de activiteit wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de functie wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

##### *Bedrijfswoningen*

De regels van Artikel 16 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar dat expliciet is aangegeven. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

##### *Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes*

Uit de regels in lid 16.1 en in lid 16.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 16.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn.

De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een vergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.

De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.

Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.

De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

### 7.5.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

#### Lid 16.3 Woningvorming en omzetting

Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 16.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)". Inmiddels zijn deze beleidsregels overgegaan in "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.

Het voorbeeld in paragraaf 7.5.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.

Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In onderdeel 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet teveel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet teveel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de "Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht" worden toegepast (zie hierboven).

### 7.5.3.6 Bedrijf-aan-huis

#### Lid 16.4 Bedrijf-aan-huis

Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit bestemmingsplan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 16.4, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk.

En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200m<sup>2</sup>. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60m<sup>2</sup> groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de burens.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, de gemeente in ieder geval kijken of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De andere voorwaarden voor een bedrijf-aan-huis zijn:

- in het bedrijf aan huis gebruikt in totaal maximaal 60 m<sup>2</sup>, wat helemaal in de woning mag, zolang er niet meer dan een derde van de woning voor het bedrijf-aan-huis gebruikt wordt of, als een bijbehorend bouwwerk groter is dan 100m<sup>2</sup>, helemaal in het bijbehorend bouwwerk (voorwaarden b tot en met e);
- een bedrijf waarvoor een milieuvergunning nodig is, is niet toegestaan (voorwaarde h), omdat dergelijke bedrijven niet in de woonomgeving passen;
- een horecagelegenheid, met inbegrip van een hotel, of een seksinrichting zijn in ieder geval niet als bedrijf-aan-huis toegestaan.

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: De eigenaar van een erf mag niet [...] onrechtmatig [...] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 16.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

#### 7.5.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 16.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, en de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning.

Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: een in en een buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw (zie voor het afwijken: paragraaf 7.1.4).

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Een verhuurder die zich niet houdt aan de beleidsregels, verricht een activiteit die in strijd is met toegewezen functie (bestemming) en loopt het risico op handhaving door de gemeente.

Andere vormen van logies zijn in de woning niet toegestaan.

#### 7.5.4 Horeca als onderdeel van een andere activiteit

In Artikel 17 Additionele horeca en Artikel 19 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

##### 7.5.4.1 Additionele horeca

Additionele horeca is alleen toegestaan, als het voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 17 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 horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca.

Het percentage van 30% dat onder 2 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 2 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200 m<sup>2</sup>. Boven de grens van 1200 m<sup>2</sup> geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld voor feesten en partijen.

##### 7.5.4.2 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.

Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regels in artikel 19 volgen het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden verandert.

De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 19.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het horeca wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Wat ook blijkt uit de regeling voor gevelbankjes.

#### 7.5.4.2.1 Gevelbankjes

Het Ontwikkelingskader geeft ook aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 19.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Dat zou, zeker bij ondersteunende horeca in de winkel, afbreuk doen aan bijvoorbeeld de regel dat het horecadeel niet zichtbaar mag zijn. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening.

De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet.

Op grond van de horecawetgeving mag een winkel met ondersteunende horeca geen alcohol schenken. Dat geldt ook voor een horecagelegenheid met een winkeldeel.

#### 7.5.5 Functietoedeling bij kruisende functies

De regels in Artikel 18 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist.

De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

### 7.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)

#### 7.6.1 Hoofdstuk 5 Grondwerk

In hoofdstuk 5 Grondwerk zijn regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. De inhoud van dit hoofdstuk wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het bestemmingsplan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd eerder '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.

#### 7.6.2 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

De bescherming van leidingen en waterkeringen worden in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In 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 bestemmingsplan de regels die voor meer dan een functie gelden in een hoofdstuk met algemene regels opgenomen. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de



hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 13 Bouwen met vergunning, lid 13.4 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is.

#### Artikel 21 Bescherming van archeologische waarden

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit van het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het plan op te nemen.

De regels die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen op grond van het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is bepaald dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta jarenlang gewerkt met de archeologische waardenkaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Sinds het vaststellen van die kaart is er veel archeologisch onderzoek gedaan. De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in een nieuwe waardenkaart. De kaart is als Bijlage 33 bij de toelichting gevoegd.

De afstanden en graafdiepten die op de archeologische waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

| verwachtingswaarde, van hoog naar laag              | maximale graafdiepte | maximaal te verstoren oppervlakte |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| WA1 (monument)                                      | 0                    | 0 m <sup>2</sup>                  |
| WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2 | 30 cm                | 0 m <sup>2</sup>                  |
| WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3 | 30 cm                | 30 m <sup>2</sup>                 |
| WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4 | 30 cm                | 100 m <sup>2</sup>                |
| WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5 | 30 cm                | 500 m <sup>2</sup>                |
| WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6 | 50 cm                | 5000 m <sup>2</sup>               |
| WA7                                                 | onbeperkt            | onbeperkt                         |

De zones met de laagste nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan locaties in de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000 m<sup>2</sup>. 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 21.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan.

In Artikel 21 worden in het eerste en tweede lid enkele categorieën van gevallen van grondwerk aangegeven waarvoor geen vergunning in verband met archeologische waarden nodig is. Grondwerk dat onderdeel uitmaakt van normaal onderhoud en beheer van een begraafplaats is op basis van de omschrijving in Artikel 21 lid 1 onder 2a niet vergunningplichtig.

## 7.7 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

Dit hoofdstuk komt in de voorheen geldende bestemmingsplannen niet voor maar komt uit de APV. Het hoofdstuk wordt gevuld met regels die over het beheer van flora, fauna of natuur gaan. Dat is een onderwerp dat onder de zogenoemde "verbrede reikwijdte" van het plan valt.



### 7.7.1 Kappen, inleiding

Om te oefenen met het overzetten van verordeningen naar het omgevingsplan zijn de regels uit de kapverordening, dat zijn regels over het kappen van bomen, in dit hoofdstuk geplaatst. Andere onderwerpen volgen na inwerkingtreding van de Omgevingswet.

#### Artikel 22 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen een of meer bomen bedoeld wordt. Het artikel geldt in ieder geval voor houtopstanden die binnen de bebouwingscontour houtkap (zie hieronder de toelichting van lid 22.6 zie paragraaf 7.7.6) staan. Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als "een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend". Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als "het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben". Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.

Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die belangrijke waarde hebben voor van ecologie, cultuurhistorie en voor de leefbaarheid van een straat of buurt. Deze waarden, maar ook de boomwaarde, bepalen of een vergunning verleend kan worden. De boomwaarde wordt bepaald aan de hand van de omvang van de boom, de economische waarde, de invloed op de locatie, de conditie van de boom en de manier waarop de boom geplant is.

De regels in dit artikel verbieden het kappen van bomen zonder een vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning kan worden geweigerd als het kappen de bovengenoemde belangen doorkruist. Het behoud van waardevolle bomen moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals het belang van degene die tot velling wil overgaan. Als bomen gekapt worden of door andere oorzaken verloren gaan, dan geldt in beginsel een herplantplicht.

#### *Afstandseis erfgrans in het Burgerlijk Wetboek en noodkap*

Niet alle regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening zijn opgenomen.

In artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek staat dat er geen bomen, heesters of heggen binnen de afstand 2 meter van de erfgrans mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de bureu toestemming heeft gegeven of als het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Op grond van lid 2 van dat artikel kan de gemeente in een verordening een kleinere afstand opnemen. Dat heeft de gemeente Utrecht gedaan. Een bestemmingsplan (en ook het omgevingsplan) is geen verordening. Daarom kan de regel over de kleinere afstand niet worden verplaatst en moet dus in de Algemene Plaatselijke Verordening blijven staan.

De regels over noodkap kunnen niet worden opgenomen in het plan, omdat deze onderwerpen over de openbare orde en veiligheid gaan. Deze regels blijven in de Algemene Plaatselijke Verordening. In artikel 7.7.2 onder 2e van de regels is aangegeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

### 7.7.2 Vergunningplicht

#### *Lid 22.1 vergunningplicht voor kappen*

Op de vergunningplicht gelden een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberben als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

#### *Lid 22.1 onderdeel 2, onder b*

Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht.

Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een perceel staat dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>. Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd.

Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

*Artikel 22 lid 22.1 onderdeel 3*

Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

**7.7.3 Beoordeling van de aanvraag***Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond*

De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

- De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur.
- Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur.
- De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.

In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden.

De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven.

*Onderdeel 2: diverse waarden**a. ecologische waarde*

Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen.

Voorbeelden van ecologische waarden:

- de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna;
- er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten);
- er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of
- er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op buurniveau een verbinding tussen de bomen in de straat en het achterliggende grasveld vormt.

*b. cultuurhistorische waarde*

Bomen kunnen verweven zijn met de geschiedenis van Utrecht. Ze helpen de ontstaansgeschiedenis van de stad over de eeuwen zichtbaar te maken.

Voorbeelden van cultuurhistorische waarde:

- de boom is herkenbaar als herdenkings-, of markeringsboom;
- de boom levert een buitengewoon aandeel in de beleving van architectonisch belangrijke gebouwen, of
- de boom heeft om andere redenen cultuurhistorische waarde wat bijvoorbeeld blijkt uit archieven of navraag bij bewoners.

*c. ruimtelijke waarde*

Bomen hebben ruimtelijke waarde, omdat ze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de leefomgeving. Bomen brengen samenhang in de stad. Samenhang ontstaat wanneer bomen deel uitmaken van het gehele ruimtelijke samenspel van het onderliggende landschap, het netwerk van wegen en water en de bebouwing. Een samenhangende boombeplanting verduidelijkt de (historische) ruimtelijke opbouw van de stad door de relatie met bijvoorbeeld het landschap of stadsgezicht weer te geven, of met de functie of gebruik.

Voorbeelden van ruimtelijke waarden:

- de boom heeft een duidelijke ruimtelijke invloed op wijkniveau;
- de boom is opvallend en indrukwekkend vanwege formaat;
- de boom is beeldbepalend door de mate waarin het beeld van de plek wijzigt door het verwijderen van de boom;
- het verwijderen van een boom veroorzaakt de ervaring van een kale vlakte;
- er zijn andere redenen waarom de boom ruimtelijke waarde heeft bijvoorbeeld in een situatie waarin de boom bijdraagt aan de herkenbaarheid in de wijk: elk kind kent de boom en het speelveld.

*d. milieuwaarde*

Bomen zorgen voor een eigen microklimaat. Zij dragen op vele manieren bij aan een gezond en veilig woon- werk- en leefmilieu in de stad en zo aan het welzijn van de mens.

Voorbeelden van milieuwaarde:

- de boom speelt een belangrijke rol bij de tijdelijke berging van water;
- de boom is van belang in verband met hoge bebouwingsdichtheid en/of weinig groen in de omgeving van de boom);
- de boom heeft een buitengewone dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden van verkeer of industrie, of
- de boom heeft om andere redenen milieuwaarde bijvoorbeeld omdat het een van de weinige bomen in een straat is en er met het verdwijnen alleen nog het grasveld met omliggende heesters overblijft.

*e. boomwaarde*

De boomwaarde aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

- de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld;
- de economische waarde;
- de standplaatswaarde;
- de conditiewaarde;
- de waarde van de plantwijze.

#### 7.7.4 Herplantplicht

##### *Artikel 22 lid 22.4 herplantplicht*

Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen en struiken die vergelijkbaar zijn met de gevelde planten. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom of struik worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt. Binnen 36 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 6 maanden complex maken. De nieuwe bomen of andere vormen van groen moeten op de plek waar gekapt wordt geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom, struik of groen.

##### *Gereedmeldingsplicht*

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

##### *Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin*

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

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

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

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

#### 7.7.5 Indieningseisen voor een vergunning

De indieningseisen van lid 22.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

### 7.7.6 Bebouwingscontour Houtkap

In lid 22.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. Buiten die bebouwingscontour mogen gemeenten ook regels stellen voor die houtopstanden waarover geen rijksregels zijn gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (paragraaf 11.3.2). Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)). Dit is in lijn met de Wet natuurbescherming.

Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.

## 7.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

### 7.8.1 Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen. De standaardregels zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

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

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

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is natuurlijk ook afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik al zolang

plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

### 7.8.2 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, opgenomen. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Groenewoud". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.

## 7.9 Bijlagen bij de regels

### 7.9.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

#### 7.9.1.1 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 Bedrijven functiemenging wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

#### 7.9.1.2 Functiemengingsgebieden

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

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

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

#### 7.9.1.3 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 vooral om:

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

#### 7.9.1.4 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 verkeers aantrekkende werking in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op één punt is een andere werkwijze toegepast:

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).

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.

#### 7.9.1.4.1 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.

#### 7.9.1.4.2 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.

#### 7.9.2 Lijst van horeca-inrichtingen

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht.

## 7.10 Handhaving

### 7.10.1 Doel handhavend optreden

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 dit 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 vergunning, 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.

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een vergunning 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 vergunning 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.

### 7.10.2 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 kosten op de overtreder worden verhaald.

Het is ook mogelijk om, indien er zonder vergunning 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 vergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde vergunning 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.





